Оглавление

## ВВЕДЕНИЕ

## ГЛАВА 1. Общие положения об аренде

## 1.1 Договор аренды

## 1.2 Объекты аренды

## 1.3 Стороны договора аренды

## 1.4 Форма и государственная регистрация договора аренды

## ГЛАВА 2. Обязанности и ответственность сторон

## 2.1 Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

## 2.2 Ответственность арендодателя

## ГЛАВА 3. Расторжение договора аренды

## 3.1 Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

## 3.2 Прекращение договора аренды и досрочное прекращение договора аренды

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

## ВВЕДЕНИЕ

Договор аренды, урегулированный в ГК, относится к числу традиционных для российского гражданского права договоров и всегда занимал определенное место в законе, в том числе в кодификационных актах.

В последние годы сложилась достаточно развитая законодательная база этого договора.

Договором аренды (имущественного найма) охватывается широкий круг экономических отношений - от аренды крупных производственных комплексов для их хозяйственной эксплуатации до бытового проката предметов домашнего обихода. Глава 34 ГК РФ содержит развернутые общие положения, применяемые ко всем без исключения договорам аренды вне зависимости от вида арендуемого имущества. В то же время в ней выделены в отдельные параграфы специальные нормы, относящиеся к таким разновидностям аренды, как прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия и финансовая аренда (лизинг).

Тема данной работы интересна и актуальна в связи с тем, что договор аренды имеет довольно широкое применение в правоотношениях между гражданами и юридическими лицами.

Историография договора аренды началась с давних времен. Такой институт гражданского права, как договор аренды известен российскому договорному праву со времен «Русской Правды». Еще в XIX веке известные русские ученые в области юриспруденции давали характеристику договору аренды. В частности, известны работы такого известного юриста-правоведа, как Владимирский-Буданов, который на научной основе дал характеристику договору аренды.

При написании данной курсовой работы автор использовал работы известных российских правоведов в области договорного права, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, П.В. Крашенинников, П. Павлов, Д. Потеркин, О.Н. Садиков и др.

Цель данной работы всесторонне осветить все положения, касающиеся договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

Для достижения этой цели мы выполним такие задачи, как:

1. Дадим понятие и общую характеристику договора аренды:

2.Охарактеризуем порядок и форму его заключения;

3. Дадим определение сторонам договора аренды, охарактеризуем их права и обязанности;

4. Охарактеризуем порядок расторжения или изменения договора аренды.

Структура данной работы обусловлена ее задачами и состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка использованных источников и литературы.

## ГЛАВА 1. Общие положения об аренде

### 

### Договор аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.[[1]](#footnote-1)

В ст. 606 ГК РФ дается традиционное определение договора аренды, основными признаками которого является передача одним лицом (арендодателем) другому лицу (арендатору) имущества во временное владение и пользование (или только пользование) за плату. В данной норме следует обратить внимание на то, что понятия аренды и имущественного найма употребляются как тождественные, поскольку при любой аренде имеет место наем имущества. Употребление то одного, то другого термина связано не столько с различиями видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах.

По общему правилу арендованное имущество передается арендодателем арендатору в его владение и пользование. Но с развитием гражданско - правовых отношений, охватывающих новые области экономического партнерства, стала возможной аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование, например при аренде сложных ЭВМ арендатор получает право в течение определенного времени пользоваться соответствующей техникой, не владея ею.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования имущества, являются его собственностью. Однако указанное право признается за арендатором лишь при условии, что имущество использовалось в соответствии с договором, а не иным образом.

### 1.2 Объекты аренды

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

В ГК впервые нормативно закреплен квалифицирующий признак, характеризующий возможные объекты аренды: это вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования, т.е. непотребляемые.

Запрещается сдавать в аренду те виды имущества, которые изъяты из оборота или оборотоспособность которых ограничена (ст. 129 ГК). К последним, например, до сих пор относились атомные электростанции, другие стратегические объекты, вооружение, железные дороги общего пользования и иные объекты общегосударственного или специального назначения.[[2]](#footnote-2)

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Передача в пользование (в том числе на условиях аренды) участков недр, водных объектов, лесов регулируется соответствующими законодательными актами: Законом о недрах[[3]](#footnote-3), Водным кодексом[[4]](#footnote-4), Лесным кодексом[[5]](#footnote-5).

