Государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования Ленинградской области
"Ленинградский государственный университет имени А. С. Пушкина"

Факультет Юридический
40.03.01

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

На тему:

«Специфика оформления и исполнения договора аренды»

Выполнила
Студентка
4 курса заочной формы обучения
Сутягина Наталья Игоревна.

Научный руководитель:
к.ю.н., доцент Скворцова Ю.В.

Санкт-Петербург
2016

Содержание

Введение4

Глава 1. Общие положения о договоре аренды7

1.1. История возникновения законодательства о договоре аренды7

1.2. Понятие договора аренды. Его предмет и форма.

1.3. Прекращение и возобновление договора аренды2

Глава 2. Особенности договора аренды как договора по передаче имущества в пользование0

2.1. Характеристика договора аренды0

2.2. Особенности пользования имуществом, передаваемым в аренду37

2.3. Практические проблемы института арендных отношений5

Заключение53

Список использованных источников6

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы определяется тем, что в современной России, договор аренды является одним из самых нужных и часто используемых договоров. Это обусловлено, в первую очередь, простым способом получения дополнительного дохода, без отчуждения имущества. Договор аренды применяется не только в предпринимательской деятельности, а так же включая бытовую и другие сферы. Сегодня часто встречается практика, касающаяся сделок с арендой имущества: со зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, предприятиями, которые во многих случаях применяются фирмами в качестве офисов, рабочих и производственных площадей.

Государство и муниципальные образования так же отметили ценность и приминительность аренды, не теряя право собственности на имущество арендодатель получает определенную прибыль. При этом государственные и муниципальные органы власти и управления обеспечивают правильную организацию в городах и поселках промышленных зон, сети общественных и культурных учреждений, бытовых предприятий.

В сфере арендных отношений встает много важных, дискуссионных проблем, которые представляют большой интерес для исследования, и мы попытаемся рассмотреть наиболее весомые аспекты договора аренды.

Одним из важных аспектов является выделение признаков договора аренды, его наиважнейших условий т.к. часто происходит смешивание договора аренды с другими гражданско-правовыми договорами.

Гражданский кодекс Российской Федерации относит договор аренды к обязательствам по передаче имущества в пользование. При заключении договора аренды собственник не меняется, так как в договоре по передаче имущества в собственность а, значит, в правовом смысле он оформляет такие отношения товарообмена, при которых товаром является не вещь, а право пользования этой вещью. Это следующий важнейший пункт договора аренды. Нужно знать, что имущество по договору аренды может передаваться

арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно, при этом не предусматривается право распоряжения им.

Во второй части ГК РФ закреплен совершенно новый подход к оценке правомочий собственника вещи: он вправе распоряжаться своей законной собственностью по собственному почину, но в этом случае его действия ни в коей мере не должны нарушать закон и иные правовые акты, а также противоречить и нарушать права и законные интересы других лиц.

Арендные отношения строятся и регулируются многими нормативными актами и здесь очень важно указать главную роль Гражданского кодекса Российской Федерации.

Огромное значение имеет так же анализирование судебной практики по разрешению споров, связанных с договором аренды.

Договор аренды является предметом внимания и изучения многих ученых. Байбак В.В., Валявина Е.Ю., Дроздов И.А, Игнатова Ю.Н., Суханов Е.А. и др. в своих работах рассмотрели разные стороны договора аренды, специфику предмета и формы, расторжения и восстановления договора, особенности пользования имуществом, передаваемым в аренду, а также различные практические проблемы.

Объект исследования – отношения между общественностью, возникающие в связи с арендой имущества, регулируемого с помощью норм гражданского законодательства.

Предмет исследования - правовое регулирование аспектов договора аренды, как обязательства по передаче имущества в пользование.

Целью исследования является анализ правовых аспектов договора аренды, его общие положения и особенности договора аренды как договора по передаче имущества в пользование.

Для достижения поставленной цели сформулированы следующие **задачи**:

рассмотреть историю возникновения законодательства о договоре аренды;

сформулировать понятие, предмет и форму договора аренды;

подвергнуть анализу условия прекращения и возобновления договора аренды;

охарактеризовать договор аренды;

изложить особенности пользования имуществом, передаваемым в аренду;

выявить практические проблемы института арендных отношений.

Методология исследования строится на общенаучных методах, таких как: диалектический, исторический, логический, функциональный и частнонаучных методах: конкретно-социологических, сравнительно-правовых, формально-юридических.

При работе над темой анализировалась нормативн - правовая база Российской Федерации, которая регулирует арендные работы исследователе в гражданского использовались судебной практики.

1. ОБЩИЕ О АРЕНДЫ

1.1. возникновения о аренды

Арендные правоотношения человечеству еще древних времен. зародились и еще в римского права.

Появление аренды обуславливалась существующей в те имущественной дифференциацией. Среди свободных граждан существовало весьма имущественное и расслоение. Наряду крупными землевладельцами, возделывающими огромные латифундии, трудом большого количества рабов, огромное количество свободных бедных крестьян, в собственности были лишь участки, либо безземельные. безземельные или малоземе крестьяне тогда вынуждены нанимать состоятельного землевладельца небольшие участки земли для Наряду ними, городской местности проживала масса не имеющая собственного жилища. гражданам также снимать жилье богатых землевладельцев.

Такого как аренды в времена еще существовало, такое регулирование арендных происходило согласно из такого договора найма, - найма (locatio-conductio rerum).

контракт относился ряду консенсуальных сделок Формой закл консенсуальных договоров тогда являлось волеизъявление контрагентов (consensus заключить такой договор не ни передача ни какого обязательства, ни произнесения каких либо специальных ритуальных В таких контрактах обязательства между участниками устанавливались сразу достижении и вне от того, оно было Достаточно было какого внешнего согласия[1].

Наймом назывался такой заключенный договор , в котором одна (наймодатель, locator) обязывалась незамедлительно другой стороне conductor) только одну или определенных вещей именно для временного пользов а именно сторона обязывалась уплачивать сумму за предоставленными вещами

[1] Курбанов Р.А. Римское частное право: учебник. – Москва: Проспект, 2015. С. 229.

определенное обязателье (merces, pensio) и окончании пользования немедленно возвратить вещи в полной сохранности наймодателю[1].

из найма наниматель лишен владения, отличие современного договора аренды.

римском владение как обладание и юридическую Оно с держанием (detentio).

классические юристы раньше подчеркивали, владение могло начинаться никаким способом путем или наследования)[2] Для владения было corpuspossessions («тело» само обладание) animuspossessions обладать, воля владение).

Воля владения в себе располагать самостоятельно, не власти другого такого т.е. относиться вещи как к своей.

У согласно нормам права, не намерения обладать независимо от Поэтому, имущественный найм согласно нормам права, простым (detention).

вещью держание друг друга что имущества самостоятельно от посягательств вещь, отличие держателей. же для вещи непосредственно ее собственнику.

Предмет такого договора найма составляли недвижимые движимые вещи, среди движимых - только какие не к числу Это обуславливалось что у существовала обязанность передаче вещи наймодателю по договора.

Помимо в натуральном или телесных, предмету договор найма источниках относятся и права, на узуфрукт называемые нетелесные вещи, res incorporales[3].

(conductor) был вознаграждение пользование вещью, называлось merx выплачивалось денег. составляли сельскохозяйственной Здесь было арендную в эквиваленте количество и урожая) Источниками служили от с

---

[1] Новицкий И.Б. Римское право: учебник для СПО. – М.: Издательство Юрайт, 2015. С. 208.

[2] Савельев В.А. Владение в римском классическом праве и современное законодательство // Журнал российского права. 2013. № 1. С. 87 - 95.

[31]Новицкий И.Б., Претерский И.С. – М.: КНОРУС, 2013. С. 262.

вещи. чтобы было определенным хотя определяемым действительным. вознаграждения была производится заранее срок.

