**Гражданский Кодекс Кыргызской Республики**

**Глава 23. Купля-продажа**

**§ 1. Общие положения о купле-продаже**

**Статья 415.** Договор купли-продажи

1. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

2. К купле-продаже ценных бумаг и валютных ценностей положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если законом не установлены специальные правила их купли-продажи.

3. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иным законом, особенности купли и продажи товаров отдельных видов определяются законами и иными нормативными правовыми актами.

4. Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из их содержания или характера этих прав.

5. К отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, энергоснабжение, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

**§ 5. Продажа предприятия**

**Статья 497.** Договор продажи предприятия

1. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (**[статья 33](jl:30212538.330000%20)**), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

2. Права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его продукции, выполняемых ими работ или услуг переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

3. Права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено нормативными правовыми актами. Передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

**Статья 498.** Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

1. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме (согласно **[статье 416](jl:30224035.4160000%20)**) путем составления договора купли-продажи, подписанного сторонами (**[пункт 2 статьи 395](jl:30212538.3950200%20)**), с обязательным приложением к нему документов, указанных в **[пункте 2 статьи 499](jl:30224035.4990200%20)** настоящего Кодекса.

2. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

3. Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**Статья 499.** Установление состава и оценка стоимости продаваемого предприятия

1. Состав и оценка стоимости продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

2. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Имущество, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю, если иное не вытекает из **[статьи 497](jl:30224035.4970000%20)** настоящего Кодекса и не установлено соглашением сторон.

**Статья 500.** Права кредиторов при продаже предприятия

1. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть письменно уведомлены продавцом о продаже предприятия не менее чем за 21 день до его передачи покупателю.

2. Кредитор после получения письменного уведомления о продаже предприятия должен в течение 45 дней письменно сообщить продавцу о своем согласии или несогласии на перевод долга. Если в течение этого срока от кредитора не поступило уведомление о его несогласии, то согласие такого кредитора на перевод долга предполагается. Кредитор, заявивший о своем несогласии на перевод долга, должен немедленно потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом убытков, либо потребовать признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части.

3. Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

4. После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

**Статья 501.** Передача предприятия

1. Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества, обязанности по передаче которого невозможны ввиду его утраты.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

2. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами.

С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

**Статья 502.** Переход права собственности на предприятие

1. Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

2. Государственная регистрация права собственности покупателя на предприятие осуществляется непосредственно после передачи предприятия покупателю **[(статья 501)](jl:30224035.5010000%20)**.

3. В случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для обеспечения деятельности предприятия как имущественного комплекса.

**Статья 503.** Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками

1. Последствия передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором продажи предприятия, в том числе в отношении качества переданного имущества, определяются на основании правил, предусмотренных **[статьями 423-425](jl:30224035.4230000%20)**, **[429,](jl:30224035.4290000%20)** **[432,](jl:30224035.4320000%20)** **[438,](jl:30224035.4380000%20)** **[442](jl:30224035.4420000%20)** настоящего Кодекса, если иное не вытекает из договора и не предусмотрено пунктами 2-4 настоящей статьи.

2. В случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе (**[пункт 1 статьи 501](jl:30224035.5010100%20)**), покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия, если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором продажи предприятия.

3. Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия.

4. Продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или отсутствия в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.

5. Покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые отвечает продавец, не пригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и сроки, которые установлены в соответствии с настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

**Статья 504.** Применение к договору продажи предприятия правил о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора

Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок и об изменении и о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной или с обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.

**Глава 27. Имущественный наем (аренда)**

**§ 1. Общие положения**

**Статья 542.** Договор имущественного найма

По договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

**Статья 543.** Объекты имущественного найма

1. В имущественный наем могут быть переданы земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в имущественный наем не допускается или ограничивается.

2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в имущественный наем земельных участков и других обособленных природных объектов.

**Статья 544.** Право собственности на продукцию, плоды и доходы от нанятого имущества

Плоды, продукция и доходы, полученные нанимателем в результате использования нанятого имущества, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором.

*В статью 545 внесены изменения в соответствии с* **[Законом](jl:30289512.20000%20)** *КР от 19.12.03 г. № 237 (***[см. стар. ред.](jl:30224041.5450000%20)***)*

**Статья 545.** Форма договора имущественного найма

1. Договор имущественного найма должен быть заключен в письменной форме.

2. Договор имущественного найма, предусматривающий переход в последующем права собственности на имущество к нанимателю, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

3. Договор имущественного найма недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, если срок действия договора составляет три года и более.