Предоставление названных объектов в пользование имеет ряд особенностей: а) участки недр и водные объекты предоставляются в пользование по лицензиям, которые выдаются уполномоченными государственными органами и служат основанием для заключения договоров. Участки лесного фонда - на основе лицензий, а также лесорубочных и лесных билетов; б) по-разному регулируются отношения, связанные с пользованием отдельными видами природных объектов: водные объекты могут использоваться только на основе договора, заключаемого в соответствии с лицензией; участки недр - на основе лицензий как без оформления договора, так и с заключением договора (ч. 3 ст. 11 Закона о недрах); предусматривается широкое применение системы аукционов и конкурсов на получение права такого пользования; договоры аренды участков лесного фонда заключаются при предоставлении их в долгосрочное пользование (на срок до 50 лет); в) специальное законодательство содержит особые требования к условиям договоров на пользование природными объектами, в том числе, предусматривает предельные сроки пользования. Условия договора должны соответствовать лицензии, на основе которой он заключается, иначе договор будет признан недействительным.[[6]](#footnote-6)

В договоре аренды необходимо четко определить объект аренды. Для этого в договоре нужно указывать: наименование имущества, характеристику его качества, для недвижимости - место нахождения и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект и его состояние.

Данные, содержащие необходимые сведения об объекте аренды, отнесены к существенным условиям договора, при отсутствии которых он считается незаключенным.

Для отдельных видов аренды предусмотрены дополнительные условия, признаваемые существенными. Например, для договора аренды здания или сооружения обязательным является согласованное в письменной форме условие о размере арендной платы, при отсутствии которого такой договор считается незаключенным (ст. 654 ГК).

Вопрос о включении в договор аренды условий, не отнесенных законом к обязательным, решается по усмотрению сторон.

### 

### 1.3 Стороны договора аренды

В договоре аренды имеется две стороны – это арендодатель и арендатор. Арендатором является юридическое или физическое лицо, которое берет в аренду имущество.

Сдача имущества в аренду является актом распоряжения им. Таким правомочием располагает прежде всего собственник (ст. 209 ГК); он и назван в качестве основного арендодателя. Это положение распространяется на субъектов разных форм собственности, а потому арендодателем может быть частное лицо (гражданин), которому принадлежит имущество, хозяйственное товарищество или общество, в том числе акционерное, общественная или иная организация и т.д., т.е. любое физическое или юридическое лицо, имеющее титул собственника. Арендодателями могут быть лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В основном данная норма относится к сдаче в аренду объектов государственной и муниципальной собственности (хотя может применяться и в других случаях).[[7]](#footnote-7)

В качестве арендодателей при сдаче в аренду объектов государственной или муниципальной собственности могут выступать, действуя в рамках предоставленных им прав, предприятия и учреждения, за которыми имущество закрепляется на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, либо специально уполномоченные органы.

Предприятия, за которыми закреплено имущество на праве хозяйственного ведения, могут сдавать его в аренду и, следовательно, быть арендодателями: по объектам недвижимости - только с согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК); по объектам, относящимся к движимому имуществу, - самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Уполномоченными государственными органами являются ГКИ РФ и комитеты по управлению государственным имуществом - соответственно по объектам федеральной собственности и собственности субъектов РФ.[[8]](#footnote-8)

Широкие права предоставлены образовательным учреждениям. Они могут сдавать в аренду закрепленные за ними объекты собственности, включая земельные участки, с согласия совета данного учреждения, с использованием полученных от аренды средств на развитие образовательного процесса.[[9]](#footnote-9)

Арендодателями земельных участков могут выступать: собственники земельных участков (ст. 260 ГК); лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование, - только с согласия собственника (ст. 270 ГК); уполномоченные государством органы - при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности и не переданных в постоянное пользование.

Договоры на предоставление в пользование (аренду) водных объектов заключаются между органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и водопользователями. Если объект расположен на территории нескольких субъектов РФ, то договор заключается со всеми органами исполнительной власти соответствующих субъектов либо с их согласия с одним из этих органов.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Имущество должно быть предоставлено арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора. Имеются в виду технические характеристики (качество) и целевое предназначение имущества.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями, если иное не предусмотрено договором. Например, скрипка или виолончель предоставляются в аренду вместе со смычком. Вместе с имуществом арендатору должна передаваться и соответствующая документация: технический паспорт, сертификат качества и пр. Особое значение это имеет при сдаче в аренду (прокат) предметов техники, которые в необходимых случаях должны сопровождаться правилами эксплуатации и другими документами. Если принадлежности и необходимые документы не переданы одновременно с имуществом, а без них нельзя пользоваться им так, как это необходимо арендатору исходя из условий договора, арендатор вправе потребовать либо их предоставления, либо расторжения договора. И в том, и в другом случае арендатор может требовать от арендодателя возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательства по договору.

