**ВВЕДЕНИЕ**

Тема данной курсовой работы посвящена договорам о передаче имущества (вещи) во временную собственность и в пользование. Такие договора гражданское законодательство относит к *имущественным.* Такая относимость осуществляется исходя из объекта и содержания правового отношения, порождаемого договором. *Имущественным* является договор, на основе которого возникает имущественно правовая связь (имущественное отношение); он обеспечивает перемещение материальных благ (товарообмен). Подавляющее число договоров в гражданском праве являются имущественными. В данной курсовой работе рассматриваются только некоторые из них, а именно:

- договоры ренты, договор пожизненного содержания с иждивением;

-договоры аренды

- договоры найма жилого помещения, проката.

Кроме того, в курсовой работе рассматриваются особенности договоров аренды и найма с участием публично-правовых образований.

Актуальность данной темы трудно переоценить. Договора известны на протяжении многих столетий, они призваны обеспечить стабильность в ключевых сферах жизни общества, стабильность, устойчивость и определенность имущественных и личных неимущественных отношений. Они реализуют важнейшее начало жизнедеятельности людей – решение жизненных вопросов на началах согласия, диалога, взаимно согласованной воли.

Цель данной курсовой работы – рассмотреть и изучить эти договора, выявить особенности и тонкости их заключения.

Курсовая работа состоит из Введения, пяти глав, Заключения, Списка используемой литературы.

**Глава I. Понятие договора ренты**

Договор ренты – это соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ).

Договор ренты является:

- реальным;

- возмездным;

- двусторонним.

**Субъекты.** Получателем ренты могут быть только граждане, за исключением получателей постоянной ренты, которыми могут быть также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и целям их деятельности. Ограничений по субъектному составу плательщиков ренты не установлено.

**Форма.** Всякий договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Существенные условия и содержание. В зависимости от срока договора различают постоянную ренту (обязанность выплаты ренты – бессрочная) и пожизненную ренту (обязанность выплаты ренты – на срок жизни гражданина). Права получателя постоянной ренты передаются, переходят по наследству либо в порядке правопреемства к лицам, могущим быть получателями ренты, если иное не предусмотрено законом или договором.

Предметом договора ренты является как движимое (включая деньги), так и недвижимое имущество. Как разновидность пожизненной ренты выделяют договор пожизненного содержания гражданина с иждивением, предметом которого может быть только недвижимость.

Размер пожизненной ренты не может быть менее одного МРОТ в расчете на месяц. Стоимость общего объема пожизненного содержания с иждивением не может быть менее двух МРОТ в месяц. Для постоянной ренты требования к ее минимальному размеру отсутствуют.

При пожизненной ренте, установленной в пользу нескольких граждан, их доли в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором не предусмотрено иное.

Если иное не предусмотрено договором, периодичность выплаты постоянной ренты – по окончании каждого календарного квартала, пожизненной ренты – по окончании каждого календарного месяца.

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо не надлежащее исполнение этих обязательств.

При передачи под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечении обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Обязанностью получателя ренты является отчуждение плательщику ренты имущества, предназначенного под выплату ренты. Имущество может отчуждаться возмездно, и тогда к отношениям сторон по передачи и оплате применяются правила о купле – продаже, а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения постольку, поскольку это не противоречит существу договора.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты. При пожизненной ренты плательщик несет указанный риск независимо от способа отчуждения имущества. Обязанностью плательщика ренты является выплата ренты. По общему правилу рента выплачивается в деньгах, но договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. При пожизненном содержании с иждивением, напротив, основной формой выплаты является обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Пожизненное содержание может быть заменено выплатой периодических платежей.

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, но в договоре пожизненного с иждивением – только с предварительного согласия получателя ренты.

**Прекращение.** Договор постоянной ренты может быть прекращен путем выкупа ее плательщиком ренты по собственной инициативе (ст. 592 ГК РФ) или по требованию получателя ренты (ст. 593).