Если договор заключен на срок менее чем три года, то его регистрация обязательна по требованию одной из сторон.

4. Договор имущественного найма движимого имущества подлежит регистрации в случаях, предусмотренных законом.

**Статья 546.** Наймодатель

Право сдачи имущества в наем принадлежит его собственнику, а также лицам, управомоченным законом или собственником имущества.

**Статья 547.** Срок договора имущественного найма

1. Договор имущественного найма заключается на срок, определенный договором.

2. Если срок имущественного найма в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при найме недвижимого имущества за три месяца. Договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора имущественного найма, заключенного на неопределенный срок.

3. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок найма в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор найма такого имущества, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

**Статья 548.** Предоставление имущества нанимателю

1. Наймодатель обязан предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем условиям договора имущественного найма и назначению имущества.

2. Имущество сдается в наем вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них наниматель не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему наймодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков, возникших в результате непредоставления соответствующих принадлежностей и документов.

3. Если наймодатель не предоставил нанимателю сданное в наем имущество в указанный в договоре срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, - в разумный срок, наниматель вправе истребовать от него это имущество в соответствии со **[статьей 363](jl:30212538.3630000%20)** настоящего Кодекса либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

**Статья 549.** Ответственность наймодателя за недостатки сданного в наем имущества

1. Наймодатель отвечает за недостатки сданного в наем имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора имущественного найма он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков наниматель вправе по своему выбору:

потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения наемной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков имущества из платы за пользование имуществом, предварительно уведомив об этом наймодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

2. Наймодатель, извещенный о требованиях нанимателя или о его намерении устранить недостатки имущества за счет наймодателя, может без промедления произвести замену предоставленного в наем имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии.

3. Если удовлетворение требований нанимателя или удержание им расходов на устранение недостатков из платы за пользование имуществом не покрывает причиненных нанимателю убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4. Наймодатель не отвечает за те недостатки сданного в наем имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны нанимателю либо должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в наем.

**Статья 550.** Права третьих лиц на сдаваемое в наем имущество

Передача имущества в наем не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора имущественного найма наймодатель обязан предупредить нанимателя о всех правах третьих лиц на сдаваемое в наем имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение наймодателем этой обязанности дает нанимателю право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора.

**Статья 551.** Плата за пользование имуществом

1. Наниматель обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором имущественного найма.

2. Наемная плата устанавливается за все нанимаемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования нанятого имущества продукции, плодов или доходов;

3) предоставления нанимателем определенных услуг;

4) передачи нанимателем наймодателю обусловленной договором вещи в собственность или в наем;

5) возложения на нанимателя обусловленных договором затрат по улучшению нанятого имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре имущественного найма сочетание указанных форм платы за пользование имуществом или иные формы оплаты.

3. Размеры платы за пользование имуществом могут изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки для пересмотра размера платы для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества.

4. Если законом не предусмотрено иное, наниматель вправе потребовать соответственного уменьшения платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились.

5. Если иное не предусмотрено договором имущественного найма, в случае существенного нарушения нанимателем сроков внесения платы за пользование имуществом наймодатель вправе потребовать от него досрочного внесения наемной платы в установленный наймодателем срок. При этом наймодатель не вправе требовать досрочного внесения платы более чем за два срока подряд.

**Статья 552.** Пользование нанятым имуществом

1. Наниматель обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора имущественного найма, а если такие условия в договоре не определены, - в соответствии с назначением имущества.

2. Если наниматель пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора имущественного найма или назначением имущества, несмотря на письменное предупреждение наймодателя, последний имеет право потребовать расторжения договора.

**Статья 553.** Распоряжение нанятым имуществом. Поднаем и перенаем нанятого имущества

Наниматель вправе с согласия наймодателя сдавать нанятое имущество в поднаем (субаренду), передавать свои права и обязанности по договору имущественного найма другому лицу (перенаем), а также отдавать свои права нанимателя в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед наймодателем остается наниматель.

Договор поднайма не может быть заключен на срок, превышающий срок договора имущественного найма.

К договору поднайма применяются правила о договоре имущественного найма, если иное не установлено законодательством.

**Статья 554.** Обязанности наймодателя по содержанию имущества

1. Наймодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в наем имущества, если иное не предусмотрено законом или договором имущественного найма.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, - в разумный срок.