Арендатор, которому имущество не предоставлено в согласованный срок (а при отсутствии в договоре указаний на этот счет - в разумный срок, т.е. реально выполнимый), вправе истребовать его у арендодателя в принудительном порядке (ст. 398 ГК). Для этого арендатору необходимо предъявить иск в суд или арбитражный суд (в зависимости от подведомственности спора).[[10]](#footnote-10)

Помимо принудительного изъятия у арендодателя не переданного в срок имущества, арендатор вправе взыскать с него убытки, вызванные задержкой исполнения обязательства. Арендатору предоставляется и альтернативное право - потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением. К убыткам могут быть отнесены дополнительные затраты, которые вынужден нести арендатор в связи с наймом аналогичного имущества у другого лица (реальный ущерб), а также потери (упущенная выгода) из-за простоя в связи с неполучением предмета аренды в согласованный срок и др.

### 1.4 Форма и государственная регистрация договора аренды

Статья 609 ГК РФ предоставляет возможность гражданам (физическим лицам) заключать договоры аренды между собой как в письменной, так и в устной форме, но последняя допустима лишь при сроке аренды не более года. Есть, однако, договоры, для которых письменная форма является обязательной независимо от срока их действия, в частности договор проката (п. 2 ст. 626 ГК), договоры аренды транспортных средств (ст. 633 и 643 ГК), аренды зданий и сооружений (ст. 651 ГК), предприятий (ст. 658 ГК).[[11]](#footnote-11)

Договоры аренды, в которых хотя бы одна из сторон юридическое лицо, во всех случаях должны заключаться в письменной форме.

Договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, когда иное предусмотрено законом. Государственная регистрация осуществляется в соответствии со ст. 131 и 164 ГК учреждениями юстиции в едином государственном реестре. Ее порядок должен быть определен законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Исключение из этого правила установлено для договоров аренды транспортных средств - воздушных и морских судов, а также судов внутреннего плавания, которые отнесены к недвижимым вещам, но для которых регистрация при сдаче в аренду не требуется (ст. 633 и 643 ГК).

Договоры, предусматривающие возможность последующего выкупа имущества арендатором, должны заключаться в форме, установленной для договора купли - продажи такого имущества. Например, для договоров продажи недвижимости предусмотрена письменная форма, причем - в виде одного документа, подписываемого обеими сторонами, с обязательной последующей государственной регистрацией.

Договор аренды предусматривает передачу имущества во временное пользование, поэтому сроки аренды по общему правилу определяются в договоре по соглашению сторон. Вместе с тем ГК, в отличие от Основ законодательства об аренде, не относит срок аренды к существенным условиям договора в силу закона. П. 2 ст. 610 ГК допускает заключение договора без определения срока его действия. В этом случае договор считается заключенным на неопределенный срок.[[12]](#footnote-12)

Таким образом, все правовые отношения, возникающие в процессе реализации договора аренды, относятся главным образом к отношениям пользования (извлечения полезных свойств) имуществом.

За редким исключением договор содержит нормы, закрепляющие право арендатора на переход арендованного ранее имущества в собственность. Цель договора аренды – обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора.

## ГЛАВА 2. Обязанности и ответственность сторон

### 

### 2.1 Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

Статьей 616 ГК РФ предусматривается распределение обязанностей между сторонами по содержанию имущества, находящегося в аренде.

На арендодателя возлагается обязанность по проведению капитального ремонта. Аналогичная обязанность предусматривалась ст. 284 ГК 1964 и п. 2 ст. 85 Основ ГЗ. Эта норма связана со ст. 210 ГК, возлагающей обязанность по содержанию имущества на собственника. На восстановление имущества, относящегося к основным фондам, производятся амортизационные отчисления. Вместе с тем они, как правило, входят составной частью в сумму арендной платы (наряду с частью прибыли, получаемой арендатором от использования нанятого имущества, - т.н. арендным процентом).[[13]](#footnote-13)

Капитальный ремонт должен проводиться в срок, установленный договором, а если он не определен, в разумный срок. Это означает, что арендодатель обязан поддерживать сданное им имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления.