Срок договоре не необходимым Была предоставить в на время. этом конкретном случае, мог прекращен только по заявлению из сторон.

Locatio-conductio rerum, и договоры, взаимные и обязанности. Так, наймодатель был обязан предоставлять пользование определенную вещь исправном состоянии нанимателю. Вместе вещью, также передавались (возвращались) и принадлежности к ней. Наймодатель нес случайной фактической гибели вещи, был обязан создать для использования, различные в для а поддерживать в состоянии Наймодатель должен устранить если возникали ее использовании.

Если переда пользование оказывалась несоответствующей использования, пользование этой вещью давало того ожидаемого результата на которого наниматель надеяться то использовались на базировалась ответственность за изъяны вещи. Любая о наймодателя за изъяны сданной вещи проявлялась в возмещении интереса нанимателя случаях, когда данная оказывалась непригодной непосредственного пользования по направлению, имелось в виду именно при заключении В этих случаях могло возникать другое где имел право самостоятельно отказаться от Когда непосредственное вещью оказывалось возможным но с хозяйственным и наниматель конечно имел право с actio conducti (иск арендатора) требовать от наймодателя снижения размера наемной платы.

Наймодатель самостоятельно за всякую Если невозможность польз вещью для не зависела наймодателя последний нес ответственности нанимателем, но совсем не имел требовать наемную фиксированную пла за то пока пользоваться вещью было по именно случайной причине. этого, можно сказать что риск данном случае также лежал наймодателе.

Наймодатель был именно обязан платить, отданную внаем вещь, налоги нести при этом всякого публичные повинности.

был вносить плату за сданной наем вещью пропорционально этому пользования.

Наемная плата обычно вносилась по истечении определенного срока Если наниматель наймодателю наемную плату а использование этого в течение периода, за конкретно который была наемная плата, оказывалась не по нанимателя (например в наводнения пожара) давался actio conducti арендатора) возвращения платы.

Вопрос внесении нае платы специальное того случая, она определялась в в количестве данных продуктов (сельскохозяйственная Всевозможные могли сил повлиять урожай понизить так, был в внести плату, договором. указаниях классических юристов этому следующие указания.

Если возникала так называемая сила (vis cui resisti non potest), которой пропадал урожай, освобождался от внесения наемной Если же ничего сверх не происходило, то от неурожайности нес наниматель. В отношении участка, классические римские юристы что урожайность дело случайное: один бывает год неурожайный, а - дает достаточно обильный поэтому неурожайный календарный год, арендатору уплатить именно полную арендную следует платы (remissio mercedis но, если позже годы будут наймодатель дополучить плату за данный год.[1]

Наниматель пользовании вещью, был содержанием договора найма хозяйственным вещи. Он точно нес ответственность за и ухудшения качеств вещи, ес они происходили по вине.

По действия договора наймодатель должен обязан возвратить вовремя вещь надлежащем состоянии. имело место несвоевременное возвращение вещи, на лежала обязан возмещения убытков, которые наймодатель из-за возвращения вещи.

так, наниматель время договора затраты нанятую В случае, о произведенного решался зависимости именно от затрат. тех когда на являлись и наниматель полное требовать от самого наймодателя

[11] И.Б. Новицкий. Римское право: учебник для СПО. – М.: Издательство Юрайт, 2015. С. 211.

возмещения. Если нанимателя имели значения, были в особенно личного или желания, тогда нанимателю не права или таких а предоставлялось право именно от «вложения» нее, условии, только если можно без сильного вещи.

Наниматель право также (если не противоположного с наймодателем) нанятую договору в по другому (поднаем).

Именно т передача нанятой другому не лишала ответственности нанимателя наймодателем за вещи в целом и надлежащее использование.

Римское обозначило природу locatio-conductio rerum вследствие социально-экономическое забота стороны и регулирование о и наймодателях юридической защите.

этому служить обстоятельства, наймодатель до срока данного договора найма в сданное имущество где не связан своего предшественника.В время получил распространение что римскому «купля (ломает)».

Данный не т потому что в собственность сданной вещи лицу не снимала с наймодателя перед между не прекращенным, пользование на вещью для зависело от нового вещи, именно на договор автоматически точно не Если собственник давал разрешения нанимателю первоначальный наймодатель ответственность договору.

Также сказать правовом прекращения имущественного найма. этого в римского права несколько положений.

Договор, котором срок действия точно прекращался по срока[1]. По действия договора, был обязан вещь ее владельцу в состоянии и задержек. Но же фактически пользоваться и окончании договор по согласию считался возобновленным.

найма мог пре односторонним по инициативе именно из Например, т право признавал за нанимателем, точно когда наймодателем вещь оказывалась никак для использования.

---

[11] Баринова М.Н., Максименко С.Т., Римское частное право: учебное пособие. – М.: Издатель Litres, 2015. С. 18.

мог точно также от договора, только пользование вещью представляло него некую опасность.

Наймодатель имел в ситуациях договор найма а если со имело место своим в вещью. наниматель во время вещь, нанятая вещь ремонта, выполнение его было невозможным без прекращения пользования нанимателя, также, если оказывалась для надобностей наймодателя. наконец, наниматель вносит наемную в двух лет.

из сторон обычно влияла прекращение договора найма. Но наймодатель заключал на время т.е пока сам желал смерть наймодателя в случае прекращала договор имущественного найма.

Таким образом, можно вывод том, арендные имеют корни, появление в древнем Риме и характеризуются характером.

Понятие еще не данные правоотношения одной из договора найма договором найма Чтобы заключить договор, достаточно какого-либо внешнего согласия. Между возникали взаимные и обязанности, законом.

Договор найма в Римском предусматривал передачу для временного Это позволяет качественно установить различие современным пониманием аренды (найма).

арендатора, нормам права, существовало обладать независимо собственника. имущественный найм (аренда) согласно римского простым (detention). владения держания том, владельцы защищались посягательств вещь, а приходилось обращаться защитой к собственникам.

Понятие договора его и форма

П договора найма еще гражданском дореволюционной при этом, придавалось какого-либо юридического одновременному понятия

имущества»[1] советском уже появляется разграничение терминами и наем». ГК 1922 г в 152 ГК г. ст. 277, термин используется законодательстве именно для обозначения договоров передаче наем эксплуатацию предприятий[2].

Сегодня а отношения в очередь глава 34 РФ, в изложены общие положения аренде, так и нормы, отдельным договора аренды. Если специальные не могут представленный аренды, нему общие о аренды. же, положения аренде применимы и договору который только не быть отнесен точно к из урегулированных РФ.[3]

Российское гражданское законодательство отождествляет аренд и имущественный найм. В законодательстве следующее договора аренды:

аренды (имущественный найм) - договор, точно по которому, арендодатель (наймодатель обязуется арендатору имущество за фиксированную во владение пользование временное (ст. ГК).

При владение пользование не получает собственную возможность полезные свойств из вещи, и имеет обладание имуществом.

Сдавая имущество в аренду - арендодатель осуществляет один способов реализации собственности, а входящего в состав правомочия имуществом. же касается именно обладателей других прав, то субъект, не являющийся собственником соответствующего может иметь на сдачу имущества аренду. Все эти распорядительные полномочия быть на законе специальном волеизъявлении собственника. Например, управляющий чужим имуществом имеет сдавать его аренду на п. 1 1020 ГК.[4]

аренды - является универсальным средством, предусматривает расширения хозяйст использования имущества Собственник, передаче своего

---

[11] Суханов Е.А. Российское гражданское право. В 2 томах. Том 2. Обязательственное право. – М.: Статут, 2014. С. 486.

[22] Чистяков О.И., Кутьина Г.А. Хрестоматия по истории отечественного государства и права. Форма государственного единства в отечественной истории XX века. Учебное пособие. – М.: Юрайт, 2015. С. 118.

[33] Иншакова А. О., Козлова М.Ю. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция, № 2, 2013. С. 86.

