**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ВВЕДЕНИЕ….….…….………………………….……........................ | 3 |
| ГЛАВА I. | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА АРЕНДЫ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ |  |
| 1.1.  1.2. | Договор аренды: правовое понятие..........................................……... | 5 |
| Особенности и разновидности договора аренды ……….................. | 8 |
| ГЛАВА II. | АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ |  |
| 2.1. | Расторжение договора аренды ………………............................... | 13 |
| 2.2. | Правоприменительная практика в сфере арендных отношений.… | 16 |
|  | ЗАКЛЮЧЕНИЕ.…………..………...……………….……….........…. | 21 |
|  | СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ………………………...….………..….….. | 23 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Договор аренды один из классических договоров.  Вопросы, связанные с договором аренды, в настоящее время занимают ключевое место в гражданско-правовой науке и хозяйственном обороте, т.к. разнообразие форм сдачи помещений в аренду являются мощным рычагом регулирования рыночных отношений. Трудно представить себе экономику и гражданское законодательство современного государства, в котором управление недвижимостью не занимало бы одно из главенствующих мест.

В России ощущается значительная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности, что, в конечном счете, должно благоприятно отразиться на повышении уровня жизни населения. В связи с этим большое значение приобретает изучение договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых особое место занимает аренда.

**Договор аренды** представляет востребованный законный метод, благодаря которому можно начать бизнес, не имея достаточного стартового капитала, и возможности покупки необходимых помещений или оборудования. Также заключение договора аренды позволяет получать стабильный доход от неиспользуемого имущества, наличие которого обременительно на данный момент.

Договор аренды входит в группу сделок, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность, договор аренды не влечет смены титула собственника, а, значит, в правовом смысле он оформляет такие отношения товарообмена, при которых товаром является не вещь, а право пользования этой вещью. Имущество по договору аренды может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно, не предусматривая права распоряжения им.

Гражданский Кодекс РФ выделяет следующие виды договора аренды:

- договор проката (ст. ст. 626-631 ГК РФ);

- договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632-641 ГК РФ);

- договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 642-649 ГК РФ);

- договор аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650-655 ГК РФ);

- договор аренды предприятия (ст. ст. 656-664 ГК РФ);

- договор финансовой аренды (лизинг) (ст. ст. 665-670 ГК РФ).

**Актуальность**  договора аренды характеризуется, расширением судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым (движимым) имуществом.

Таким образом, учитывая вышесказанное не вызывает сомнений актуальность и своевременность выбранной темы курсовой работы.

Объектом исследования является договор аренды.

Предмет исследования – понятие и виды договора аренды. Цель - исследование возможностей договора аренды и его расторжения.

Цель позволила сформулировать задачи:

1)обозначить общую характеристику института аренды в гражданском праве;

2)рассмотреть особенности и разновидности договора аренды;

3)представить анализ правоприменительной практики в сфере договора аренды.

Методы исследования: специально-юридический, сравнительно-правовой, исторический и другие приемы обобщения научного материала и практического опыта.

Объем и структура работы. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка.

**I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА АРЕНДЫ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

**1.1. Договор аренды: правовое понятие**

Аренда (от латинского arrendare – отдавать внаем) – предоставление одним лицом другому права пользования своим имуществом, так традиционно формулируется это понятие.

Арендный договор – это гражданско-правовой договор, в котором арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное пользование и владение, а арендатор в свою очередь за это платит арендную плату. Регулирует такой договор в большинстве своем Гражданский Кодекс РФ, но также могут его регулировать и такие кодекса как Земельный, Водный, Лесной и другие законы.

Гражданский Кодекс РФ определяет аренду как договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендный договор причисляется к договорам на передачу имущества во владение и пользование или лишь в пользование, тем самым формируя обязательства по передаче имущества в пользование наряду с иными видами договоров.[[1]](#footnote-2)

По данному договору арендатора наделяют статусом титульного владельца, что дает ему право применять вещно-правовые способы защиты. Право аренды характеризуется правом следования, что значит, что если право собственности перешло к другому владельцу, то все равно при данном условии договор не может быть изменен или окончен.