Арендатор вправе по своему выбору: произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя его стоимость или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответствующего уменьшения арендной платы; потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков. Последствия аналогичны тем, которые наступают при невыполнении арендодателем своей обязанности устранить недостатки, выявленные в сданном имуществе и препятствующие или затрудняющие его эксплуатацию по назначению.

Норма, возлагающая на арендодателя проведение капитального ремонта, не императивна. Она допускает возможность иного решения этого вопроса в договоре. Кроме того, исключения из общего правила предусматриваются в специальных нормах закона и иных правовых актов. Так, ст. 644 ГК возлагает проведение капитального ремонта транспортного средства, нанятого без экипажа, на арендатора. Арендатор обязан осуществлять как текущий, так и капитальный ремонт взятого в аренду предприятия (ст. 661 ГК).

Арендатор обязан поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт (т.е. такой, который предупреждает преждевременный износ и выход из строя объекта аренды) и нести расходы по содержанию имущества (например, по уборке арендуемого помещения, оплате коммунальных услуг и т.п.). Норма диспозитивна. В правилах, регулирующих отдельные виды аренды, встречаются исключения из нее. Например, по договору аренды транспортного средства с экипажем обязанность поддерживать этот объект в надлежащем состоянии и проводить все виды его ремонта, включая текущий, возлагается на арендодателя.[[14]](#footnote-14)

### 2.2 Ответственность арендодателя

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления заменить это имущество другим аналогичным, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки. Такой способ во многих случаях более приемлем для арендодателя, если он как специалист может удовлетворить требования арендатора более экономичным способом (при условии незамедлительного осуществления указанных мер).

Арендодатель не несет ответственности за те недостатки, которые были оговорены при заключении договора либо заранее были известны арендатору. Кроме того, арендатор отвечает за недостатки, которые должны были быть обнаружены им во время осмотра или проверки исправности имущества при его получении. Речь идет о явных (не скрытых) недостатках, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра) получаемых в аренду вещей. Данная норма направлена на то, чтобы побудить арендаторов проводить надлежащую приемку имущества и обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц. Например, арендатор, берущий напрокат автомобиль, не вправе предъявлять к арендодателю претензии по поводу таких недостатков, как разбитые стекла или фары, очевидно неисправный радиоприемник и т.п., поскольку они должны быть выявлены при осмотре передаваемой машины. Более того, за такие недостатки, если они не были отмечены при получении и проверке объекта найма, арендодатель (при возврате имущества) может предъявить соответствующие претензии арендатору.[[15]](#footnote-15)

Статья 613 ГК РФ гарантирует права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество, которыми они обладают в силу договора или закона, в том числе сервитут, право залога и др. Сдача имущества в аренду не прекращает и не изменяет этих прав. Отсюда следует, например, что залогодержатель может воспользоваться своим правом, - обратить взыскание на заложенное имущество независимо от того, что после заключения договора залога собственник такого имущества сдал его в аренду. Аналогично решается вопрос и при установлении сервитута - предоставлении третьему лицу ограниченного права пользования данным имуществом (земельным участком, зданием, сооружением).

Арендодатель при заключении договора обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое имущество. Если это указание закона не будет выполнено, арендатор получает право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора аренды и возмещения убытков. Данное основание расторжения договора по требованию арендатора является дополнительным к тому перечню, который содержится в ст. 620 ГК.

Договор аренды возмездный, и поэтому основная обязанность арендатора - своевременно вносить плату за пользование имуществом. Согласно п. 1 ст. 614 порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются в договоре. Однако ГК не относит условие об арендной плате к числу существенных в силу закона, при отсутствии которых договор считается незаключенным. Исключение установлено лишь для договоров аренды зданий и сооружений, для которых требование о согласовании размера арендной платы является обязательным; при невыполнении этого договор признается незаключенным. В иных случаях считается, что действуют порядок, условия и сроки внесения платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества в сравнимых обстоятельствах.[[16]](#footnote-16)

Стороны могут предусмотреть в договоре любые формы оплаты аренды либо сочетание нескольких форм. Арендная плата может устанавливаться за все имущество в целом либо по каждой из его составных частей. Последний способ нередко применяется при сдаче в аренду какого-либо помещения с оборудованием, набор которого может изменяться, либо при одновременной сдаче в аренду одному лицу автомобиля и гаража и т.п.