Договор пожизненной ренты прекращается со смертью получателя ренты (последнего из получателя ренты, если их было несколько). В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты, а если это договор пожизненного содержания с иждивением – то возврата недвижимого имущества, переданного под выплату ренты или выкупа ренты.

**Глава II. Договор аренды Понятие договора аренды**

Договор аренды – это соглашение, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Конструкция договора аренды позволяет, таким образом, эффективно включать имущество в гражданский оборот.

Договор аренды является:

- консенсуальным;

- возмездным;

- двусторонним;

- взаимным.

**Субъекты.** Арендодателем может быть только собственник сдаваемого в аренду имущества или лицо, уполномоченное собственником. Смена собственника арендованного имущества не является основанием для прекращения договора (здесь действует вещное «право следования»). Арендатором может быть любое дееспособное лицо. Закон предусматривает, что в отдельных видах договора аренды арендодателями могут быть только предприниматели.

**Форма.** Договор аренды может быть заключен в устной форме. Простая письменная форма требуется, если срок договора, заключенного гражданами, не превышает один год. Договор должен быть заключен в письменной форме (независимо от срока), если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо. Договор аренды недвижимости подлежит государственной регистрации на условиях, определенных нормами о договоре аренды зданий и сооружений и о договоре аренды предприятия.

Если в договоре аренды есть условие о выкупе арендованного имущества, договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

**Существенные условия и содержание.** Существенным условием договора аренды является предмет, которым выступают индивидуально – определенные не потребляемые вещи.

Важное значение имеет срок аренды, который может определятся в нескольких вариантах:

1. Срок определяется в договоре – в этом случае досрочное прекращение договора возможно или по соглашению сторон, или судом на условиях досрочного расторжения договора по требованию одной из сторон.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок – в этом случае любая из сторон вправе в любое время без объяснения мотивов отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца.
3. Если по истечении установленного сторонами срока арендатор продолжает пользоваться арендованным имущественном при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.
4. Законом могут быть установлены предельные сроки аренды. Стороны могут установить в договоре срок меньший или равный предельному. Если сторонами установлен срок, превышающий предельный, договор считается заключенным на срок равный предельному. Договор с неопределенным сроком прекращается при истечении предельного срока.

Важным условием договора является условие об арендной плате. Арендная плата может устанавливаться сторонами в различных формах: денежной, натуральной, путем предоставления арендатором определенных услуг и т.д. Если арендная плата установлена в не денежной форме, договор является смешанным. В общих нормах о договоре аренды отсутствует указание на то, что при отсутствии условия об арендной плате договор считается незаключенным, следовательно, арендная плата в этом случае взыскивается по ставкам, обычно применяемым при аренде аналогичного имущества (то же относится к порядку, условиям и срокам внесения платы).

Судебная практика выработала положение, по которому досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

В большинстве случаев, кроме права пользования, арендатор приобретает право владения арендованным имуществом – вещное право, являющееся основой для вещной защиты (в том числе и против собственника) и право следования; он, кроме того становится собственником плодов и иных объективированных результатов правомерного использования арендованного имущества.

**Обязанностью арендодателя** является передача имущества арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Имущество передается со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами. При не предоставлении имущества и (или) его принадлежностей и документов арендатор вправе истребовать имущество или документы, или потребовать расторжения договора и возмещения убытков, вызванных задержкой предоставления. Судебная практика установила, что арендодатель, который не исполнил обязательство по передаче сданного в аренду имущества в установленный договором срок, вправе требовать с арендатора внесения арендной платы только после фактической передачи последнему имущества.

**Обязанностью арендатора** является своевременное внесение арендной платы и возвращение по окончании договора арендованного имущества в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. При не возврате или несвоевременном возврате имущества, арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за время просрочки и возмещения убытков.

Права и обязанности сторон по владению, пользованию и распоряжению арендованным имуществом:

а) Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества, в противном случае арендодатель имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков.

