|  |
| --- |
| Содержание **Введение**……………………………………………………………………...…2 **ГЛАВА I. Правовая природа договора аренды**…………………...……… 5  1.1.Понятие, предмет, стороны договора аренды…..……………………...…5  1.2. Права и обязанности сторон договора аренды……..…………………... 13  1.3. Форма, порядок заключения, срок договора аренды……...……….…... 27  **ГЛАВА II. Существенные условия и ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды** .…….. 35  2.1. Существенные условия договора аренды……………………………….. 35  2.2. Исполнение, изменение и расторжение договора аренды ..…………… 38  2.3. Ответственность сторон ………………………………..………….…….. 43  **ГЛАВА III. Отдельные виды договора аренды** ....……………………… 49  **Заключение** ……………………………………………….…….………….… 65  Библиография……………………..………………………………..………….. 70 |

Введение

В современных условиях развития рыночных отношений в России ощущается значительная потребность общества в обеспечении устойчивых гарантий защиты своих имущественных интересов, связанных с осуществлением различных видов хозяйственной деятельности. В связи с этим немалое значение приобретает изучение договорных форм ведения хозяйственной деятельности, среди которых заметное место занимает аренда.

Институт найма вещей был известен еще римскому праву (locatio - conductio rerum). При этом объектом найма могли быть только непотребляемые и незаменимые вещи. Как указывает А.В.Ерш, подобное требование обусловлено тем, что особенностью договора найма вещей (как в римском праве, так и в праве современном) является возврат тех же вещей, которые переданы в пользование, а вернуть можно только то, что физически не уничтожено[[1]](#footnote-1). Следовательно, при использовании вещь не должна была терять своих натуральных свойств. И.Б. Новицкий отмечал: «Предметом locatio-conductio rei могли быть вещши и движимые и недвижимые; но из движимых вещей— только такие, которые не принадлежат к числу потребляемых, так как иначе была бы не исполнима обязанность нанимателя возвратить по окончании найма ту самую вещь, какая была получена по договору»[[2]](#footnote-2).

Если обратиться к русской дореволюционной науке гражданского права, то можно отметить, что римские требования к объекту найма были тогда полностью восприняты. Так, Г.Ф. Шершеневич говорил об объекте договора имущественного найма как о незаменимой вещи. «Вещи заменимые непригодны для найма потому, что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма»[[3]](#footnote-3).

Институт аренды опосредует как наиболее типичные отношения по переходу имущества во временное пользование (и владение) на возмездных началах, так и специфические отношения по владению и пользованию имуществом. Договор имущественного найма в одних случаях для сторон носит эпизодический характер; в других же - основной или одной из основных задач контрагента является обслуживание иных лиц путем сдачи им имущества в наем.

Аренда в своих проявлениях разнообразна и многолика. Она широко применяется в отношениях юридических лиц между собой. Юридические лица взаимодействуют с гражданами, используя форму договора аренды, для удовлетворения их личных и бытовых потребностей. Государство и муниципальные образования также оценили преимущества, которые предоставляет аренда: сохраняя право собственности на имущество, арендодатель получает определенный источник дохода[[4]](#footnote-4).

В самом общем смысле объектом аренды могут быть любые непотребляемые вещи. В частности, в качестве объекта договора аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Приведенными положениями обусловлена актуальность темы данной дипломной работы.

Предметом исследования являются действующие нормативно-правовые акты, регламентирующие договор аренды недвижимого имущества, труды российских ученых в этой области, а также существующая договорная и правоприменительная практика. В качестве объекта исследования выступают общественные отношения, возникающие в связи с заключением, изменением, прекращением договора аренды недвижимого имущества.

Необходимо отметить, что отдельные вопросы договора аренды в гражданско-правовой и экономической литературе подвергались анализу в диссертациях, монографиях, научных публикациях и учебной литературе. Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам аренды можно назвать М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Е.Е. Дорогавцеву, Н.Д. Егорова, И.В. Елисеева, А.В. Ерш, Т.Ю. Комарову, В.Н. Литовкина, И.Б. Новицкого, В.В. Ровного, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, М.Н. Суровцову, Н.А. Сыродоева, Ю.К. Толстого, Б.Л. Хаскельберга, Г.Ф. Шершеневича.

Целью данной дипломной работы является проведение комплексного правового исследования договора аренды недвижимого имущества с учетом положений действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

Поставленная цель достигается путем решения ряда задач:

* исследование понятия и правовой природы договора аренды;
* изучение формы, порядка заключения и сроков договора аренды в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства РФ;
* проведение юридического анализа содержания договора аренды (прав и обязанностей сторон исследуемого договора, существенных условий договора аренды);
* исследование особенностей исполнения, изменения и расторжения договора аренды;
* освещение отдельных видов договора аренды;
* обобщение выводов по проделанной работе.

