|  |
| --- |
| Калачинский филиал  Государственного образовательного учреждения  "Учебного центра "Ориентир"-(техникум)" Курсовая работа По дисциплине: Гражданское право  На тему: Аренда  Работу выполнила:  Студентка 2 курса  Группы ЮЗ-11  Отделение заочное  Специальность правоведение  Резник Елена Викторовна  Преподаватель:  Ботова Надежда Петровна  Калачинс,2003  Калачинск, 2003г. |

Содержание

1. Введение………………………………………………3
2. Понятие и элементы договора……………………….5
3. Содержание договора аренды……………………...10
4. Прекращение договора аренды…………………….14
5. Виды договоров аренды…………………………….17
6. Приложение…………………………………………26
7. Заключение………………………………………….32
8. Литература…………………………………………..33
9. Рецензия……………………………………………...34

## Введение.

Вообще, значение договора в жизни людей и в регулировании имущественных и личных неимущественных отношений между ними трудно переоценить. Применение договоров на протяжении уже нескольких тысяч лет объясняется помимо прочего тем, что речь идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные отношения. Основное назначение договора сводится к регулированию в рамках закона поведения людей путем указания на пределы их возможного и должного поведения, а равно последствия нарушения соответствующих требований.

Гражданское право исторически сложилось, как отрасль права, предметом, которой является имущественные отношения рынка, т.е. отношения связанные с обменом имеющие товаро-денежный характер.

В настоящее время даже за самую маленькую вещицу нужно отдать деньги. Поэтому практически безденежного оборота невозможно обойтись и в гражданском праве.

Тема моей курсовой работы - "Аренда". Изучив некоторые литературные источники, я очень заинтересовалась этим видом договора и решила подробней об этом узнать.

Вообще, можно не только сказать, но и утверждать, что гражданское право может быть самое интересное из прав, которые изучаются в учебных заведениях. Конечно каждое право, по-своему, интересно и познавательно, поэтому из каждого можно отложить в свой ум, хоть по маленькой частице самых важных и интересующих нас моментов.

Цель моей курсовой работы - целостно раскрыть тему "Аренда" и выяснить что это за договор, какого его содержание и какое взаимодействие между сторонами этого договора.

Я хочу написать свою курсовую работу так, чтобы прочитав, каждый мог понять, что из себя представляет данный договор. Ведь каждого из нас может коснуться ответственное дело.

Хочу отметить, что ГК урегулировал пять видов аренды:

1 Договор проката

2 Договор аренды транспортных средств

3 Договор аренды зданий и сооружений

4 Договор аренды предприятий

5 Договор финансовой аренды

в своей работе я попыталась открыть сущность каждого вида.

Регулирующая роль договора сближает его с законом и нормативными актами. Условия договора отличаются от правовой нормы главным образом двумя принципиальными особенностями. Первая связана с происхождением правил поведения: договор выражает волю сторон, а правовой акт – волю издавшего его органа. Вторая различает пределы действия того и другого правила поведения: договор непосредственно рассчитан на регулирование поведения только его сторон – для тех, кто не является сторонами он может создать права, но не обязанности, в то же время правовой или иной нормативный акт порождает в принципе общее для всех и каждого правило (любое ограничение круга лиц, на которых распространяется правовой акт, им же определяется). Отмеченные две особенности отличают именно гражданско-правовой договор. В договоре, в котором указанные особенности отсутствуют, имеются в виду различные виды публично-правовых договоров, - грань, отграничивающая его от нормативного акта стирается. Договор служит идеальной формой активности участников гражданского оборота.

Понятия и элементы договора аренды.

Общие положения о договоре аренды закреплены в статье 34 ГК. Данная глава построена по тому же принципу, что и другие главы, регулирующие сложные договоры, которые имеют свои разновидности договорных обязательств (купля-продажа, подряд и некоторые другие). Сначала излагаются положения, являющиеся общими для всех видов договора аренды, а затем специальные правила, относящиеся только к соответствующему виду договора (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда).

Согласно договору аренды (именуемого также договором имущественного обмена) одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить, другой стороне (арендатору) имущество за плату, во временное владение и пользование либо временное пользование (ч. 1 ст. 606 ГК).

Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землёй, иными природными ресурсами, предприятиями и другими имущественными комплексами, а так же иным имуществом необходимым арендатору для самостоятельного осуществления коммерческой и иной предпринимательской деятельности. В результате заключения договора аренды возникает обязательство по передаче имущества в пользование. В гражданском праве на ряду с обязательствами по отчуждению имущества существуют обязательства по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую самостоятельную группу экономических отношений товарообмена, в рамках которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счёт временного перехода к ним соответствующих материальных благ. В этих случаях одни лица (товаровладельцы) разрешают другим лицам на известных условиях хозяйственную или иную эксплуатацию своего имущества, одновременно сохраняя за собой право собственности (или иное вещное право) на него.

Договор аренды имеет широкое применение в различных областях хозяйственной и культурной жизни страны. Он включает обширны круг экономических отношений – от аренды крупных производственных комплексов до бытового проката.

Договор аренды регулируется Гражданским кодексом РФ – гл. 39, а так же подзаконными актами – указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, а так же нормативными актами иных органов исполнительной власти РФ, касающимися отдельных видов аренды. Договор аренды является консесуальным , взаимным и возмездным.

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет возможности приобрести его в собственность. Арендодатель не преследует цель извлечение прибыли из передачи имущества во временное пользование другому лицу.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом. Это основное право арендодателя, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды- одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование.