[41] Байбак В.В., Валявина Е.Ю., Дроздов И.А. Гражданское право Т.2. Учебник. – М.: «Проспект», 2014. С. 181.

имущество арендатору, не отчуждает его, и при доход, арендатор собственную со взятого аренду имущества у собственника.

договора аренды быть земельные другие объекты, предприятия иные имущественные комплексы здания, сооружения, или транспортные Также предметом аренды могут являться другие вещи, не теряют натуральных свойств процессе их использования (п. 1 607 ГК).

Предметом аренды быть движимое, и имущество. имущество предмет обладает которые обусловлены как природой имущества, и государственной сделок ним прав него. Но при этом, недвижимое которое сдаваться аренду по гл. ГК, должно предназначено проживания Наем недвижимости специальными гл. ГК.

Закон может установить различные виды сдача которых аренду разрешается ограничивается. в относится элементу оборота. Вещи, которые изъяты оборота, в не мо а в быть сданы если таких соблюдаются установ ограничения. сдавать получать аренду могут те и арендаторы которые соответствующие Ограничения установлены и отношении свободных обороте, зависимости, от принадлежности собственникам. ограничения в имущества, в собственности.

Законом также сдачи аренду участков других природных объектов Большая природных ресурсов исчерпаемы, поэтому нужны законы, которые будут регулировать их рациональное В частности, сдаче в земельных участков соблюдаться их назначение[1].

Так же, взять в другие природные необходимо иметь и лицензию. Например, в со ст. 11 ФЗ недрах» участки могут предоставляться пользование только основании лицензий, уполномоченными органами. Особые установлены Водным Российской Федерации (ст. - в отношении в пользование объектов. Это относится к участкам фонда, которые также могут в аренду (пользование) на основе лицензий (ст. кодекса Федерации).

---

[11] «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

предмету найма относится с родовыми так правилом имущество с пользователя обезличивается. Поэтому, арендодатель, арендованное которого общие признаки, право возврат того рода количества. Предметом аренды могут и различные К могут относиться: модели, изобретения, образцы, (коммерческая) товарные фирменные и п. прав их использование может только основе соглашений, которые относятся разновидностям имущественного найма.

При договора указывается, имущество объектом аренды[1] Следовательно, договора быть индивидуально-определенная Степень предмета от природы. Самые строгие предъявляются таким объектам, транспортные недвижимое и предприятия.

объекты недвижимости инвентаризацию и учет) им присваивается уникальный кадастровый номер. После описания недвижимости регистрировать на а договор аренды. Если аренду сдается земельный (участок леса, объекта), то договору прилагается участка, котором участок, сдаваемы в аренду При в зданий, или помещений прилагаются планы, которых сдаваемые аренду помещения.

Вещь, которая передается договору аренды должна б юридически т.к. окончании договор возврату та вещь.

Форма дог аренды регулируется статьей ГК РФ. Форма состоит общих к а же -п только договора аренды. В письменной заключается аренды следующих если заключения более года, хотя одна из договора юридическим срок этом не учитывается (п. ст. ГК). Договор заключенный срок года, от суммы, довольно ущемить имущес интересы в с этим, его должно формализовано. устной могут заключены договоры между сроком чем год, ес только не устанавливает дополнительные к отдельных договоров или определенных имущества.

---

[1] «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 06.04.2015, с изм. от 07.04.2015) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.

Договор аренд недвижимого необходимо процедуре регистрации договора, не законом. регистрация в с «О регистрации на имущество сделок ним» 21 июл 1997 Аренда определяется как (обременение) собственности иного права) объект Другими регистрация именно договора а всегда Сначала иметь регистрации права, обременяется аренды, права при что оно совпадает никак с правом, также и учет объекта Все сведения быть в государственный прав недвижимое им и с Только проведения процедур за договор аренды.

Государственная договора данной аренды можно провести заявлению любой сторон. если заявление арендодателем, то одного арендатора необязательно. подаче о регистрации этим применяются правила 16 ФЗ государственной регистрации на недвижимое и сделок ним». Другими словами, если договор аренды не удостоверен или у не имеется удостоверенной доверенности осуществление вида вместе с ним такое заявление регистрацию должен и арендодатель. Этот арендодатель быть уведомлен и о регистрации договора аренды (п. 2 13 ФЗ регистрации прав недвижимое имущество сделок с ним»).

аренды имущества, переход последующем собственности это к (ст. 624 заключается по форме, устанавливается договора такого а заключение в форме путем точного одного подписанного (ст. ГК). где права на от к покупателю, подлежит регистрации.

При этих и договора аренды, между контрагентами, взаимные права обязанности.

Арендодатель, будет предоставить арендатору в состоянии, соответствующе условиям договора назначению имущества, также с и необходимыми документами[1] Если же передает арендатору без документов, которых делает объекта аренды невозможной арендная плата подлежит

[11] Иванова Е.В. Гражданское право. Особенная часть: учебник и практикум для прикладного бакалавриата / Е.В. Иванова. – М.: Издательство Юрайт, 2014. С. 103.

взысканию. с этим, арендодатель обязан осуществлять свой счет ремонт в имущества.

В непредставления в срок, в аренды или в когда договоре срок указан, так же в срок, может от передачи а возмещения убытков, или потребовать договора и убытков (п. ст. 611 ГК).

Арендодате может потребовать арендатора досрочного арендной платы установленный арендодателем но не чем за срока подряд, если арендатор существенно срок арендной платы ст. 614 Также потребовать внести плату за время просрочки, арендатор не возвра арендованное имущество, или возвратил его несвоевременно Если, указанная не покрывает убытков причиненных арендодателю он потребовать их (абз 2 622 ГК)

обязанности арендатора. всего обязанность арендатора входит своевременное внесение платы. Так он обязан арендованным имуществом соответствии конкретно условиями договора а если данные условия в не определены, использовать в соответствии назначением имущества. Арендатор обязан непосредственно поддерживать имущество исправном состоянии, произво за свой счет если необходимо, ремонта и расходы по содержанию имущества, если не устанавливается аренды.

При действия заключенного договора обязан вернут арендодателю в таком состоянии, он получил, учитывая нормальный износ или в обусловленным договором.

Если передал в ненадлежащем состоянии, арендатор по-своему усмотрению у арендодателя безвозмездного устранения имущества, либо уменьшения арендной либо возмещения расходов на недостатков имущества. Также он может удержать сумму им расходов устранение недостатков арендной платы, предварительно уведомив этом арендодателя.

Рассмотрим арендатора. Арендатор потребовать расторжения Арендодатель, о арендатора о полном намерении недостатки имущества только счет аре может незамедлительно произвести предоставленного

имущества аналогичным которое находиться надлежащем или безвозмездно устранить имущества.

Если же требований или им на недостатков арендной не причиненных убытков, вправе возмещения части 612 ГК).

Если нарушение обязанности производству ремонта, это дает право по- своему произвести ремонт, предусмотрен или необходимостью. может с ар стоимость либо ее счет платы, либо потребовать уменьшения платы, либо потребовать только расторжения и возмещения (п. ст. ГК).

Таким образом, понятия договора в началось дореволюционный период. В законодательстве существовало между «аренда» «имущественный нае а время гражданском устанавливается аренды имущественного найма.

качестве объекта договора могут выступать, движимое и недвижимое имущество. этом устанавливает имущества, в которых допускается ограничивается. из следует, предметом аренды быть индивидуально определенная В 609 РФ общих к всякого для аренды и требования.

1.3. Прекращение возобновление договора аренды

аренды предусматривает характер пользования и по действия договора сдаваемое имущество быть возвращено собственнику.

данном параграфе попытаемся выяснить, с какого момента аренды является и ли право возобновление аренды.

Договор как любой договор, быть по основаниям, в гл. 26 и 29 ГК всех обязательств. Такими могут быть: надлежащее новация, должника кредитора одном лице др. Прекращение аренды осуществляется учетом ст. 919 620 частично общий установленный любых обязательств.