Наиболее распространенной формой оплаты является денежная, она применяется в виде установленных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

В качестве альтернативного способа оплаты предусматривается передача арендатором арендодателю установленной доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования нанятого имущества. Определенная доля доходов также является денежной формой оплаты, но установленной не в твердой сумме, а в процентном отношении от полученных арендатором в результате пользования имуществом доходов. Оплата путем передачи арендодателю части выпускаемой продукции применяется чаще всего при сдаче в аренду производственных комплексов, оборудования (нередко в сочетании с другими формами оплаты).

Статья 614 закрепляет право арендатора требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не несет ответственности, существенно ухудшаются условия пользования имуществом либо его качество. Аналогичная возможность - заявление арендатором требования об уменьшении арендной платы - предусмотрена ст. 612 ГК, определяющей ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Уменьшение арендной платы в указанных случаях должно быть соразмерным уровню снижения полезных (потребительских) свойств объекта аренды, обусловленных договором.[[17]](#footnote-17)

Арендодателя наделен определенными возможностями воздействия на арендатора, нарушающего свою основную обязанность по договору. В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать досрочного внесения соответствующих платежей, но не более чем за два срока подряд. Под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку внесения арендной платы. При ежемесячных расчетах досрочная оплата может быть потребована не более чем за два месяца вперед, при квартальных - соответственно за два квартала. Указанная норма является диспозитивной и применяется, если иные условия не согласованы сторонами в договоре.

В случае неэффективности попыток получения арендной платы арендодатель может использовать крайнюю меру - потребовать досрочного расторжения договора.

Статья 615 ГК РФ воспроизводит норму ранее действовавшего гражданского законодательства, предусматривающую обязанность нанимателя пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. Примерами использования имущества не по назначению могут быть применение легкового автомобиля для грузовых перевозок, использование помещения, арендованного для офиса, в качестве жилого и т.п. Подобные нарушения являются основанием для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя (п. 1 ст. 619 ГК). Арендатор может осуществлять перечисленные в этой норме распорядительные действия в отношении нанятого имущества только с согласия арендодателя.[[18]](#footnote-18)

В перечень включены: сдача нанятого имущества в субаренду (поднаем); передача арендатором своих прав и обязанностей по договору третьему лицу (перенаем); предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, т.е. передача объекта аренды во временное пользование третьему лицу.

Наряду с этим ГК предусматривает возможность осуществления арендатором действий, которые, отвечая его интересам, в то же время влекут обременение взятого им в аренду имущества дополнительными обязательствами: передачу арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Все эти действия также возможны только с согласия арендодателя, поскольку существенно затрагивают его интересы. При этом ответственным перед арендодателем остается арендатор, за исключением случаев, связанных с передачей имущества в перенаем, когда все права и обязанности переходят к новому арендатору.

Поскольку договор субаренды является производным от договора аренды, то его срок не может превышать срока действия первоначального договора. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не предусмотрено специальными законами или иными правовыми актами. В качестве арендодателя по договору субаренды выступает арендатор по первому договору, а субарендатор по отношению к нему является арендатором.

Запрещена передача в субаренду участков лесного фонда.

При использовании имущества не в соответствии с условиями договора или его назначением арендодатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Эти последствия предусмотрены и в общей норме ст. 619 ГК, содержащей перечень оснований, по которым арендодатель может ставить вопрос о досрочном расторжении договора.[[19]](#footnote-19)

Таким образом, охарактеризовать договор аренды можно следующим образом: консенсуальный, взаимный, возмездный. Этот договор классифицируется потому, что стороны обладают взаимными правами и обязанностями.

## ГЛАВА 3. Расторжение договора аренды

### 

### 3.1 Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Новым в этой норме ГК является лишь включение в перечень прав, переход которых от одного лица к другому не прерывает арендных отношений, права пожизненного наследуемого владения. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель должен быть заменен новым приобретателем вещного права на данное имущество.