б) Арендатор вправе распоряжаться арендованным имуществом только с согласия арендодателя. К актам распоряжения относятся: предоставление имущества в субаренду (поднаем) или ссуду, передача прав и обязанностей по договору другому лицу (перенаем), залог арендных прав, передача их в уставный капитал и т.п. За исключением перенайма, ответственным перед арендодателем остается арендатор.

в) Арендатор может производить улучшение арендованного имущества. Отделимые улучшения являются собственностью арендатора, по окончании договора он их забирает с собой. На производство неотделимых улучшений требуется согласие арендодателя. Если согласие было получено, по окончании договора арендатору возмещаются затраты на неотделимые улучшения. Если согласия арендодателя не было, затраты возмещению не подлежат.

г) Арендатор обязан поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии. Если иное не предусмотрено договором, арендатор несет расходы на содержание имущества и производит текущий ремонт, а арендодатель производит за свой счет капитальный ремонт.

**Прекращение.** Помимо случаев отказа от договора, заключенного на неопределенный срок, прекращение договора возможно:

1. В связи с истечением срока договора. При этом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, уведомив об этом арендодателя. Такого права не возникает, если арендодатель не намерен вообще ни с кем заключать договор аренды на новый срок. Однако если арендодатель в течение года по окончании договора заключит договор аренды с другим лицом, арендатор вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков либо только возмещения убытков.
2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнуть в судебном порядке при существенном нарушении одной из сторон своих обязанностей (в частности, если арендатор более двух раз подряд не вносит арендную плату или арендодатель не производит капитальный ремонт). При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения.
3. В судебном порядке договор может быть расторгнут арендатором и в случае, если арендованное имущество окажется в непригодном для использования состоянии по обстоятельствам, за которые арендатор не отвечает (случайная гибель или повреждение имущества, если риск случайной гибели остался на собственнике).

**Особенности отдельных видов договоров аренды.**

1) По договору аренды транспортного средства арендодатель представляет арендатору за плату транспортное средство во временное владение и пользование с оказанием своими силами услуг по управлению им и по его технической эксплуатации (аренда транспортного средства с экипажем) или без оказания этих услуг (аренда транспортного средства без экипажа).

**Форма договора** – всегда простая письменная. Договор не подлежит государственной регистрации даже в том случае, если арендуется транспортное средство, отнесенное законом к недвижимости (воздушные и морские суда). Положения о возобновлении аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок не применяются.

Очевидно, что при аренде с экипажем арендатор будет являться во многом номинальным владельцем – фактическое влияние на работу и состояние транспортного средства будет оказывать его экипаж (то есть фактически арендодатель) Этим объясняются особенности распределения рисков по договору. Так, при аренде с экипажем ответственность за вред, причиненный транспортным средством, несет собственник-арендодатель, а при аренде без экипажа – арендатор.

2) По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование здание или сооружение либо нежилое помещение в них с предоставлением права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее пользования.

Договор заключается только в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этой разновидности простой письменной формы влечет недействительность договора. Договор подлежит государственной регистрации, если только он заключен на срок не менее одного года, и в таком случае считается заключенным с момента государственной регистрации.

Передача арендованного имущества арендатору включает в себя фактический и формальный момент. Фактическая передача означает предоставление арендатору здания или сооружения во владение и (или) пользование (допуск его в арендуемые помещения). Формальный момент заключается в подписании обеими сторонами передаточного акта. Возврат арендованного имущества по окончании договора осуществляется в том же порядке (освобождение арендатором помещений и подписание передаточного акта).

В договоре непременно должен быть предусмотрен согласованный сторонами размер арендной платы, иначе договор будет считаться незаключенным.

Право пользования той частью земельного участка, который занята арендованной недвижимостью и необходима для ее использования, передается арендатору недвижимости автоматически, даже без специального упоминания об этом в условиях договора аренды, а установленная арендная плата включает в себя и плату за пользование земельным участком, если только она отдельно не оговорена.

Если арендодатель является только собственником зданий и сооружений, но не земли, на которой расположена его недвижимость, аренда недвижимости по общему правилу допускается без согласия собственника земли.

1. По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности.