Главным прекращения из аренды истечение срока.

От заключенного неопределенный арендодатель арендатор отказаться любое предупредив этом сторону аренде имущества один а аренде имущества за месяца 2 610 Для видов аренды может иные Например,

вправе от проката любое нужно письменно предупредить своем намерении не менее за 10 (п. 3 627 ГК).

Предупреждение отказе от должно быть контрагенту и лишь тогда, оно будет им Оно так же действительно и том случае, не дошло контрагента не вине предупреждающего В законе 2 ст. ГК) ничего говорится о какой должна форма, в которой будет совершаться предупреждение об отказе от она должна соответствовать общим о сделки последствиях нарушения ст. - ГК), также 1 609 о договора аренды.

арендатор, предупреждает, в порядке, фактическими (например, из помещения, эксплуатации и прекращает то отсутствии арендодателя такое прекращение за арендатором остаются все обязательства, частности по арендной платы в вышеуказанных - месячного, либо трехмесячного.

Е арендодатель, не предупреждает, в надлежащем порядке, арендатора, фактическими (например, изъятием оборудования, сдачей другому лицу пр.) прекращает аренды, то отсутствии согласия на такое арендодатель должен арендатору все, этим, убытки уплатить предусмотренную При этом, арендатор вправе потребовать от предоставления ему использовать предмет в течение месячного либо сроков.

Договор аренды, на определенный как срочная сделка, может быть, только основаниям, законом определенным договоре соответствии законом.

Смена арендованного не повлечь договора даже его было личными арендатора[1]. случае арендодателя - физического лица, договор не прекращен. и об арендодателя перейдут к наследникам.

В смерти арендующего имущество, права обязанности договору перейдут наследнику, если в законе или не иное. не отказать наследнику вступлении договор оставшийся его за случаев, заключение было личными арендатора. бы, норма собой общего ст. ГК. это так. ст. ГК содержится оговорок возможности изменения или договором.

---

[11] «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 06.04.2015, с изм. от 07.04.2015) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.

арендные отношения общие правила о расторжения по сторон 1ст. ГК). Однако чаще всего, на практике, требование расторжении обычно по одного контрагентов.

По арендодателя, аренды быть, досрочно, расторгнут в тех случаях, арендатор имуществом существенными нарушениями договора назначения имущества, либо нарушениями, или существенно имущество. Д аренды, может быть так же, е арендатор, двух подряд, истечении договором платежа, вносит плату, производит ремонта имущества, в договором сроки, при их договоре, разумные сроки, в случаях, когда соответствии с иными правовыми или договором капитального ремонта обязанностью арендатора 619 ГК).

этом арендодатель требовать досрочного договора аренды после направления письменного предупреждения необходимости исполнить в разумный (ст. 619 Если требование будет исполнено в разумный срок договор не быть расторгнут досрочно. Если указанная досудебная процедура соблюдается, суд оставит заявление без (если подан в суд - ст. 148 АПК) или возвратит (если иск в суд юрисдикции - ст. 135 ГПК).

требованию арендатора расторжение договора быть в когда арендодатель предоставляет имущество пользование арендатору создает препятствия имуществом в с условиями дог или имущества. Если имущество, переданное арендатору, препятствующие им недостатки, и не были оговорены при договора, были известны и должны быть арендатором время имущества проверки исправности заключении либо не производит, являющийся обязанностью, ремонт в договором сроки, при их договоре разумные или в обстоятельств, которые не окажется состоянии, пригодном использования так расторгается 620 ГК).

отличие арендодателя арендатор не иск о договора обязан к с об исполнении Тем менее, должен арендодателю о договора внесудебном Предъявить можно после арендодателя договор неполучения от в срок 2

452 Иск, с указанной процедуры, будет оставлен без (ст. 148 или возвращен 135 ГПК).

Перечень нарушений, содержащийся ст. 619 620 ГК является исчерпывающим. могут в договоре и другие которые, по мнению, являются для расторжения договора, также обстоятельства, связанные с обязательства. Например, вправе предусмотреть, заключенный ими аренды здания, может быть, расторгнут арендатором одностороннем если арендатор период действия аренды приобретет собственность здание.

Арендатор право возобновление Законодатель арендатору истечении договора право заключение аренды новый (п. ст. ГК). идет о арендатора заключения ним договора а о преимущественном праве аренду другими потенциальн арендаторами. образом, арендодатель окончании договора не передавать кому-либо аренду новый арендатор может на нового Преимущественное право арендатор имеет только потенциальными Если имущества окончании передает в другому не основании аренды, по другому договору по ссуды простого преимущественное арендатора может реализовано.

Иногда арендодатели, того обойти право арендатора, заключить ним договор простого по передавая в третьему В случае место притворной (п. ст. ГК). сделка Стороны сделки считаться договором который действительно в Соответственно, арендатор иметь реализовать преимущественное на договора на срок.

реализации права некоторые условия Во-первых, возможность использования исключена и первоначальным аренды. если не нарушал свои обязанности. если соглашается условиями, арендодателем потенциальным арендаторам. этом могут более чем которые предусмотрены договором. чтобы условия равными всех арендаторов. для преимущественного арендатор должен письменно арендодателя желании новый в указанный договоре а такой не - разумный до действия договора.

арендодатель арендатору заключении догов на срок, в течении года дня срока заключил аренды другим арендатор по выбору в перевода себя и по договору возмещения которые результате отказа возобновить ним аренды, или только убытков. способы защиты арендатор использовать лишь в случае, он отказывался аренду условиях, которыми новый арендатор.

законе регламентировано возобновление при условиях. если продолжает имуществом истечения аренды отсутствии со арендодателя, договор будет считаться возобновленным тех же на неопределенный (п. 2 621 ГК).

Таким образом, аренды, может прекращен по установленным в и ГК, которые для всех Наряду с нормами выделяются специальные нормы, рядом особенностей для договоров (ст. 617, 619 620 ГК).

основанием прекращения из договора является истечение срока, если аренды не на неопределенный срок.

для договора аренд существуют нормы, право досрочного договора и условий, при возможно досрочное расторжение.

предусмотрено возобновление аренды. идет о арендатора правом договора на срок автоматическом договора, арендатор пользоваться после срока при возражений стороны арендодателя.

Вывод.

историю договора и его с пониманием «аренда» пришли выводу, в содержание договора изменилось, значительно в законодательстве права арендатора, появлению у правомочия владения.

Договор урегулирован ГК РФ а также НПА В 34 ясно понятие аренды объекты, подлежат по договору. определена договора Правила форме аренды под общих ГК, для договоров, вместе тем, ввел специальные применительные только аренды.

В главе также права обязанности вступающих вступивших арендные обязанность имущество обязанность содержанию обязанность вернуть в состоянии истечении договора и др.

договора осуществляется учетом ст. 919 620 а по основаниям, для видов установленный любых обязательств.

Предусмотрены основания для прекращения аренды в 619 620 Они является т.к. могут в иные по мнению, для расторжения а обстоятельства, связанные нарушением обязательства.

Арендатор имеет право на договора аренды новый срок аренды) и возобновление договора определенных условиях, при отсутствии со стороны в пользовании и по действия договора аренды.

ГЛАВА ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ДОГОВОРА ПЕРЕДАЧЕ В ПОЛЬЗОВАНИЕ

Характеристика аренды

Одна разновидностей договоров, содержит в суть о имущества во пользование - договор аренды.

Извлечения дохода факта передачи во временное является целью, преследует арендодатель, же это главная отличительная договора аренды других обязательств, также имеет передача имущества пользование (например, безвозмездного пользования).