Гражданским кодексом гарантируются права граждан - наследников. При смерти гражданина - арендатора недвижимого имущества его права и обязанности по договору аренды переходят согласно указанной норме к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Но они не могут перейти к лицу, которое в установленном порядке лишено права на получение наследства, например, в связи с совершением противозаконных действий в отношении наследодателя. При нескольких наследниках вопрос о переходе прав арендатора решается по соглашению между ними, а при не достижении его - через суд. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, кроме случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора (например, если арендатор, нанимавший какой-либо объект недвижимости, являлся специалистом - реставратором и в качестве арендной платы обязался выполнить определенную работу, которую не способен выполнить его наследник).[[20]](#footnote-20)

### 3.2 Прекращение договора аренды и досрочное прекращение договора аренды

Исходя из зависимости договора субаренды от основного договора устанавливает, что досрочное прекращение аренды влечет за собой и прекращение субаренды. Вместе с тем, учитывая, что договор субаренды может заключаться лишь с согласия арендодателя, ГК вводит новое правило, защищающее интересы добросовестного субарендатора. Последнему предоставляется право при досрочном прекращении договора аренды заключить самостоятельный договор на то имущество, которое находилось в его пользовании на условиях субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды.

В п. 2 ст. 618 ГК РФ содержится еще одно положение, подчеркивающее зависимость договора субаренды от арендного. Если договор аренды признается в соответствии с законом ничтожным, то ничтожным является и заключенный в соответствии с ним договор субаренды.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; 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.

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

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.[[21]](#footnote-21)

В отличие от ст. 619 ГК, касающейся арендодателя, данные положения не обязывают арендатора предварительно направлять контрагенту письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство или устранить нарушение в разумный срок. Однако до обращения в суд он должен в соответствии с п. 2 ст. 452 ГК направить арендодателю предложение расторгнуть договор и может предъявить соответствующий иск лишь в случае отказа от этого предложения либо неполучения ответа на него в установленный срок. Такой срок обычно указывается в предложении, а при его отсутствии определяется п. 2 ст. 452 ГК и составляет тридцать дней.

Отношения по аренде имущества, особенно недвижимости, носят во многих случаях стабильный характер и по истечении срока договора нередко возобновляются. В ГК РФ закреплено преимущественное право арендатора на возобновление арендных отношений на новый срок и определены условия, при которых оно может быть реализовано. Их три. Первое: соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору: использовал имущество по назначению, не допускал существенного ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д.

К нарушениям, которые дают основания признать арендатора ненадлежаще исполнявшим свои обязательства, можно отнести те, что рассматриваются в качестве оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя.[[22]](#footnote-22)

Второе: готовность арендатора заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду (во всяком случае, не худших), что выражено в словах: «при прочих равных условиях». Это может касаться размера арендной платы, готовности арендатора принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и пр.

Третье условие является новым: арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он не определен, то в разумный срок до окончания действия договора. Понятие «разумный срок» следует толковать как время, необходимое для заключения договора на последующий период.

Арендатор вправе обратиться в суд с иском о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок, если известно, что он намерен сдавать данное имущество и в дальнейшем, но другому лицу.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.[[23]](#footnote-23)

Таким образом, прекращение договора аренды в установленный им срок предоставляет арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК). Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Договор аренды отнесен к числу гражданско-правовых договоров, носящих диспозитивный характер. Однако это не означает, что стороны должны халатно относиться к составлению и процессу реализации договора аренды.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе рассмотрены договор аренды, все его условия заключения, прекращения и расторжения.

Практически по всем вопросам Гражданский кодекс содержит исчерпывающее регулирование, не требующее принятия специального законодательства. И лишь в двух случаях такое законодательство прямо предусматривается: во-первых, ряд особенностей аренды транспортных средств может быть установлен в транспортных уставах и кодексах; во-вторых, правила ГК применяются к аренде земельных участков и иных природных объектов с учетом особенностей, которые могут быть установлены специальным законом.

В то же время законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается. В первую очередь это относится к объектам, изъятым из оборота, перечень которых определяется законом, а также к ограниченно оборотоспособным объектам.

Объектом аренды может быть не любое имущество, а лишь не потребляемые вещи, в том числе различные имущественные комплексы, здания, сооружения и т.п. Имущественные права не могут быть переданы в аренду.

В арендном договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду. При отсутствии таких данных договор вообще не будет считаться заключенным.

Общее требование к форме договора - письменная форма при сроке аренды более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, - независимо от срока. Таковы особенности договора аренды.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I. Нормативные акты и официальные документы

1.1.Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) От 26.01.1996. № 14-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

1.2.Гражданско-процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 года // Российская газета. 2002. № 220.