Договор аренды является консенсуальным, поскольку он считается заключенным с момента, как стороны достигнут соглашения по его условиям, а момент, когда договор вступает в действие, не связывается с передачей арендованного имущества арендатору.

Договор аренды - это возмездный договор, так как арендодатель должен получить от арендатора за исполнение своих обязанностей по передаче ему имущества во владение и пользование арендную плату.

Договор аренды двусторонний и взаимным, поскольку каждая из сторон данного договора несет свои обязанности по отношению к другой стороне и служит ее должником в том, что должна сделать в ее пользу, и также считается одновременно ее кредитором.

Предметом договора служит всякое индивидуально-определенное имущество, которое при использовании не лишается своих свойств. Доходы, которые получены арендатором в ходе пользования арендованным имуществом являются его собственностью. Под имуществом понимают неупотребляемую индивидуально-определенную вещь в том состоянии, соответствующее условиям договора и назначению вещи со всеми необходимыми принадлежностями и нужными документами.

Заключая договор аренды необходимо детально описать арендуемое имущество. Стороны договора – арендодатель и арендатор. В их роли могут быть любые субъекты гражданских правоотношений: физические и юридические лица, и государство.

Арендодатель – это собственник имущества, а также лицо, управомоченное законом или собственником. Арендатором же является любое лицо, но в отдельных видах аренды субъектный состав могут ограничивать по закону. Скажем, в договоре аренды предприятия и в договоре лизинга обе стороны по закону должны быть предпринимателями, а в договоре бытового проката предпринимателем должна выступать только одна сторона – арендодатель.

Когда договор заключен между физическими лицами на срок более одного года, также, если одна из сторон выступает юридическое лицо, то форма договора должна быть письменной. При аренде недвижимого имущества тоже обязательно заключение договора в такой форме.

Срок договора аренды не является значимым условием. Однако при этом работает правило, что если срок не указан, то каждая из сторон может расторгнуть договор в любое время в одностороннем порядке, но при условии, что она предупредит об этом другую сторону, участвующую в договоре за 1 месяц (если имущество движимое) или за 3 месяца (если недвижимое). Сроки могут быть изменены самим договором или законом.[[2]](#footnote-3)

Если переданное имущество не отвечает обстоятельствам договора, то арендодатель должен по выбору арендатора или убрать безвозмездно недостатки, или понизить арендную плату, или компенсировать арендатору затраты, которые он понес, устраняя недостатки, либо принять арендную плату, из которой вычли расходы на устранение недостатков.

Арендодатель должен заместить несоответствующее имущество соответственным, если этого потребует арендатор.

Главным обязательствам по договору аренды служит выплата арендной платы. Если стороны не договорились о порядке, обстоятельствах и сроках ее внесения, то работает правила, что тогда стороны имели ввиду обычно используемые правила при аренде такого же имущества при сравнимых обстоятельствах.

Плата за аренду бывает следующих видов:

- платеж в определенной сумме, который вносится периодически или единовременно;

- устанавливается доля от результатов хозяйственной деятельности арендатора;

- показание арендодателю каких-то определенных услуг;

- передача арендатором арендодателю в его собственность или в аренду определенного имущества, о котором стороны договорились;

Складывание на арендатора затрат, которые пойдут на усовершенствование арендуемого имущества.

Стороны могут изменить плату за аренду по обоюдному согласию, но не чаще 1 раза в год.

Арендатор должен пользоваться имуществом согласно договору и в соответствии с назначением имущества.

Существует такой договор аренды, как субаренда – это договор аренды того имущества, которое уже арендуется, он заключен арендатором с 3-м лицом. Но заключить такой договор можно только с согласия арендодателя.

От субаренды отличается понятием «перенаем» - это когда арендатор передает свои права и обязанности другому лицу. То есть происходит изменение определенного арендатора на другого, но также это возможно только с согласия арендодателя.