2. Нарушение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дает нанимателю право по своему выбору:

произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с наймодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет наемной платы;

потребовать соответственного уменьшения наемной платы;

потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

**Статья 555.** Обязанности нанимателя по содержанию нанятого имущества

Наниматель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором имущественного найма.

**Статья 556.** Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон

1. Переход к другому лицу права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданное в наем имущество не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма.

2. В случае смерти гражданина, являющегося нанимателем недвижимого имущества, его права и обязанности по договору найма этого имущества переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Наймодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами нанимателя.

**Статья 557.** Прекращение договора поднайма при досрочном прекращении договора имущественного найма по требованию наймодателя

1. Если иное не предусмотрено договором имущественного найма, досрочное прекращение договора имущественного найма влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора поднайма. Поднанимателем в этом случае может быть заключен договор найма имущества, находившегося в его пользовании в соответствии с договором поднайма, в пределах оставшегося срока поднайма на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора имущественного найма.

2. Если договор имущественного найма по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры поднайма.

**Статья 558.** Досрочное расторжение договора имущественного найма по требованию наймодателя

1. По требованию наймодателя договор имущественного найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда наниматель:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором имущественного найма сроки, а при его отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом или договором обязанность производства капитального ремонта лежит на нанимателе.

Договором имущественного найма могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию наймодателя в соответствии с **[пунктом 2 статьи 411](jl:30212538.4110200%20)** настоящего Кодекса.

2. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

**Статья 559.** Досрочное расторжение договора по требованию нанимателя

По требованию нанимателя договор имущественного найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) наймодатель не предоставляет имущество в пользование нанимателю либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное нанимателю имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены наймодателем при заключении договора, не были заранее известны нанимателю и не могли быть обнаружены им во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) наймодатель не производит капитального ремонта в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными нормативными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью наймодателя;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором имущественного найма могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию нанимателя в соответствии с [**пунктом 2 статьи 411**](jl:30212538.4110200%20) настоящего Кодекса

**Статья 560.** Продолжение пользования имуществом после истечения срока договора имущественного найма

1. Если иное не предусмотрено законом или договором, наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора найма на новый срок. Наниматель обязан письменно уведомить наймодателя о своем желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре найма, а если в договоре такой срок не указан, - то в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора найма на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если наймодатель отказал нанимателю в заключении договора на новый срок, но в течение одного года со дня истечения срока договора с ним заключил договор найма с другим лицом, наниматель вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор найма, либо только возмещения таких убытков.

2. В случае, если наниматель продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора имущественного найма при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, за исключением случаев, предусмотренных **[пунктом 3 статьи 547](jl:30224035.5470300%20)** настоящего Кодекса.

**Статья 561.** Возврат имущества наймодателю

1. При прекращении договора имущественного найма наниматель обязан вернуть наймодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.

2. Если наниматель не возвратил нанятое имущество либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать внесения платы за пользование имуществом за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат нанятого имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

**Статья 562.** Улучшение нанятого имущества

1. Произведенные нанимателем отдельные улучшения имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором имущественного найма.

2. В случае, когда наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия наймодателя улучшения нанятого имущества, не отделимые без вреда для него, наниматель имеет после прекращения договора право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором имущественного найма.

3. Стоимость неотделимых улучшений нанятого имущества, произведенных нанимателем без согласия наймодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

4. Улучшения нанятого имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью наймодателя.

*В статью 563 внесены изменения в соответствии с* **[Законом](jl:30306265.0%20)** *КР от 04.07.05 г. № 94 (***[см. стар. ред.](jl:30224040.5630000%20)***)*

**Статья 563.** Выкуп нанятого имущества

1. В договоре имущественного найма может быть предусмотрено, что нанятое имущество переходит в собственность нанимателя по истечении срока имущественного найма или до его истечения при условии внесения нанимателем всей обусловленной договором выкупной цены.

2. Если условие о выкупе нанятого имущества не предусмотрено в договоре, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной платы за пользование имуществом в выкупную цену.

3. Договор имущественного найма с последующим выкупом подлежит регистрации в случаях, установленных законодательством Кыргызской Республики.

4. Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа нанятого имущества.

**Статья 564.** Особенности отдельных видов договора имущественного найма и найма отдельных видов имущества

К отдельным видам договора имущественного найма и договора найма отдельных видов имущества (прокату, аренде транспортных средств, аренде предприятий, аренде зданий и сооружений, финансовой аренде) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах.