1.3. Лесной кодекс РФ (принят ГД ФС РФ 08.11.2006) (ред. от 25.12.2008) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2009)// Собрание законодательства РФ. 11.12.2006. № 50. Ст. 5278.

1.4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. №30. Ст. 3594.

II. Книги (монографии, учебники, учебные пособия)

2.1. Абрамов В.А. Сделки. Договоры. Обязательства.- М.: Норма, 2007. – 422

2.2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2000. – 775 с.

2.3.Гражданское право: Часть 2. / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. - М.: Норма, 2003. – 877 с.

2.4.Гражданское право. / Под ред. профессора Е.А.Суханова. - М.: Волтерс Клувер. 2004. – 1006 с.

2.5. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры: курс лекций. СПб. Нева, 2007. С. 14-32.

2.6.Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. - М.: Юрист, 2006. – 1119 с.

2.7.Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Под ред. В.Д. Карповича. М.: Право. 2006. – 830 с.

2.8. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М.: Статут. 1999. – 329 с.

2.9.Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. / Отв. Ред. А.Н. Гуев. М.: ИНФРА·М, 2000. – 635 с.

III. Статьи, периодические издания

3.1.Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. 2001. №10. С.12.

3.2. Каменецкая М.С. Существенные нарушение договора контрагентом как основание его расторжения // Законодательство. 2004. № 10. С. 32-35.

3.3.Макарьева В.И. Владимирова А.А. О практике разрешения споров, связанных с арендой // Налоговый вестник. №4. 2002. С. 34.

3.4.Сафаралиева С.Г. Регулирование договора аренды публичного имущества в российском законодательстве // Журнал российского права. 2002. №2. С. 28-32.

3.5.Украинский Р.В. Аренда, предпринимательство, налоги. Законодательство, N 10, октябрь 2004. С. 42.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) От 26.01.1996. № 14-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право. / Под ред. профессора Е.А.Суханова. - М.: Волтерс Клувер. 2004. С. 112. [↑](#footnote-ref-2)
3. Закон РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г. // Российское законодательство. 2008. [↑](#footnote-ref-3)
4. Водный кодекс РФ. М., Статут. 2007. [↑](#footnote-ref-4)
5. Лесной кодекс РФ от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ. // Российская газета от 8 декабря 2006 г. N 277. [↑](#footnote-ref-5)
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2000. С. 214. [↑](#footnote-ref-6)
7. Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Под ред. В.Д. Карповича. М.: Право. 2006. С. 345. [↑](#footnote-ref-7)
8. Украинский С.А. Аренда, предпринимательство, налоги // Законодательство. 2004. № 10. С. 42-45. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон «Об образовании» в ред. от 12 июля 1995 г. // Ведомости РФ, 1996, N 3, ст. 150. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право: Учебник. Часть 2. / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.: Юрист, 2003. С. 56-66. [↑](#footnote-ref-10)
11. Павлов П. Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. 1995. №5. С. 4. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданское право: Учебник. Часть 2. / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.: Юрист, 2003. С.56-66 . [↑](#footnote-ref-12)
13. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрист, 2006. С. 532. [↑](#footnote-ref-13)
14. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры: курс лекций. СПб. Нева, 2007. С. 14-32. [↑](#footnote-ref-14)
15. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры: курс лекций. СПб. Нева, 2007. С. 14-32. [↑](#footnote-ref-15)
16. Абрамов В.А. Сделки. Договоры. Обязательства. М.: Норма, 2005. С. 112-122. [↑](#footnote-ref-16)
17. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. / Отв. Ред. А.Н. Гуев. М.: ИНФРА·М, 2000. С. 479. [↑](#footnote-ref-17)
18. Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Под ред. В.Д. Карповича. М.: Право. 2006. С. 433. [↑](#footnote-ref-18)
19. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М.: Статут. 1999. С. 290. [↑](#footnote-ref-19)
20. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2000. С. 313. [↑](#footnote-ref-20)
21. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2000. С. 316. [↑](#footnote-ref-21)
22. Каменецкая М.С. Существенные нарушение договора контрагентом как основание его расторжения // Законодательство. 2004. № 10. С. 32-35. [↑](#footnote-ref-22)
23. Каменецкая М.С. Существенные нарушение договора контрагентом как основание его расторжения // Законодательство. 2004. № 10. С. 32-35. [↑](#footnote-ref-23)