Таким образом, договор аренды - то гражданско-правовой договор. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

**1.2. Особенности и разновидности договора аренды**

Гражданский Кодекс РФ выделяет следующие виды договора аренды:

- договор проката (ст. ст. 626-631 ГК РФ);

- договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632-641 ГК РФ);

- договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 642-649 ГК РФ);

- договор аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650-655 ГК РФ);

- договор аренды предприятия (ст. ст. 656-664 ГК РФ);

- договор финансовой аренды (лизинг) (ст. ст. 665-670 ГК РФ).

Давайте рассмотрим подробнее каждый из видов договора аренды и что они из себя представляют:

Договор проката (ст. ст. 626-631 ГК РФ). По нему арендодатель, который осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязан предоставить арендодателю движимое имущество за определенную плату во временное владение и использование. Данный договор должен быть заключен в письменной форме и он является публичным.

Арендодатель имеет право в любое время отказаться от договора, но он должен предупредить об этом арендатора не менее чем за 10 дней.

В обязанности арендодателя входят проведение текущего и капитального ремонта, которое было сдано в аренду. Данный договор заключается на 1 год.[[3]](#footnote-4)

Договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632-641 ГК РФ).

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за определенную плату во временное владение и пользование, оказывая так же самостоятельно услуги по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации.

Данный договор должен быть заключен в письменной форме. Многие пункты договора стороны могут обговаривать между собой и устанавливать самостоятельно.

Если вдруг транспортное средство будет уничтожено или повреждено, арендатор будет обязан возместить арендодателю сопутствующие убытки, но только если арендодатель сможет доказать, что эти убытки были причинены обстоятельствами, за которые арендатор отвечает в силу закона или договора.

Договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 642-649 ГК РФ). Данный вид договора почти аналогичен предыдущему, но отличается в некоторых моментах. К примеру, арендатор обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, также на него возложена обязанность по проведению текущего и капитального ремонта. Арендатор производит управление транспортным средством самостоятельно и собственными силами.

Договор аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650-655 ГК РФ). По данному договору арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание или сооружение. Договор должен быть заключен в письменной форме. И если такой договор заключен на срок более чем 1 год, то он должен пройти государственную регистрацию и будет считаться заключенным с момента осуществления такой регистрации.

Передача здания или сооружения происходит по передаточному акту или другому документу о передаче, который подписывают обе стороны. В договоре должен быть установлен размер арендной платы.[[4]](#footnote-5)

Договор аренды предприятия (ст. ст. 656-664 ГК РФ). По данному договору арендодатель обязуется предоставить арендатору за определенную плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие средства, которые входят в состав предприятия, передать все это в порядке, на условиях и в пределах, которые устанавливает договор, также запасы сырья, топлива, материалов и других оборотных средств, право пользования землей, водой и иными природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием. Также арендодатель должен уступить арендатору право требования и перевести на него долги, которые относятся к предприятию. Договор должен быть заключен в письменной форме и он подлежит государственной регистрации, после чего и считается заключенным. Передача предприятия арендатору происходит по передаточному акту. При передаче предприятия в аренду вместе с ним передаются те обязательства, которые у него уже имеются.

Договор финансовой аренды (лизинг) (ст. ст. 665-670 ГК РФ). Это договор финансовой аренды, по которому арендатор может пользоваться имуществом, принадлежащем арендодателю и приобретенным по заказу арендатора за определенную периодическую плату для предпринимательских целей. Объектом такого договора может быть как движимое, так и недвижимое имущество.

Наиболее часто в качестве объектов лизинга используют сельхозтехнику, строительную, авиационную и дорожную технику, машины, телекоммуникационное оборудование. В данном договоре принимают участие 3 субъекта: арендодатель, арендатор и продавец.

Одной из актуальных проблем аренды сейчас является те, которые связаны с арендой квартиры или дома. Собственники все чаще могут натолкнуться на мошенников, которые притворяются жильцами, ищущими жилье. Они могут снять квартиру и потом сдать ее в субаренду или, что еще хуже, продать квартиру ничего не подозревающим людям.

Чтобы избежать этих и других возможных проблем, нужно правильно составлять договор аренды со своими будущими жильцами и проверить их.

Во-первых, нужно указать в вашем договоре, что субаренда находится под запретом.