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этой формы влечет недействительность договора. Договор, независимо от его срока, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Передача предприятия арендатору помимо передачи материальных ценностей может включать в себя уступку права требования, перевод долга и т.д. Не входят в состав предприятия права арендодателя, полученные им на основании лицензии на занятие определенной деятельностью.

Предприятие как имущественный комплекс имеет целевой характер, а это предполагает большую свободу владельца в определении состава предприятия как имущественного комплекса. Права арендатора предприятия существенно шире прав арендатора иного имущества. Если в договоре нет прямого запрета, арендатор может без согласия арендодателя распоряжаться всем имуществом, входящим в состав предприятия, за исключением земли и других природных ресурсов. Существенное ограничение этого права: действия арендатора не могут повлечь уменьшения стоимости всего предприятия. На тех же условиях арендатор вправе производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение предприятия и, соответственно, имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, независимо от разрешения арендодателя на производство таких улучшений.

Правила об ответственности арендатора и арендодателя перед кредитором, о самих правах кредитора по обязательствам, включенным в состав предприятия, практически идентичны правилам, установленным для продажи предприятия, за исключением того, что кредитору не дано правомочий требовать признания договора аренды недействительным полностью или частично.

1. По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Риск случайной гибели арендованного имущества переходит к арендатору с момента передачи ему имущества, если иное не предусмотрено договором.

Арендатор имеет права и несет обязанности покупателя арендованного имущества, за исключением обязанности уплатить покупную цену. В частности, арендатор напрямую вправе предъявить непосредственно продавцу требования в отношении качества и комплектности имущества и т.п. [[1]](#footnote-1)

**Глава III. Договор проката**

Договор проката - соглашение, в силу которого арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

**Субъекты.** Договор проката является специальным видом договора аренды. В основе специального регулирования - особый характер арендодателя. Арендодателем является предприниматель, для которого сдача имущества в аренду представляет собой основной способ получения предпринимательского дохода. Из этого, во-первых, следует, что арендодателем в договоре могут быть юридические лица, зарегистрированные в качестве коммерческих организаций, а также физические лица, зарегистрированные в качестве предпринимателя, в том числе объединившиеся в неправосубъектную организацию - простое товарищество. Деятельность такого арендодателя носит профессиональный и специализированный характер. Во-вторых, имущество, служащее предметом договора проката, представлено в форме не потребляемых движимых вещей, обладающих такими физическими и потребительскими качествами, которые позволяют передавать их в пользование различным арендаторам многократно (вещи длительного пользования). В-третьих, такой договор носит краткосрочный характер, поскольку удовлетворяет кратковременные потребности арендатора в арендованном имуществе.

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательств (п. 1 ст. 626 ГК).

Договор проката отличают: во-первых, особый статус арендодателя; во-вторых, особый предмет договора. Арендодателем по договору проката может быть только коммерческая организация, профессионально занимающаяся прокатом имущества, т. е. юридическое лицо, для которого сдача имущества в аренду является постоянной целью его предпринимательской деятельности. Разовые операции по сдаче движимого имущества в аренду нельзя отнести к договорам проката.

**Предмет.** Предметом договора проката может служить лишь движимое имущество. Движимое имущество, которое может сдаваться напрокат, весьма разнообразно: бытовые электроприборы, одежда, музыкальные приборы, легковые автомобили, мебель, спортивный инвентарь и т. п. Сделки аренды (включая и краткосрочные) с любой недвижимостью, даже осуществляемые профессиональными коммерческими организациями по торговым операциям с недвижимостью, ни при каких условиях не могут быть отнесены к договорам проката.

По общему правилу имущество, предоставленное по договору проката, должно использоваться для потребительских целей. Однако при этом закон оговаривает, что иное может быть предусмотрено договором или вытекать из существа обязательства. Это означает, что предмет договора проката при наличии соответствующих условий в договоре может использоваться и для предпринимательских целей (например, использование высокоточной измерительной аппаратуры для осуществления временного контроля за производственными процессами, осуществляемыми арендатором). Сущность обязательства, по которому арендатор - индивидуальный предприниматель ежедневно берет напрокат весы для осуществления собственной торговой деятельности, предопределяет коммерческую цель и характер использования предмета проката.