аренды консенсуальным то сделка, совершения достаточно соглашения совершении взаимным возмездным[1]

договора консенсуальности производится исходя момента, к приурочивается возникновение Договор аренды совершенным в достижения соглашения арендодателем и Передача арендованного уплата арендной иные действия во исполнение заключенного договора Все действия договору аренды, быть произведены, по соглашению и это увидеть из судебной практики:

Между Администрацией Оренбург (арендодатель) ОАО «Оренбургстрой» был договор земельного В договоре согласовали определения арендной за участок определенной

города в изменения одностороннем методики арендной увеличила плату 21

РФ что договором методика арендной то плата изменяться одностороннем путем значений использованных методике, арендная не изменяться одностороннем путем самой данного в что РФ обоснование позиции не на невозможность методики арендной согласованную договоре,

---

[11] Лещенко М.Н. Договор аренды - документ в письменной форме // Вестник Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области «Время закона». - Омск: НПК «Техносервис», 2013, Вып. 7. С. 122-124.

и принцип справедливости принцип ожиданий» взыскании платы прошедшие без дополнительного к в многократно превышающем согласованный договоре. Здесь принцип предсказуемости арендной платы и происходит резкое увеличение арендной за земельный предоставленный застройщику небольшой срок строительства многоквартирных домов. Договор признать и обоснованным, у неизбежно убытки связи тем, после дома эксплуатацию перехода собственности помещения доме, собственности земельный под жилым возникает собственников в закона.

дело вносит только определенность вопрос о изменения арендной через изменение в согласованной и через самой методики, также дает в спорных ссылаться на общеправовые принципы принцип предсказуемости принцип «разумных

Во договорах из приобретает и - по к стороне.

Возмездным договор, по имущественное предоставление стороны обусловливает имущественное предоставление другой стороны 1 ст. ГК РФ).

Договор аренды это возмездный который в безвозмездным быть может в положений п. ст. 423 РФ: «Договор возмездным, если закона, иных актов, содержания существа договора вытекает иное». данном случае установлено ст. ГК РФ, имущество в предоставляется только платной основе. плата за четко определяется методике расчета договору аренды может быть только по сторон и дополнительным соглашением, подлежит обязательной регистрации, также как сам договор аренды[1].

договоре должны оговорены согласованы существенные Как М.З. Абесалашвили существенным условием аренды в требования закона условие о аренды. Согласно 3 ст. ГК РФ договоре аренды быть указаны позволяющие определенно имущество, подлежащее арендатору в объекта аренды.

---

[11] Багаджиян Е.А. Договор финансовой аренды «лизинга» // Теория и практика современной юридической науки: тезисы научно-практической конференции студентов, аспирантов и преподавателей. 26 апреля 2013 года. - Ростов-на-Дону: ДЮИ, 2013. С. 95-98.

При этих в условие объекте, передаче аренду, не сторонами, соответствующий считается В с к должны документы, точно предмет Так, в сдается участок часть к аренды план участка указанием части, в

примеры судебной Министерство ресурсов края в с к о договора лесного площадью га, по <...>, учетной записи государственном лесном <...>, и взыскании пени арендной плате размере 1 руб. 84 В обоснование требования указало, ответчик является вышеуказанного лесного на основании аренды лесного от <...> нарушение условий аренды не арендные более раз Ответчиком условия аренды участка, данный подлежит расторжению.

Геленджикского городского Краснодарского от декабря года требования природных Краснодарского удовлетворены частично.

взыскал А. пользу природных пени договору лесного <...> от в размере рубля 84 копейки.

части иска природных ресурсов края к о расторжении аренды лесного отказано за исковых требований.

В жалобе Министерства ресурсов края просит решение расторгнуть аренды участка <...> г., <...> с Ссылается незаконность необоснованность судебного акта.

Руководствуясь ст. ГПК РФ, коллегия полагает рассмотреть апелляционную в отсутствие явившихся лиц, они надлежащим извещены о и месте дела и неявка не препятствием к дела.

соответствии ч 1 327.1 РФ апелляционной рассматривает в доводов, в жалобе возражениях нее.

Проверив дела, доводы выслушав Министерства ресурсов края судебная находит подлежащим в отказа иска расторжении аренды следующим основаниям.

В с ч 1 п. ст. 330 РФ основаниями отмены решения в апелляционном являются нарушение неправильное применение материального или процессуального права.

соответствии статьями 310 РФ должны надлежащим в с обязательства требованиями Односторонний от обязательства допустим.

В со 606 РФ договору (имущественного арендодатель (наймодатель обязуется арендатору имущество плату временное и или временное пользование.

Пунктом 2 450 ГК предусмотрено, что требованию одной сторон договор быть изменен расторгнут по суда только существенном нарушении другой стороной, также в случаях, предусмотренных законодательством или договором.

признается нарушение одной из которое влечет другой стороны ущерб, что в значительной лишается того, что была рассчитывать при договора.

3 619 РФ предусматривает расторжения аренды требованию в когда более раз по установленного платежа вносит плату.

В с 23 Пленума Арбитражного Российской от № «Об вопросах применения Гражданского Российской о аренды» следует что после долга вправе разумный предъявить о договора. непредъявление такого в срока с уплаты арендатором долга лишает права требовать договора в с этим нарушением.

усматривается из дела, между лесного хозяйства края и был заключен аренды лесного от <...> <...>

Договор государственную регистрацию.

Главы (губернатора) края 19 2012 <...> « Министерстве природн ресурсов края» департамент хозяйства Краснодарского реорганизован путем его к природных ресурсов края, о свидетельством от серия 23<...> в государственный реестр лиц внесена запись. Свидетельством от <...> серия <...> Единый государственный юридических лиц запись о деятельности департамента хозяйства Краснодарского края.

На статей 94 кодекса при лесного арендаторы арендную Размер платы, и ее определяются 2 договора.

2 Договора что внесение платы производится каждый месяц 15 числа месяца.

состоянию 01.08.2014 за числилась задолженность договору лесного в 49013,17 из задолженность пени размере рубля.

Разделом договора ответственность нарушение внесения платы размере 0,07 % суммы платежа каждый просрочки.

Обязанность своевременному арендной ответчиком была Задолженность внесению платы ответчиком сентября г.

Ответчику претензионное о задолженности расторжении которое частично удовлетворено.

Отказывая в исковых требований части, суд инстанции указал, к моменту спора устранены послужившие основанием предъявления иска.

тем, дело существу, первой не во что арендатором (погашение по плате истечении договором не возможности просрочки арендной платы в допущенного ответчиком условий договора, не лишает права предъявления о расторжении на основании статьи 619 РФ.

В статьи Земельного Российской аренда участка по и порядке, предусмотрены законодательством.

образом, то что задолженность не лишает права на расторжение договора, связи с суд инстанции необходимым соответствующее требование.

основании обжалуемое суда отмене части в исковых о договора лесного участка.

ст. ГПК судебная определила Геленджикского городского Краснодарского от декабря года в отказа удовлетворении требований расторжении аренды участка.

Принять делу этой новое решение.

договор лесного от г. <...>, с А.

остальной решение Геленджикского суда края 26 2014 оставить изменения[1].

Таким образом, аренды относится виду обязательств передаче имущества временное пользование.

ряд которыми охарактеризовать аренды: консенсуальный для совершения достаточно достижения взаимный (порождает сторонами взаимные и обязанности); (имущество, сдаваемое аренду предоставляется платной основе).

Заключая аренды, указать нем существенные иначе договор являться Так, из условий аренды условия предмете. в обязательстве точно имущество, предмет а необходимости к все документы качественные характеристики.

тем, практике возникать споры, поэтому сделать что аренды, многовековое на этапе же особенности, и рассматривать более изучения, самым наступление последствий.

2.2. пользования передаваемым аренду

Особенности имуществом, передаваемым аренду, в ст 615 РФ. В о что арендатора пользование в с или имущества. Владение вторичным. образом, п арендованным является целью договора Арендная взимается и за арендатора имуществом. Ключевое здесь - «возможность» В реальности арендатор и н пользоваться главное, чтоб у такая возможност была. будет осуществлять возможность нет это его Это важный По арендатор не платить обусловленную арендную за когда фактически возможности арендованным Арендатор потребовать арендодателя возврата им за период денежных (арендных платежей).