Во-вторых, нужно посмотреть паспорт съемщика жилья, попросить его копию, спросить о месте работы, рабочем и личном телефоне, позвонить по номерам, чтобы проверить, подлинные ли они.

В-третьих, нужно добавить в договор такой пункт, как посещение собственной квартиры раз в месяц, чтобы убедиться, что она находится в том же состоянии, что и была до этого.

В-четвертых, нужно предупредить своих соседей о новых жильцах и попросить их, если что предупредить о какой-либо их подозрительной или незаконной деятельности. В-пятых, нужно взять залог в размере одной месячной арендной платы на случай, если съемщики жилья наделают большие счета за свет, воду, электричество, телефон. Но лучше также включить в договор пункт о том, чтобы съемщики сами платили по своим счетам, пока снимают вашу квартиру. Тогда арендодатель спасет себя от долгов.

**II. АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**2.1. Расторжение договора аренды**

Расторжение договора и его прекращение не являются однозначными правовыми конструкциями. Если упростить разграничение и опустить аспекты правовой доктрины, то «прекращение договора» является более общим термином по отношению к «расторжению».

В тексте 619 ГК указано, что по требованию арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом в следующих случаях:

Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

Арендатор существенно ухудшает имущество;

Арендатор более двух раз подряд не вносит арендную плату;

Арендатор не производит капитального ремонта имущества (если это условие предусмотрено договором или законодательством).

Кроме того, конкретным договором аренды могут быть предусмотрены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Также договор может быть расторгнут в судебном порядке по иным основаниям — если суд признает эти основания существенными.

Как происходит расторжение договора аренды по требованию арендодателя в 2019 году? Отметим основные особенности этой процедуры:

Арендодатель может требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок;

Срок, назначенный для исполнения обязательства, должен быть разумным. По умолчанию устанавливается срок в 30 календарных дней;

Если же арендатор не предпримет соответствующих мер, ему направляется письменное предложение о расторжении договора.

 Ст. 620 гласит, что по требованию арендатора договор аренды может быть расторгнут судом, если:

Арендодатель создает препятствия пользованию арендованным имуществом;

Арендодатель не производит капитальный ремонт имущества (если это является его обязанностью);

Переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора;

Имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, не пригодном для использования.

Как и в предыдущем случае, в договоре аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

Необходимо иметь в виду следующее. Если причина досрочного прекращения договора не связана с нарушением арендодателем своих обязанностей, договор аренды может быть расторгнут во внесудебном порядке. До обращения в суд арендатор обязан направить арендодателю письменное предложение расторгнуть договор. Если арендодатель не ответит на это письмо в течение месяца, то арендатор вправе направить соответствующий иск в суд.[[5]](#footnote-6)

Если арендодатель и арендатор согласны на досрочное прекращение договора аренды, им необходимо подготовить соглашение, в котором указывается, что обе стороны пришли к согласию и не имеют каких-либо претензий друг к другу. Также в соглашении должна содержаться следующая информация:

- дата и место составления документа;

- ФИО или наименования сторон;

- реквизиты договора аренда;

- условия, на которые стороны согласились расторгнуть указанный договор;

- дата предполагаемого расторжения договора.

Расторжение договора аренды в судебном порядке. Если же арендодатель и арендатор не пришли к согласию, одной из сторон договора необходимо обратиться в суд с исковым заявлением о досрочном расторжении договора аренды.

В таком исковом заявлении обязательно указывается:

Полное наименование суда по месту жительства или месту нахождения ответчика (арбитражный суд — если сторонами договора являются юридические лица; районный суд — если хотя бы один из участников спора это физическое лицо);

- фамилия, имя, отчество или наименование истца;

- место жительства или место нахождения истца;

- ФИО или наименование ответчика;

- контактные данные ответчика;

- дата заключения договора аренды между истцом и ответчиком;

- основные условия указанного договора;

- описание предмета оговора;

- причины для досрочного расторжения договора;

- указание на соблюдение досудебного порядка урегулирования спора;

- просьба расторгнуть договор;

- список документов, прилагаемых к исковому заявлению;

- дата подачи искового заявления.