В соответствии с последовательным решением указанных задач выстроена структура дипломной работы. Данная дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

# **Библиография.**

**Нормативно-правовые акты.**

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета. 12 декабря 1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть II. (в ред. Федерального закона от 09.04.2009 N 56-ФЗ)// Российская газета - 15.04.2009
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. // СЗ РФ. 2001. № 44 Ст. 41-47; 2009
4. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ // СЗ РФ. 2002. (в ред. от 03.12.2008 года).
5. Воздушный Кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 года № 60-ФЗ (ред. от 30.12.2008 г.)
6. Основы законодательства Союза ССР И Союзных республик об аренде. Утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1
7. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. №30.
8. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)"// РГ № 05 ноября 1998. (ред. от 26.07.2006).
9. Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 29.07.2002 года. №30.
10. Закон РФ от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах» (ред. от 30.12.2008 г.)
11. Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. №314 (в ред. Указа Президента РФ от 20.05.2004 №649) «О структуре федеральных органов исполнительной власти» // СЗ РФ. 2004. №11. Ст. 945.
12. Постановление Правительства РФ от 30 июня 1998 г. №685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества (в ред. Постановления Правительства РФ от 27.11.2000 №891, от 23.03.2006 № 156)» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 27. Ст. 3200.
13. Приказ Министерства юстиции РФ от 6 августа 2004 г. № 135 «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» (в ред. Приказа Минюста РФ от 24.12.2004 №199) // Российская газета. 31 августа 2004 г.
14. Письмо Министерства финансов РФ от 28 ноября 2002 г. №03-01-01/03-432 «О средствах, полученных от арендной платы за пользование федеральным недвижимым имуществом» // ОВД. Межведомственный информационный бюллетень. 2004. № 4.

ПРИЛОЖЕНИЕ №

**Литература.**

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М: «Статут», 2003.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. «Договорное право. Книга первая. Общие положения»: Статут; Москва; 2005.
3. Вавилин Е.В. «Осуществление прав и исполнение обязанностей по договору аренды транспортных средств» - Волтерс Клувер; 2009
4. Васильева В.В., «Договор аренды. Юридические аспекты»: ГроссМедиа, Москва; 2007.
5. Волынцева А.В.: «Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.» - Томск, 2003.
6. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций / под ред. О.Н. Садикова). – М.: Юристъ, 2004.
7. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 2 / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Изд-во Проспект, 2007.
8. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. М., 2000.
9. Грудцына Л.Ю. Гражданское право России, Спектор Учебник. 2008 г.
10. Гусев И.. Арендные права в современном российском гражданском праве. - 32 // Хозяйство и право. 2003. № 3– 32 с.
11. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое сооружение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. 2002. № 11. С. 105-107.
12. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2000. № 8. С. 96-101.
13. Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды зданий и иных сооружений // Юрист. 2002. № 9. С. 47-51.
14. Ерш А.В. Права арендатора на земельный участок при аренде зданий и иных сооружений // Юрист. 2002. № 7. С. 21-24.
15. Жуковская К.В. «Аренда недвижимости» - Омега-Л; 2007 г.
16. Заскока С.А. «Гражданское право в вопросах и ответах». М.: Ответ, 2008.
17. Калачева С.А. Аренда офисных, складских, торговых помещений.– М.: Издательство ПРИОР, 2001.С. 6
18. Козырь О. Аренда недвижимого имущества // Закон. 2000. № 11.
19. Комментарий к ГК РФ: учебно-практическое пособие. Часть первая, вторая, третья, четвертая / Отв. Ред. Степанов С.А.. Проспект (ТК Велби). 2009.
20. Корнийчук Г.А. «Договоры аренды, найма и лизинга». Изд. «Дашков и Ко» 2008.
21. Красноперова О.А. «Аренда. Бухгалтерский и налоговый учет». – ГроссМедиа, РосБух. 2009.
22. Куприна Е. Аренда (обзор законодательства)// Закон. 1999. № 1. С. 18
23. Лукашин Ю.А. «Договора. Общие правила, особенности и способы обеспечения» Изд. Дело и Сервис. 2008.
24. Мызров С.Н. Договор аренды: Автореферат дис. на соиск. уч. ст. канд. юр. наук. – Ульяновск, 2000. – 22 с.
25. Мушинский В.О. Гражданское право: Учебное пособие для студентов учреждений среднего профессионального образования, вузов. М.:Инфра-М, 2006.
26. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право. Юриспруденция. 2005 г.гл. 139.
27. Пучинский В.К. «Гражданское и торговое право зарубежных стран» Изд.: МЦФЭР. 2004.
28. Ожегов С.И. Словарь русского языка. Издательства: Оникс, Мир и Образование, Харвест, 2008 г.
29. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Спарк, 1999.
30. Смирнов В.В., Лукина, З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений). – М.: Ось-89, 1998. - 303 с.
31. Суханов Е.А. Гражданское право. В 4 т. Том 1. Общая часть. : учеб. для студентов вузов, обучающихся по юрид. Специальностям. М. Волтерс Клувер, 2007.
32. Тихомирова М.Ю., О.М. Оглоблина «Аренда и купля-продажа земельных участков. Комментарии и образцы документов» - Тихомирова М.Ю. 2009.
33. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. – «Статут» 2004. – 134 с.
34. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. М.: СПАРК, 1995.
35. Щекунова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2001. № 10. С. 72. С.16.

1. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2000. № 8. С. 96. [↑](#footnote-ref-1)
2. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право. Юриспруденция. 2005 г..гл. 139. [↑](#footnote-ref-2)
3. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Репринт. изд. 1907 г. М.: СПАРК, 1995. С. 356. [↑](#footnote-ref-3)
4. Мызров С.Н. Договор аренды: Автореферат дис. на соиск. уч. ст. канд. юр. наук. – Ульяновск, 2000. С. 3. [↑](#footnote-ref-4)