Таким образом, наряду с бытовым (потребительским) прокатом законодатель допускает и не бытовой прокат. Вследствие этого правомерен и вывод о том, что помимо граждан, составляющих основной контингент арендаторов по договору проката, в этом качестве также могут выступать юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Особенность договора проката заключается и в том, что он относится законом к категории публичных договоров (п. 3 ст. 626 ГК). Поэтому коммерческая организация - арендодатель не вправе отказать какому-либо лицу из числа обратившихся к ней в заключении договора проката или оказать кому-либо из них предпочтение в отношении заключения договора. Арендодателем должны устанавливаться одинаковые для всех арендаторов условия договора проката, в том числе и об арендной плате. Льготы для отдельных категорий арендаторов допускаются лишь в случаях, указанных в законе и иных правовых актах.

**Форма.** Договор проката должен быть заключен письменно. Традиционно в сфере регулирования отношений по прокату имущества используют различные формуляры, определенные арендодателями, и стандартные (типовые) формы договоров. Поэтому зачастую договор проката обладает признаками договора присоединения (ст. 428 ГК).

**Существенные условия и содержание.** Срок договора проката не может превышать одного года (п. 1 ст. 627 ГК). При этом согласно п. 2 ст. 627 ГК к договору проката не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды.

Несмотря на то, что договор проката является срочной сделкой, арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за десять дней (п. 3 ст. 627). Арендатор, досрочно возвративший имущество, вправе требовать от арендодателя возвращения ему соответствующей части полученной арендной платы, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата имущества (п. 2 ст. 630 ГК). Арендодатель же может требовать досрочного расторжения договора проката только по основаниям, предусмотренным для расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок (ст. 619 ГК), с учетом специальных норм о договоре проката.

Общая обязанность любого арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, дополняется в договоре бытового проката рядом дополнительных обязанностей, обусловленных публичным характером этого договора.

Так, арендодатель по договору проката должен в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации либо передать вместе с имуществом инструкцию о правилах его использования (ст. 628 ГК). Если во время действия договора в имуществе, взятом напрокат, обнаружатся недостатки, полностью или частично препятствующие дальнейшему использованию имущества, то арендодатель обязан в десятидневный срок со дня заявления арендатора о недостатках (если более короткий срок не установлен договором проката) безвозмездно устранить недостатки имущества на месте либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии. Если недостатки арендованного имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества (ст. 629 ГК).

На арендодателе лежит обязанность по осуществлению капитального и текущего ремонта имущества, сданного в аренду по договору проката (п. 1 ст. 631).

Обязанность арендатора по внесению арендных платежей может быть осуществлена только в твердой сумме, вносимой периодически или единовременно (п. 1 ст. 630 ГК). Иные формы арендной платы использоваться в бытовом прокате не могут.

Если арендатором допускается задолженность по арендной плате, она подлежит взысканию в бесспорном порядке по исполнительной надписи нотариуса (п. 3 ст. 630 ГК). В указанном порядке подлежит взысканию только сама задолженность по арендной плате. Требования о пени, процентах за просрочку во внесении арендных платежей, а равно любые иные требования о возмещении убытков, адресованные к арендатору, подлежат удовлетворению лишь в судебном порядке.

Права арендатора по владению и пользованию предметом проката существенно уже, чем в простом договоре аренды. Согласно норме п. 2 ст. 631 ГК сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по этому договору другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

В тех случаях, когда арендатором по договору бытового проката является гражданин-потребитель, его права защищают также нормы Закона РФ "О защите прав потребителей": о специальных гарантиях качества и безопасности имущества (ст. 4, 7); о повышенной ответственности арендодателя за вред, причиненный вследствие недостатков арендованного имущества, в том числе о возможности возмещения морального ущерба (ст. 13-15), и т. п.[[2]](#footnote-2)

**Глава IV. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

По договору коммерческого найма жилого помещения одна сто­рона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (на­нимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ).