Таким образом, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с значительным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) значительно ухудшает имущество;

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

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.[[6]](#footnote-7)

Таким образом, расторжение договора аренды не всегда является простым к реализации шагом, однако в случае соблюдения всех необходимых мер предосторожности, а также правила о документальной фиксации своих действий, соблюсти свои интересы и избежать негативных последствий возможно по-максимуму.

**2.2. Правоприменительная практика в сфере арендных отношений**

Как и любой институт гражданского права, институт аренды нуждается в скорейшем совершенствовании. Изучив природу института договора аренды и арендных отношений в гражданском законодательстве РФ, изучив особенности договора найма в зарубежных странах, относящихся к англо-саксонской и романо-германской правовым системам, а также выявив ряд актуальных проблем правового регулирования арендных отношений в РФ, хотелось бы также провести сравнительно-правовой анализ некоторых материалов правоприменительной и судебной практики по делам о договоре аренды в рамках главы 34 Гражданского кодекса РФ. Речь пойдет о сложных правовых вопросах по договору аренды, решающихся в порядке судебного разбирательства.[[7]](#footnote-8)

Для того, чтобы обеспечить единство правоприменительной практики судов в сфере норм права о заключении и толковании договора аренды Пленум Верховного Суда РФ, руководствуясь ст. 126 Конституции РФ, статьями 2 и 5 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 года № З-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации» дает соответствующие разъяснения:

- в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса РФ об обязательствах и их исполнении»;

- в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 г. Москва «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса РФ о заключении и толковании договора»;

- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Согласно результатам проведенного исследования, в рамках изучения материалов правоприменительной и судебной практики по договору аренды, в обзоре дел за 2015, 2016 и 2017 гг. нашли отражение вопросы, связанные с заключением и расторжением договора аренды, его формой, сроком действия, взиманием арендной платы, а также вопросы прав и обязанностей арендатора и арендодателя (данные взяты из архивов городских и арбитражных судов; официальных сайтов судов).

1) По статистическим данным за 2015 г. судьями Арбитражного Суда и районных судов г. Симферополь было рассмотрено 17890 дел, из них дел, вытекающих из договора аренды - 2609 или 14,6 % от всех дел, рассмотренных судами;

- за 2016 год - рассмотрено 19738 гражданских дел, из которых 3211 дел о договоре аренды (16,2%) с применение норм главы 34 ГК РФ;

- за 2017 год - рассмотрено 18964 гражданских дела, из которых 2851 дел о договоре аренды, что составляет 15 % от всех дел, рассмотренных судами.

2) По данным из архива Ялтинского городского суда за 2015 г. судьями было рассмотрено 9065 гражданских дел, из которых 978 дел о договоре аренды, что составляет 10,8 % от всех дел, рассмотренных судом;

- за 2016 г. - рассмотрено 7311 гражданских дел, из которых 580 дел об аренде (7,9 %);

- за 2017 г. - рассмотрено 10264 гражданских дел, из которых 825 дел об аренде и арендных отношениях (8 %).

3) Статистические данные Севастопольского Арбитражного Суда и районных судов г. Севастополь показывают, что:

- за 2015 г. судьями было рассмотрено 21743 гражданских дела, из которых 3215 дел, связанных с договором аренды и арендными отношениями, что составляет 14,8 % от всех дел, рассмотренных судами;

- за 2016 г. - рассмотрено 18590 гражданских дел, из которых 2729 дел об аренде (14,7 %);

- за 2017 г. - рассмотрено 19845 гражданских дел, из которых 2986 дел (15 %), связанных с договором аренды.

При изучении материалов судебной и правоприменительной практики в Крыму и г. Севастополь можно с точностью сказать, что судебная практика по аренде обширна, разнообразные аспекты правоприменения по разным ее видам затрагиваются в судебных актах практически ежедневно.[[8]](#footnote-9)

Самыми частыми предлогами обращения в суд являются такие основания, как:

* просрочка сроков внесения арендной платы;
* неуплата вовсе арендных платежей;
* «полное отсутствие данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды»;
* «отсутствие согласия арендодателя сдача объекта договора в субаренду»;
* неосновательное обогащение арендатора/арендодателя при использовании объекта договора (имущества) при отсутствии на то законных оснований.