---

[11] Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 21.04.2015 по делу № 33-6972/15 Требование: О расторжении договора аренды лесного участка и взыскании пени по арендной плате. Обстоятельства: Ответчик является арендатором лесного участка на основании договора аренды, в нарушение существенных условий договора ответчик не вносил арендные платежи, в результате чего образовалась задолженность. Решение: Требование удовлетворено, так как истец свои обязательства по договору выполнил в полном объеме надлежащим образом, а ответчиком были нарушены условия договора аренды.

Данная позиция подтверждается судебной практикой.

Между с ограниченной «Агроремстрой» (а далее общество «Агроремстрой» и обществом с ограниченной ответственностью М» далее - «Синтез М») заключен от № субаренды нежилого (далее договор согласно условиям арендодатель арендатору временное объект часть помещения 1 строении (материальный №2 219,6 метра производственной общества с ответственностью «Техремстрой») адресу: г. Кузовлевский д. 10.

Кроме между обществом «Агроремстрой и «Синтез М» заключен аренды от № (далее договор оборудования), которому предоставил арендатору оборудования, в линию, к эксплуатации.

от составленным технически директором «Синтез М» установлено, арендодатель замену на дверях арендованном лишив таким работников «Синтез М» доступа в помещение, а к арендованному оборудованию.

В к «Агроремстрой» 05.03.2011 9 «Синтез М» расторгнуть по сторон договоры и аренды с 05.03.2011 обязательным подписанием соглашений соответствующего актов приема-передачи имущества и сверки взаиморасчетов.

В к обществу М" от № 03/11-1 «Агроремстрой» указало, расторжение договоров только исполнения договорных по арендной Кроме арендодатель арендатора удержании имущества арендуемом до задолженности арендной плате.

«Агроремстрой» полагая, что исполнил обязательства спорным договорам образом, обратилось Арбитражный суд Томс области с к обществу М» о 287 429 30 копеек за февраль август 2011 по названным и 4 рублей 18 процентов за чужими денежными (с учетом исковых требований).

Решением суда Томской от 21.11.2011 удовлетворен частично: общества «Синтез М» в истца 291 рублей и в остальной иска отказано.

Постановлением С арбитражного суда 14.03.2012 суда инстанции без изменения.

арбитражный суд Западно-Сибирского округа от названные акты без изменения.

заявлении, в Арбитражный Российской о в надзора судебных актов инстанций «Синтез М» просит отменить, на единообразия толковании применении норм и права, принять судебный об в удовле заявленного обществом «Агроремстрой» требования в взыскания задолженности период с по 2011 года.

Проверив обоснованность изложенных в Президиум считает, названные судебные в оспариваемой подлежат отмене следующим основаниям.

Суд инстанции, решением согласился апелляционной удовлетворяя в руководствовался 309, 606, Гражданского Российской (далее Кодекс) исходил того, спорные являются односторонний арендатора исполнения обязанностей внесению платы не допускается.

кассационной оставляя акты и инстанций изменения, на в силу Арбитражного Томской от по № А67-2 которым «Синтез М» отказано в к обществу «Агроремстрой» расторжении договоров.

Суд инстанции также доказанности задолженности арендной в соответст с обществом «Агроремстрой» расчетом отметил, общество М» доказало возврата части помещения оборудования, являющихся предметами договоров субаренды аренды оборудования.

суды учли следующее.

соответствии 606 ГК по аренды обязуется арендатору за во владение пользование во пользование.

Согласно 1 611 ГК арендодатель предоставить имущество состоянии, условиям аренды назначению В очередь, в силу 1 614 ГК обязан вносить за имуществом плату).

Таким исполнение обязательства внесению платы исполнением встречного по имущества владение пользование аренда (пункт статьи ГК).

Согласно разъяснению, в пункте Информационного письма Высшего Арбитражного Российской Федерации 11.01.2002 № «Обзор практики

разреше споров, связанных арендой», договору имеет встречное обязательств: арендодателя отношению арендатору в последнему в а арендатора во платежей пользование имуществом.

В соответстви с 2 328 ГК в непредоставления обязанной обусловленного исполнения либо обстоятельств, свидетельствующих том, такое не произведено установленный сторона, которой встречное вправе исполнение обязательства отказаться исполнения обязательства потребовать убытков.

образом, арендодатель требовать от исполнения обязанности внесению арендной только за истекший с передачи ему имущества до прекращения арендодателем возможности владения пользования арендованным в соответствии условиями спорных договоров.

суда кассационной инстанции о установленного вступившим законную силу Арбитражного суда области от по делу А67-2858/2011 факта между сторонами отношений по субаренды и оборудования и доказательств их не является для возникнове у «Агроремстрой» требования к "Синтез М" взысканию арендных за период 05.03.2011 - есть с дня, когда результате действий арендатором была возможность владения пользования арендуемым имуществом.

следует из дела, правомерность к взысканию «Агроремстрой» задолженности январь, и - марта 201 года признана «Синтез М» в суде инстанции. Не это и его заявлении пересмотре судебных в порядке надзора.

изложенное и статьей пунктом части статьи статьей Арбитражного кодекса Федерации, Высшего Суда Федерации постановил:

решение суда Томской от 21.11.2011 делу № постановление С арбитражного суда 14.03.2012 постановление арбитражного Западно-Сибирского округа 22.06.2012 тому делу части с с ответственностью М» пользу с ограниченной «Агроремстрой» 891 13 задолженности отменить[1].

[1] Постановление Президиума ВАС РФ от 09.04.2013 N 13689/12 по делу № А67-3141/2011.

Так арендодатель передать арендатору во пользование договора без владения). может по возможным причинам или а не хоч предоставлять возможность вещно-правовые защиты отношении имущества, или желает за право условия к а имуществу. пример, намерен в железнодорожные однако взвесить много, в время Он что случае, предоставить в только пользование, права для лиц разное суток, на ограниченное часов каждого. третья причина фактическое арендованным затруднительно арендатора силу физиче свойств аренды или отсутствия арендатора разрешения его эксплуатацию.

так, зависимости выбора конструкции аренды владение пользование временное договорные о будут различный прав и обязанностей Так же выбор т или конструкции грамотно договор договор аренд то обособить от других договоров.

По аренды имущество может предоставлено для целей, так и свободного Указанные договоре использования не назначению Так, средство теплоход др.) часто предоставляется аренду для чтобы грузы пассажиров, для в стационарного по ресторана, и др Если договоре у пользования указаны, имущество в с назначением. его использовать нельзя, по характер имущества определяться законе. только проживания используется лицом жилое (п. ст. ГК)[1].

При имущества, должно только определенному назначению, или использование других будет правонарушением. Например, неправомерным использование размещение предприятия помещении, для или в не офиса, и предприятия.

пользование в соответстви с назначением предписывает выполнение опр правил, установленных правовыми то их обязанность Так, обязанность земельных входит проводить по сохранению и их по защите вредных воздействий, результате которых деградация земель, т.п. (п. ст. 13 ЗК).

[1] Абрамова Е.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный). Учебно-практический комментарий. – М.: Проспект, 2015. С. 325.

В соответствии с 2 615 пользование может с арендатору в пределах арендованным имуществом.

Так, согласия арендодателя, он сдавать имущество субаренду и свои и обязан по аренды лицу Так он предоставлять имущество взятое аренду, безвозмездное отдавать арендные в залог вносить их качестве вклада уставный капитал товариществ и или паевого в производственный (п. 2 615 ГК).

Таким образом по договору имущество может предоставлено как определенных целях, и для использования. в договоре пользования не то имущество используется в с его Его нельзя свободно, вопреки Иногда характер имущества определяется законе. При имущества для по определенному назначению полное частичное использование иных целей считаться правонарушением. пользование имуществом соответствии с назначением предполагает определенных правил, правовыми актами, соблюдение их обязанность арендатора.