Наем жилого помещения, получивший в юридической литературе название коммерческого найма, урегулирован главой 35 ГК РФ.

Жилые помещения, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях коммерческого найма, образуют жилищный фонд коммерческого использования, который в силу ст. 19 ЖК РФ может быть образован не только в частном, но также и в государственном, и в муниципальном жилищных фондах.

Как правило, выделяют следующие особенности договора коммерческого найма. Этот договор может быть заключен с любым лицом и в отличие от договора социального найма не требует предварительного признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении; наниматель и члены его семьи не рассматриваются в качестве сонанимателей по договору, если иное не установлено их соглашением. Заключению договора коммерческого найма не предшествует обязательное для социального найма принятие собственником жилого помещения решения о предоставлении конкретной жилой площади тому или иному лицу; в отличие от договора социального найма площадь предоставляемого в коммерческий наем жилого помещения определяется по соглашению сторон и не нормируется.

Иные особенности указанного договора заключаются в том, что он в отличие от социального найма носит срочный характер. Коммерческий наем заключается на срок до 5 лет, в том числе и тогда, когда указание на срок в договоре отсутствует. Возможен также краткосрочный наем до 1 года.

Коммерческий наем - всегда возмездный договор, в то время как по социальному найму жилые помещения для малоимущих предоставляются бесплатно.

Основанием возникновения отношений по пользованию коммерческим жильем выступает не сложный юридический состав, как при социальном найме, а договор коммерческого найма, заключение которого осуществляется в соответствии с принципом свободы договора.

Объект (предмет) договора коммерческого найма по ГК - изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Благоустроенность - не обязательный признак предмета договора коммерческого найма. Им может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома (т.е. комната). Смежная комната либо объекты общего имущества многоквартирного дома объектом договора коммерческого найма выступать не могут.

Права и обязанности наймодателя по договору коммерческого найма в целом аналогичны правам и обязанностям наймодателя по договору социального найма. Вместе с тем иное распределение обязанностей в отличие от договора социального найма может предусматриваться соглашением сторон конкретным договором найма. В целях защиты прав нанимателей как более слабой стороны договора ГК РФ предусматривает их преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Вместе с тем определенные правомочия предоставлены и наймодателю, который может предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Наниматель по договору коммерческого найма имеет право вселиться в занимаемое помещение с другими гражданами. В отличие от договора социального найма ГК РФ не называет вселяющихся лиц членами семьи нанимателя. Вселяться с нанимателем либо к нанимателю и проживать вместе с ним могут любые граждане, которые должны быть указаны в договоре коммерческого найма.

Вселение возможно при условии соблюдения требований о норме общей площади, приходящейся на каждого проживающего; исключением является вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей любых постоянно проживающих в жилом помещении лиц.

Поднаем жилого помещения по договору коммерческого найма допускается с согласия наймодателя и граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем, и требует соблюдения условия о норме общей площади на одного человека.

В отличие от Жилищного кодекса ГК РФ не устанавливает требований к форме договора поднайма, что допускает его заключение в любой форме, в т.ч. устной.

Правовое регулирование проживания временных жильцов в жилом помещении, предоставленном по договору коммерческого найма, аналогично соответствующей регламентации, содержащейся в ЖК РФ. В отличие от ЖК РФ Гражданский кодекс предусматривает единственное основание изменения договора коммерческого найма путем замены первоначального нанимателя другим совершеннолетним лицом, постоянно проживающим с нанимателем. Такая замена возможна по требованию нанимателя и граждан, постоянно проживающих с нанимателем, и с согласия наймодателя.

Право нанимателя по договору коммерческого найма на переустройство и реконструкцию жилого помещения обусловлено лишь получением согласия наймодателя. Цель переустройства значения не имеет. Однако с учетом того, что граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением, для осуществления переустройства и реконструкции требуется получение и их согласия тоже. ГК РФ и ЖК РФ в регулировании этого правомочия нанимателя допускают не только терминологический разнобой, поскольку определение реконструкции, содержащееся в Градостроительном кодексе, позволяет характеризовать соответствующие работы как относящиеся к ведению наймодателя, а не нанимателя.