При принятии решения по данной категории судебных споров, судебные инстанции всех представленных судов Республики Крым и г. Севастополь в обязательном порядке учитывают сложившуюся судебную практику ВАС РФ.

Изучение договора аренды в гражданском законодательстве обнаружило, что на сегодня договор имущественного найма соответствует классическому пониманию, сложившемуся в дореволюционное время.

В главе 34 ГК РФ, как показало проведенное исследование, законодатель выделил комплекс общих норм, действие которых имеет распространение на все виды аренды. Установлены специальные нормы, регулирующие отдельные виды: аренды транспортных средств, проката, аренды сооружений и зданий, лизинга (финансовой аренды), аренды предприятий.

Главным образом, разграничение данных договоров исполняется по предмету (объекту) аренды, но при этом учитываются и другие факторы: особый характер отношений (при лизинге), сфера применения договора и специализация арендодателей (в договоре проката), и пр.

Сегодня для решения многих проблем, объединенных с предметом договора аренды, необходимо более требовательно подойти к формулированию определения объектов договора аренды, более ясно пересмотреть и урегулировать диапазон объектов, с которыми каждый день на практике встречается большое количество граждан.

Однако, для внедрения необходимых изменений, потребуется много времени и скрупулезное изучение всей проблематики данного вопроса. Только в этом случае, если будут приложены все необходимые усилия, можно будет избежать ошибок в правоприменительной практике сфере института аренды.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Аренда -  гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор уплачивает за это арендную плату. **Характеристика договора:** консенсуальный, взаимный, возмездный. Предмет договора — любое индивидуально-определенное имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. В роли сторон могут выступать все субъекты гражданских правоотношений: физические и юридические лица, а также государство (последнее выступает в арендных отношениях через свои органы).

В качестве арендодателя выступают собственники имущества, а также лица, управомоченные законом или собственником. Субъект права хозяйственного ведения может выступать арендодателем движимого имущества без согласия собственника, недвижимого — только с согласия собственника.

В качестве арендатора может быть любое лицо, однако в некоторых видах аренды субъектный состав может быть ограничен законом. Так, в договоре аренды предприятия и в договоре лизинга обе стороны должны быть предпринимателями (ст. 656 и 665 ГК РФ), а в договоре бытового проката предпринимателем должна быть лишь одна сторона — арендодатель (п. 1 ст. 626 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. Таким образом, договор аренды является гражданско-правовым договором.

По договору аренды арендодатель принимает обязательство передать арендатору имущество во временное владение и пользование. Арендатор обязан осуществлять платежи в виде арендной платы.

Виды договоров аренды: - договор проката (ст. ст. 626-631 ГК РФ);

- договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 632-641 ГК РФ);

- договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. ст. 642-649 ГК РФ);

- договор аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650-655 ГК РФ);

- договор аренды предприятия (ст. ст. 656-664 ГК РФ);

- договор финансовой аренды (лизинг) (ст. ст. 665-670 ГК РФ).

Основания прекращения договора аренды: исполнение договора; соглашение сторон о расторжении договора; ликвидация юридического лица в случае, если юридическое лицо является арендатором или арендодателем (ст. 419 ГК РФ); исковое требование в суд одной из сторон. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом при наличии существенных нарушений одной из стороной условий договора.

Такие образом, мы рассмотрели, что такое договор аренды, его предмет, субъектов, особенности. Выделили виды и охарактеризовали их: договор проката, договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации, договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации, договор аренды зданий и сооружений, договор аренды предприятия, договор финансовой аренды (лизинг). Рассмотрели основания прекращения договора аренды. Рассмотрели проблемы, которые могут возникнуть с арендой квартиры или другого жилого помещения и предложили алгоритм, который спасет этих проблем.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

**I. Нормативные акты:**

1.1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019)

1.2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

**II. Научная и учебная литература:**

2.1. Баянов С.В. Гражданское право РФ. Учебник для бакалавров // ЭЖ-Юрист. 2018. № 1-2. С. 14.