**§ 4. Аренда зданий и сооружений**

**Статья 589.** Договор аренды здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение.

2. Правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об аренде предприятия.

**Статья 590.** Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([**пункт 2 статьи 395**](jl:30212538.3950200%20)), подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

**Статья 591.** Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

2. Если законом или договором не предусмотрено иное, к арендатору переходит право пользования частью земельного участка, которая занята сдаваемым в аренду зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

3. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом.

**Статья 592.** Размер арендной платы

1. Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные **[пунктом 3 статьи 390](jl:30212538.3900300%20)** настоящего Кодекса, не применяются.

2. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

**Статья 593.** Договор аренды здания или сооружения

1. Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества.

2. Подготовка здания или сооружения к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта или иного документа о передаче, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды здания или сооружения.

3. При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

**§ 5. Аренда предприятий**

**Статья 594.** Договор аренды предприятия

1. По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся предприятию, за исключением тех прав и обязанностей, которые арендодатель не вправе передавать другим лицам.

2. Права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

**Статья 595.** Права кредиторов при аренде предприятия

1. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду.

2. Кредитор вправе в течение одного месяца со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения соответствующих обязательств. Если в указанный срок какие-либо из этих требований не предъявлены, кредитор признается давшим согласие на перевод соответствующего долга на арендатора.

3. Предприятие может быть передано арендатору только после завершения расчетов с кредиторами, которые потребовали от арендодателя прекращения или досрочного исполнения его обязательств.

4. Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также о возмещении убытков, причиненных неисполнением арендодателем положений пункта 1 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.

5. Права и обязанности по отношению к работникам предприятия переходят от арендодателя к арендатору в порядке, предусмотренном законодательством о труде для перехода таких прав и обязанностей в случае реорганизации юридического лица.

**Статья 596.** Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия

1. Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

2. Договор аренды предприятия подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

**Статья 597.** Передача арендованного предприятия

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

**Статья 598.** Обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов по его эксплуатации

1. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, включая его текущий и капитальный ремонт.

2. На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

**Статья 599.** Пользование имуществом арендованного предприятия

1. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

**Статья 600.** Внесение арендатором улучшений в арендованное предприятие

Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

**Статья 601.** Применение к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора

Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок и расторжении и изменении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной или обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

**Статья 602.** Возврат арендованного предприятия

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных **[статьями 595](jl:30224035.5950000%20)** и **[597](jl:30224035.5970000%20)** настоящего Кодекса. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

**§ 6. Финансовая аренда (лизинг)**

*См. также:* **[Закон](jl:30276875.0%20)** *КР от 23 июля 2002 года № 121 «О финансовой аренде (лизинге)»*

*В статью 603 внесены изменения в соответствии с* [**Законом**](jl:30306265.0%20) *КР от 04.07.05 г. № 94 (***[см. стар. ред.](jl:30224040.6030000%20)***)*

**Статья 603.** Договор финансовой аренды

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.

Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретенного имущества осуществляется арендодателем.

Законодательством Кыргызской Республики могут быть установлены отдельные признаки финансовой аренды (лизинга).

*В статью 604 внесены изменения в соответствии с* [**Законом**](jl:30306265.0%20) *КР от 04.07.05 г. № 94 (***[см. стар. ред.](jl:30224040.6040000%20)***)*

*Статья 604 изложена в редакции* **[Закона](jl:31523454.4000%20)** *КР от 14.03.14 г. № 49 (***[см. стар. ред.](jl:31523668.6040000%20)***)*

**Статья 604.** Предмет договора финансовой аренды

1. Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, используемое для предпринимательской деятельности.

2. Предметом лизинга не могут выступать природные объекты, кроме земельных участков, а также имущество, запрещенное законодательством для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения.

**Статья 605.** Уведомление продавца о сдаче имущества в аренду

Арендодатель приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу.

**Статья 606.** Передача арендатору предмета договора финансовой аренды

1. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего.

2. В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

**Статья 607.** Переход к арендатору риска случайной гибели или случайной порчи имущества

Риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды.

**Статья 608.** Ответственность продавца

1. Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя.

В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы (**[статья 312](jl:30212538.3120000%20)**).

2. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

**Глава 28. Наем жилого помещения**

**Статья 609.** Договор найма жилого помещения

1. По договору найма жилого помещения собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи жилое помещение во владение и пользование за плату.

2. Отношения по договору найма жилого помещения регулируются **[Жилищным кодексом](jl:30212585.0%20)**.