Пользование имуществом сочетаться с арендатору возможности ограниченных пределах арендованным имуществом. или иными актами (но договором) могут установлены правила, либо расширяющие арендатора. Нарушение требований, предусмотренных 1 и ст. 615 порождает у право на договора.

2.3. Практические института отношений

Правовой арендных получил развитие действующем Российской Аренда применяется в хозяйственном Данным видом имущества как личных, и предпринимательских иных целях.

В четко изложена суть обязательства аренда, способствующие изменению прекращению правоотношений поводу предоставляемого аренду.

О может сдан аренду только вла или представителем. этом в 608 РФ. противном может проблема регулирования аренды до его незаконными К

какой-то не законным недвижимости, ее аренду офис. въехала, - настоящий собственник, освободить его Стоит отметить, данная ситуация распространенная и проигрышная в ведь доказать права на помещение никому удается. Признание сделок недействительными Арбитражных происходит полном закону, конкретно статье ГК.

Чтобы риск проблемы аренды, рекомендуют договора некоторыми Первое проверка арендодателя сдаваемое внаем Для необходимых нужно запрос Государственный прав недвижимость. из общероссийского информации арендатора неприятных впоследствии. неприятности вызвать несоблюдение п.3 607 при договора Данная требует установления передаваемого аренду Простое типа кирпичный», деревянная» уместно. отсутствуют и характеристики недвижимости, может признан и, следствие, незаключенным. из моментов договора является внесения за имущество. основании 619 законодательства сроков аренды обернуться расторжением договора. арендатор раза пропустил договорными срок, судьи на арендодателя прекращают отношения принудительном порядке[1].

Многие пытаются включить договор невыносимые постоянного увеличения аренд платежей. Чтобы допустить этого обратимся к п.3 614 законодательства который допускает повышение стоимости не чаще раза в года и оговоренные сроки. заметить, что соглашением 2-х данное положение изме нельзя. Проблемы договором аренды возникнуть у если появился владелец имущества. защитить себя обратиться к п.1 Гражданского кодекса, гласит о что смена не должна на изменение договора аренды. желании нового имущества получать высокую плату пользование ею можно порекомендовать в Арбитражный Положения России обе следить имуществом объектом аренды.

развития законодательства Федерации точно сформировала принцип законодательства именно о праве выделение точного в общей особенной

[1] Микрюков В.А. О возможности обременения объекта незавершенного строительства договором аренды // Адвокат. - М.: Законодательство и экономика, 2013. № 4. С. 46-50.

существенное предполагают правила права собственности, права: постановкалюбой и решение[1].

В институте только обязательственного раскрываются взаимодействие именно и правоотношений. Познание именно процессов, представляют договоры в каком-то смысле как являющихся условиями выработки такого механизма права в обязательственные такие и являет только научный конечно, и практический

Анализируя соотношение именно производных и обязательственных А.О. Рыбалов тогда к выводу: следования никак является атрибутом ограниченных вещных это как минимум такое свойство более категории - права, когда субъективное право ограничивает именно субъективное право. Таким образом все вещные имеют но соблюдая данные требования может такое свойство именно и другим (обязательственным,

вопрос открытым в о праве. о что ГК не обособления прав иных конкретных гражданских что обязательственных имеют присущие исключительно именно правам.

Общие нормы только аренде, в 1 34 РФ, всем аренды, иное предусмотрено специальными такими параграфов гл. ГК Кроме ко всем применяются общей только части права - крайнем - положения РФ, общие об содержат пробелы.

Данное нормы привести трем Первой является что определенного для типов аренды. урегулированы аренды, имеют меньшую чем в 2-6 34 РФ. Например, нежилых по РФ общими о аренды, вызывает проблем «компромиссных» в практике[2]. из таких решений информационное Президиума РФ 53, п. которого что соответствии пунктом статьи Гражданского Российской договор нежилых заключенный срок менее одного подлежит государственной и считается с момента регистрации.

---

[1] Игнатова Ю.Н. Классификация договора аренды транспортных средств с экипажем // Юрист. - М.: Юрист, 2013. № 9. С. 22-25.

[2] Батянов М.В. Правовые особенности изменения срока действия договора аренды // Актуальные вопросы частного права: сборник научных статей, посвященный юбилею заведующей кафедрой гражданского и предпринимательского права Самарского государственного университета В.Д. Рузановой. - Самара: ООО «Офорт», 2013. С. 4-9.

Договор нежилых помещений, на срок одного года, подлежит государственной и считается с момента, в соответствии пунктом 1 433 Гражданского Российской Федерации[1].

Второй является «пересечение» типов договоров и договоров отдельных видов То есть, или иной имеет признаки нескольких видов аренды (или договоров аренды видов имущества): здания, прокат средства. Возникает нормы каких гл. 34 РФ использовать ним в порядке.

проблемой то, ко видам аренды нормы 1 2-6 34 РФ, иными Например, водных земельных лесных участков объектов наследия, средств пользование, специальным Земельным Российской Лесным Российской Кодексом мореплавания Федерации, внутреннего транспорта Федерации, Российской «О и Но этом, гражданского которые в законодательстве, должны ГК в с установленными п. ст. ГК Если закон иную которая имеется ГК то применяться закон. какой-либо имеет отличную нормы, в РФ, в случае применяться РФ. есть в с ГК отсылает какому-либо то этом нормы закона буд применяться первую очередь[2].

Много в практике в с неурегулированностью договора По правилу распоряжение вещью, договор, в ее, учетом ст. и ГК ничтожен. силу 429 РФ данного является сам а заключить будущем в объекта Тем законодатель его как отсутствии объекта, и отсутствии лица момент предварительного каких-либо в этого объекта[3].

Нечеткое неполное будущего аренды повлечь собой предварительного аренды невозможности что объект тому, описан предварительном

в законодательство количества связанных арендой, к количества вопросов, возникли не разъяснения аренды. некоторые связанные проблемой арендных, же лизинговых,

---

[1] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000№ 53 <О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений> // «Вестник ВАС РФ», № 7, 2000.

[2] Мошкин С.Г. Проблемы субъектного состава договора финансовой аренды (лизинга) // Международная научно-практическая конференция «Традиции и новации в системе современного российского права». - М.: Изд-во МГЮА, 2013. С. 196-197.

[3] Пазына М.А. Особенности заключения договора аренды при осуществлении предпринимательской деятельности // Вестник Саратовской государственной юридической академии. - Саратов: ФГБОУ ВПО «Сарат. гос. юр. акад.», 2013. № 1 (90). С. 94-98.

правовой перенайма. «перенаем» в 2 615 РФ определяется «…права с передавать права обязанности договору другому Так «перенаем» исследовать на его положениям 423 РФ возмездности.

рассматривать 1 131 РФ, становиться что подлежат: собственности, хозяйственного право управления, пожизненного владения, постоянного ипотека, и права случаях, законом. Гражданское России право относит к правам. А договор аренды сроком одного года, подлежит регистрации. силу 2 651 РФ аренды или заключенный срок менее подлежит регистрации считается с такой

ст. ГК можно к что данной нет которое бы прекращения договора недвижимости. названии статьи разделение на «форма договора» его регистрация». дефиниции договора», в 158 РФ, что может «…устной письменной (простой и не указание государственную Отсутствие механизма записи регистрации аренды связи его по истечения действия, сторон различную относительно регистрации о договора.

Таким образом, несмотря на четкое изложение об аренде ГК РФ правоприменительной практике достаточно большое вопросов, о свидетельствует наличие прямо противоположных судов.

данный можно к что, на урегулированность арендных отношений ГК РФ, же возникают споры в сфере.

При и договора могут практические Например, в имущество только Чтобы дальнейшем возникало арендодателю рекомендуется своего контрагента.

Нарушение правил предмете, сроке также могут различные затруднения.

Вывод.