2.2.Буланов М. С. Гражданское право России в 4-х частях// Власть Закона. – 2016. – № 2. – С. 210–221.

2.3.Бутова Е.А. Предмет гражданско-правового договора // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2017. Т. 7. № 4 (25). С. 74-81.

2.4.Высоцкая Е.В. Признаки договора аренды недвижимости. // Достижения науки и образования – 2019.

2.5.Гражданское право : учебник / М.В. Вронская. – Москва : ЮСТИЦИЯ, 2018. – 408 с.

2.6.Дабанимаева Ч.Ж. Особенности передачи муниципальной собственности по договору аренды // Молодой ученый. – 2018. – №16. – С. 203-205.

2.7.Дорофеев А. Н. Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на новый срок // Молодой ученый. – 2016. – №10.3. –С. 8-10.

2.8.Еругина С.А.К ВОПРОСУ О РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ. Электронный научно-практический журнал. // «МОЛОДЕЖНЫЙ НАУЧНЫЙ ВЕСТНИК». - 2018. - №4.

2.9.Крапивенцев А. А., Егорова Д. С. Особенности договора аренды, заключенного с бюджетной образовательной организацией [Текст] // Аспекты и тенденции педагогической науки: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, декабрь 2017 г.). – СПб.: Свое издательство, 2017. – С. 102-104.

2.10.Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П.В. Крашенинникова. – 2-е изд., испр. и доп. – М., 2016. – 1326 с.

2.11.Менглиев Ш.М. Гражданское право РФ // Юрист. – 2018. – № 9.

2.12.Тарарышкина И.С. Гражданское право РФ // Юридическая наука. 2017. № 6. С. 120-124.

2.13.Матвеев Ю. Д. Основные отличия аренды от сервитута // Молодой ученый. –2018. – №15. – С. 63-65.

2.14.Мехрюков С.К. Расторжение договора аренды недвижимости // Инновационная наука. 2018. - №6. -С. 111-113.

2.15.Пащенко Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. – 2015. – №3. – С. 666-669.

2.16.Тамашакина Д. С. Проблема передачи в аренду части земельного участка // Молодой ученый. – 2015. – №10. – С. 940-942.

**III. Электронные ресурсы:**

3.1.<https://cyberleninka.ru/article/n/obespechitelnyy-platezh-v-dogovore-arendy>

3.2.<https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-dogovora-arendy-pravovoe-regulirovanie-dogovora-lizinga-arendy-transportnogo-sredstva-bez-ekipazha-i-s-ekipazhem>

3.3.<https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-arendy-zemelnyh-uchastkov-po-zakonodatelstvu-rossiyskoy-federatsii>

3.4.<https://cyberleninka.ru/article/n/materialy-pravoprimenitelnoy-praktiki-v-sfere-instituta-arendy>

3.5.<https://www.centersoveta.ru/yurlikbez/kak-rastorgnut-dogovor-arendy-v-2019-godu-poshagovaya-instruktsiya-i-sovety-yurista/>

1. Матвеев Ю. Д. Основные отличия аренды от сервитута // Молодой ученый. – 2018. – №15. – С. 63. [↑](#footnote-ref-2)
2. https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-arendy-zemelnyh-uchastkov-po-zakonodatelstvu-rossiyskoy-federatsii [↑](#footnote-ref-3)
3. Высоцкая Е.В. Признаки договора аренды недвижимости. // Достижения науки и образования – 2019.С. 88. [↑](#footnote-ref-4)
4. Мехрюков С.К. Расторжение договора аренды недвижимости // Инновационная наука. 2018. - №6. - С. 111. [↑](#footnote-ref-5)
5. Мехрюков С.К. Расторжение договора аренды недвижимости // Инновационная наука. 2018. - №6. - С. 111. [↑](#footnote-ref-6)
6. Пащенко Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. – 2015. – №3. – С. 667. [↑](#footnote-ref-7)
7. https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-arendy-zemelnyh-uchastkov-po-zakonodatelstvu-rossiyskoy-federatsii [↑](#footnote-ref-8)
8. https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-arendy-zemelnyh-uchastkov-po-zakonodatelstvu-rossiyskoy-federatsii [↑](#footnote-ref-9)