Права нанимателя по договору краткосрочного коммерческого найма значительно сужены. Как правило, по такому договору наниматель не вправе вселять в нанятое жилое помещение новых граждан, а лица, вселившиеся вместе с нанимателем, не имеют равного с ним права пользования жилым помещением. Нанимателю запрещено вселять в жилое помещение временных жильцов и поднанимателей, а по истечении срока договора краткосрочного найма он не вправе требовать заключения договора на новый срок. Наниматель по договору краткосрочного найма не может быть заменен другим нанимателем из числа граждан, проживающих совместно с ним.

Фактически наниматель жилого помещения по краткосрочному договору найма может использовать предоставленное жилое помещение исключительно в целях проживания, а также вправе переустраивать его с согласия наймодателя.

Расторжение договора. Основания расторжения договоров социального и коммерческого найма во многом совпадают. Договор коммерческого найма может быть расторгнут как по инициативе нанимателя, так и по инициативе наймодателя.

Так же как и по договору социального найма, наниматель по договору коммерческого найма вправе с согласия проживающих с ним граждан в любое время расторгнуть заключенный договор, но в отличие от Жилищного Гражданский кодекс обязывает нанимателя предупредить наймодателя о намерении расторгнуть договор за 3 месяца. Это требование чаще связывают с защитой наймодателя от потерь в виде неполученного дохода от сдачи помещения внаем.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма также может быть расторгнут только в судебном порядке и по исчерпывающему перечню оснований. Одно из оснований расторжения договора коммерческого найма по требованию наймодателя - невнесение нанимателем платы за жилое помещение.

Другим основанием расторжения договора по требованию наймодателя является разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, однако его регламентация в отличие от договора социального найма несколько иная.

Самовольное переустройство жилого помещения нанимателем может привести к расторжению договора коммерческого найма только в том случае, если это привело к разрушению или порче жилого помещения.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма расторгается с нанимателем также в том случае, если наниматель либо другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению, а также систематически (т.е. неоднократно) нарушают права и интересы соседей.

ГК РФ в отличие от ЖК РФ исходит из того, что и в этом случае недостаточно только предупреждения нанимателя о необходимости устранения нарушений. Виновному нанимателю может быть предоставлен срок (до 1 года) для устранения нарушений, а также отсрочено исполнение решения на этот же срок. Если выявленные нарушения продолжаются, договор коммерческого найма расторгается. Еще одно отличие от ЖК заключается в том, что расторжение договора коммерческого найма по этому основанию допускается только по требованию наймодателя, но не по заявлению заинтересованных лиц (соседей и др.).

ГК РФ предусматривает ряд случаев, когда требование о расторжении договора найма жилого помещения в судебном порядке может быть заявлено и нанимателем, и наймодателем. К их числу относятся аварийность жилья, иная непригодность его для постоянного проживания.

Последствием расторжения договора коммерческого найма жилого помещения является выселение нанимателя и всех граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора, без предоставления другой жилой площади.[[3]](#footnote-3)

**Глава V. Особенности договоров аренды и найма жилого помещения с участием публично-правовых образований**

Публично-правовыми образованиями признаются: РФ, субъекты РФ, государственные и муниципальные образования, которые могут участвовать в экономических (имущественных) отношениях. При этом должны быть учтены особенности статуса таких образований, обладающих публичной властью, а в ряде случаев являющихся политическими суверенами, которые сами определяют правопорядок, в том числе случаи и пределы собственного участия в гражданских правоотношениях. С другой стороны, необходимо в полной мере соблюсти интересы участников имущественного оборота как юридически равных собственников (или иных законных владельцев) имущества, находящихся в частноправовых, а не в публично-правовых отношениях друг с другом. Этими обстоятельствами и определяются особенности их участия в договорах аренды и найма:

- поскольку закон устанавливает принцип специальной (целевой) правоспособности унитарных предприятий (ст. 49 ГК), действия предприятия по распоряжению закрепленным за ним имуществом собственника должны быть обусловлены прежде всего задачами его уставной деятельности и целевым назначением предоставленного для выполнения этих задач имущества. Поэтому в тех случаях, когда передача в долгосрочное пользование имущества, непосредственно участвующего в производственном процессе предприятия, приводит к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, соответствующие сделки являются недействительными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК, независимо от того, совершены они с согласия собственника (уполномоченного им органа) или самостоятельно предприятиями;

-государство или муниципальное образование вправе выступать арендодателем собственного имущества в том случае, если оно не передано учрежденным ими юридическим лицам на праве хозяйственного ведения или оперативного управления либо физическим или юридическим лицам на ином вещном праве (в отношении, в частности, земельной собственности). В этом случае публичные образования реализуют свои правомочия собственников либо непосредственно через свои органы, либо давая специальное поручение другим субъектам гражданского права по правилам п. 3 ст. 125 ГК. Правомочия собственника в отношении федерального имущества реализует федеральный орган исполнительной власти - Минимущество России (ранее соответственно - Госкомимущество России, Мингосимущество России).

-в случае перемены собственника жилого дома или квартиры для нового собственника обязательны заключенные предыдущим собственником условия договоров жилищного найма. Это правило действует как в отношении нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, так и в отношении нанимателей в домах частных собственников. Например, в соответствии с Законом о жилищной политике (ст. 9) при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся в их хозяйственном ведении или оперативном управлении (ведомственный фонд), должен быть передан их правопреемникам с сохранением всех жилищных прав граждан (в том числе и прав по договору найма жилого помещения).[[4]](#footnote-4)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Таким образом, в настоящее время **договор ренты** продолжает сохранять свое значение в качестве дополнительного и альтернативного источника получения средств, в первую очередь , на содержание граждан. Особенности юридической конструкции договора ренты не позволяют говорить об извлечении выгоды из своего имущества, поскольку непременным условием является передача получателем ренты своего имущества в собственность плательщику ренты.

Причины возникновения **договора аренды** могут быть различными, начиная от нежелания арендодателя расстаться со своим имуществом и т.д. В некоторых странах аренда является традицией, обеспечивающей оптимальное использование земли, лесов, иных угодий. **Договор проката** является отдельным видом договора аренды и является публичным.

Исторически **наем жилого помещения** является разновидностью аренды. Как и при аренде, сдача жилого помещения в наем – реализация собственником помещения его права распоряжения своим имуществом, а права нанимателя являются обременением жилого помещения, что законодатель вообще не предусматривает даже субсидиарное применение к нему норм о договоре аренды.

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение.............................................................................................................1

Глава I Понятие договоры ренты, договор пожизненного содержания

с иждивением...........................................................................................................2

Глава II Договоры аренды......................................................................................5

Глава III Договор проката....................................................................................13

Глава IV Договоры найма жилого помещения...................................................18

Глава V Особенности договоров аренды и найма с участием публично-правовых образований..........................................................................................23

Заключение.............................................................................................................26

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

Учебник “Гражданское право” С.С Алексеев, 2007.

2.Комментарий к ГК РФ/ под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина, 2005.

3. “Наем жилого помещения” Е.С. Гетман (“ЭЖ- Юрист”, 2006, №7)

4. ГК РФ (ч. 2 принят 22 декабря 1995 г.)

5. ЖК РФ (принят 22. 12. 2004 г.)

1. Учебник “Гражданское право” С.С Алексеев, 2007. [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий к ГК РФ./ под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. [↑](#footnote-ref-2)
3. “Наем жилого помещения” Е.С. Гетман

(“ЭЖ - Юрист”, 2006, №7) [↑](#footnote-ref-3)
4. Комментарий к ГК РФ/ под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина, 2005. [↑](#footnote-ref-4)