аренды взаимный, консенсуальный, Его являются и В заключения аренды обязательство передаче в Плоды, и полученные в использования имущества соответствии договором, его (ст. ГК В РФ разграничение пользованием имуществом, с им, пользованием без Это возникновением

сфер связанных научно-техническим где полезными имущества пользоваться, не во им каналами услугами спутниками т.д.).

Передача собственником временное осуществляется основе который быть возмездным, и безвозмездным). Сохранение первоначальным права (или вещного на обязательства его обязательства отчуждению в числе с платежа.

Договор может на либо неопределенный

Предметом договора может быть вещь. Так, нарушении правил предмете аренды может признаться и вызвать споры между что подтверждается судебной практики.

Особенностями имуществом, сдаваемого аренду является что арендатор пользоваться имуществом соответствии с договора или назначением имущества, арендодатель может расторжения договора возмещения убытков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ходе автор к **выводам:**

1. мере развития договор появившийся в Риме, основных чертах изменился, на веков договора активно развивался.

действующем в от права арендатора расширился правомочий арендованным имуществом появилась самостоятельно арендованное от посягательств.

2. договора могут как так недвижимое земельные а другие объекты, и имущественные здания, оборудование транспортные Также договора могут другие которые теряют натуральных свой в пр их (п. ст. ГК).

Законом быть установлены сдачи в земельных участков других обособленных объектов т.к. ресурсы невозобновляемы и требуют подхода к в гражданском обороте.

3.Прекращение договора происходит учетом ст. 919 620 но с обязательство быть и общим например: исполнение, совпадение и в лице др.

Договор можно досрочно, наличии указанных ст. и ГК по указанным договоре.

Арендатор преимущественным на договора на срок автоматическое договора отсутствии со арендодателя пользовании имуществом.

4. аренды является:

консенсуальным аренды считается в момент соглашения между и арендатором). действия по аренды могут совершены только соглашению сторон.

взаимным(между возникают права обязанности, они соблюдать);

возмездным условием аренды предоставление за плату).

5. пользования передаваемым аренду:

пользование передаваемом в вопреки имущества содержанию не допускается;

наделение арендатора ограничено распоряжаться (сдача в перенаем, безвозмездное отдавать арендные в залог др.).

6. на четкое норм аренде ГК практике некоторое проблем, именно:

возникновение где передаваемое в не является арендатора;

отсутствие критерия систематизации договора Не договоры которые не самостоятельность, приведенные параграфах гл. ГК РФ;

отдельных договоров и аренды видов имущества;

ко видам аренды параграфов и гл. ГК урегулированные законами. гражданского которые в законодательстве, должны ГК если закон иную которая имеется ГК то применяться закон;

неурегулированность предварительного договора порождает множество в правоприменении.

основании автором следующие предложения:

1. внести в ст. ГК редакции аренду быть земельные и обособленные объекты, нежилые и вещи, не своих свойств процессе использования (непотребляемые вещи).

2. внести в 611 нового «4», редакции, предоставлении имущества обязан право на в объект»;

3. дополнить 34 РФ 7 нежилых помещений»;

4. п. ст. ГК в «При договора здания сооружения, на не года, государственная прекращения договора недвижимости».

Итак, на и гражданского договор представляет институт передаче во владение пользование, пользование плату; факт, порож арендные правоотношения.

ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

правовые акты

1. Закон от 21.02.1992 2395-1 (ред. 31.12.2014) «О недрах» // «Собрание РФ», 06.03.1995, № ст. 823.
2. « кодекс Росс Федерации первая)» 30.11.1994 № (ред. от (с изм и доп., в силу 01.06.2015) // законодательства РФ» 05.12.1994, 32, 3301.
3. «Гражданский Российской (часть вторая)» от № (ред. 06.04.2015, с изм от // законодательства РФ», 29.01.1996, 5, ст. 410.
4. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ от 06.04.2015) « государственной регистрации на недвижимое имущ и сделок ним» // законодательства РФ» 28.07.1997, 30, 3594.
5. «Бюджетный Российской Федерации» от № (ред. 26.12.2014, изм от (с изм. и вступ. силу с // «Собрание закон РФ», 03.08.1998, 31, ст. 3823.
6. «Земель кодекс Российской Федерации» 25.10.2001 136-ФЗ от (с изм. и вступ. силу с // «Собрание РФ», № ст. 4147.
7. « кодекс Росс Федерации третья)» 26.11.2001 (ред. 05.05.2014) «Собрание РФ», № ст. 4552.
8. « процессуальный Российской Федерации» от № (ред. 06.04.2015) изм и в с // законодательства РФ» 29.07.2002, № ст. 3012.
9. «Гражданский процессуаль кодекс Российской Федерации» 14.11.2002 138-ФЗ от (с изм. доп., вступ. силу 01.05.2015) «Собрание РФ», № 46, 4532.
10. «Водный Российской Федерации» от № (ред. 31.12.2014) «Собрание РФ», № ст. 2381.
11. «Лес кодекс Федерации» 04.12.2006 200-ФЗ от (с изм. доп., в силу 01.03.2015) «Собрание РФ», № ст. 5278.
12. письмо ВАС от 01.06.2000 53 <О государственной договоров нежилых // ВАС № 2000.

13. «Гражданский РСФСР» (утв. ВС РСФСР (ред. 26.11.2001) «Свод РСФСР», 2, 7.

Научная литература

14. Абрамова Комментарий Гражданскому Российской Часть (постатейный). комментарий. М.: 2015.
15. Багаджиян Е.А. финансовой «лизинга» Теория практика юридической тезисы конференции аспирантов преподавателей. апреля года. Ростов-на-Дону: 2013.
16. Байбак В.В., Валявина Е.Ю., И.А. право Учебник. М.: 2014.
17. Гражданско-правовое договора земельных в Автореф. дис ... канд. юрид. / И.Г. М., 2013.
18. М.Н., С.Т., частное учебное - Litres 2015.
19. Батянов Правовые срока договора аренды // вопросы права: научных посвященный заведующей гражданского права государственного университета В.Д. Рузановой. Самара: «Офорт» 2013.
20. Иванова Е.В. право. Особенная учебник и для прикладного бакалавриата / Иванова. М.: Юрайт 2014.
21. Договор аренды сре с пр услуг управлению технической Автореф. дис. канд. юрид. / Ю.Н. Саратов, 2014.
22. Ю.Н. договора транспортных с экипа // - Юрист, 2013. № 9.
23. Курбанов Римское частное учебник. – Проспект, 2015.
24. Лещенко Договор - в форме Вестник Федеральной государственной кадастра и картографии Омской области закона». - НПК «Техносервис», 2013. Вып. 7.
12. Микрюков В.А.О обременения объекта строительства договором // Адвокат. М.: Законодательство экономика, 2013. 4.
25. Мошкин С.Г. субъектного состава финансовой аренды // Международная н конференция «Традиции новации в системе современного российского права». М.: МГЮА, 2013.

26. И.Б. право: для - Издательство Юрайт, 2015.
27. И.Б., Претерский - М. : 2013.
28. Пазына Особенности договора при предпринимательской // Саратовской юридической - Саратов: ВПО «Сарат. гос. акад.», 2013. № (90).
29. Савельев Владение в классическом праве современное законодательство Журнал российского 2013. № 1.
30. Суханов Российское право. 2 Том Обязательственное - Статут, 2014.
31. О.И., Кутьина Хрестоматия истории государства права. государственного в истории века. пособие. М.: Юрайт, 2015.

Судебная практика

32. Постановление Пленума РФ от 17.11. № 73 от 25.12.2013) « отдельных вопросах применения правил кодекса Российской о договоре аренды» "Вестник РФ", 1, 2012.
33. Постановление П ВАС от № по № А67-3141/2011.
34. Постановление ФАС округа от мая 2009 по делу А12-16391/2008.
35. Апелляционное определение краевого суда 21.04.2015 по № 33-6972/15.