Под пользованием понимается, извлечение из вещи её полезных свойств без изменения субстанций вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. По общему правилу, плоды, продукты и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность арендатора (ч.2 ст.606 ГК). Впрочем, законом иных правовых актов или договоров, может быть иное правило (ст. 136 ГК), а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Право пользования арендованным имуществом может включать в качестве своего компонента и право выкупа этого имущества (ст. 624 ГК).

Праву пользования арендатора присуще свойство следования за вещью. 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 (ч. 1 ст. 617 ГК), т.е. договор аренды при смене арендодателя сохраняет силу.

К элементам договора относятся стороны, предмет, форма и содержание.

Стороны договора - арендодатель и арендатор. По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица. А среди последних – коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально – государственные, административно – территориальные и муниципальные образования.

Арендодатель – это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником, сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК).

Государство в лице РФ, а так же её субъекты и муниципальные образования выступают в качестве арендодателей через комитеты по управлению имуществом.

Сдача имущества в аренду – один из способов осуществления, принадлежащего арендодателю, права собственности, а именно, входящего в состав правомочия имуществом.

Арендатор – это лицо, заинтересованное в получение имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон, по общему правилу, не предъявляет.

Арендаторами могут быть граждане и юридические лица РФ, иностранные граждане.

Арендаторы независимо от форм собственности могут образовывать различные ассоциации, союзы, концерны и другие объединения, финансировать их деятельность и свободно выходить из согласно принятым уставам.

Аренда допускается во всех отраслях хозяйства и может применяться в отношении имущества всех форм собственности.

Предмет договора – любая телесная не потребляемая вещь, поскольку она не теряет своих натуральных свойств в процессе пользования. В частности, в качестве предмета договора аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природные объекты (например, участки леса или водные объекты), здания, сооружения и иные виды недвижимого имущества, предприятия и другие имущественные комплексы, оборудование, транспортные средства и многое движимое имущество.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которого не допускается или ограничивается. Поскольку сдача в аренду – также элемент оборота, изъятые из оборота вещи сдаваться в аренду не могут, а ограниченные в обороте, сдаются при условии соблюдения установленных ограничений. Существенные ограничения установлены в отношении имущества, находящегося в государственной собственности. Всё же остальные вещи могу сдаваться в аренду свободно.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащие передаче арендатору в качестве объекта аренды (ч. 3 ст. 607 ГК). Следовательно, предметом договора аренды может быть только индивидуально – определённая вещь. Этот вывод вытекает также из ч. 3 ст. 611 ГК. Вещь, передаваемая в аренду, должна быть юридически не заменимой, вещь по окончании договора возврату подлежит та же вещь. Вещи, определяемые родовыми признаками, не могут составлять предмет договора аренды, поскольку относятся к юридически заменимым.

Форма договора аренды урегулирована в ст. 609 ГК. Договор аренды на срок более года, а также если хотя бы одна сторона договора является юридическим лицом, независимо от срока должен быть заключён в простой письменной форме (п. 2 ст. 651 ГК). Регистрация договора аренды производна от регистрации право собственности арендодателя на недвижимое имущество.

Для многих видов арены существуют особые правила о форме договора и его государственной регистрации.

Договор аренды недвижимого имущества, независимо от суммы сделки, срока и состава участников, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК). Это общее положение конкретизировано в ст. 26 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, согласно которой с заявлением о государственной регистрации права аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Если в аренду сдаётся земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается план (чертёж границ) земельного участка с указанием его части, сдаваемой в аренду.

В случае, когда в аренду сдаются здания, сооружения, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Содержание договора аренды образуют права и обязанности сторон.

Существенным условием договора аренды можно считать только его предмет. В отношении его прямо сказано, что при отсутствии в договоре данных, позволяющих определить имущество, которое подлежит передаче в аренду, условие о предмете считается не согласованным, а соответствующий договор незаконным (п. 3 ст. 607 ГК).

Цена договора (арендная плата), как и срок, не относится к существенным условиям. Если арендная плата договором не установлена, применяется обычная арендная плата (п. 3 ст. 424 ГК, п. 1 ст. 614 ГК). Что же касается срока, то договор аренды может быть заключён как на определённый (п. 1 ст. 610 ГК), так и на неопределённый срок (п. 2 ст. 610 ГК). Определённый срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными статьёй 190 ГК. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключённым на неопределённый срок. Отказ от договора аренды на неопределённый срок является правом, а не обязанностью.

Содержание договора аренды.

Обязанности арендодателя. Арендодатель во исполнении заключённого договора обязан:

1.Представить аренду имущества в состоянии, соответствующем условию договора аренды и назначенного имущества (п. 1 ст. 611 ГК).

Имущество сдаётся в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором.

Обязанность обеспечить надлежащее состояние имущества действует на протяжении всего срока аренды, хотя вещь и передаётся арендатору, как правило, вскоре после заключения договора.

Предоставление имущества в надлежащем состоянии означает, что оно передаётся свободным от недостатков, т.е. от таких его свойств, которые ухудшают его качества или, что одно и тоже, предоставляют собой любые отступления от того состояния имущества, которое требуется в соответствии с договором аренды.

Арендодатель отвечает за любые недостатки сданного в аренду имущества. Ответственность не наступает лишь за те недостатки, которые:

а) оговорены арендодателем уже при заключении договора аренды (естественно, в той форме, в которую должен быть облечён договор);

б) заранее известные арендатору (которые, к примеру, ранее арендовал то же имущество или знал о недостатках из средств массовой информации);

в) должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (явные недостатки).

При обнаружении в имуществе недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору:

а) потребовать от арендодателя безвозмездное устранение недостатков имущества, либо соразмерное уменьшение арендной платы, либо возмещение своих расходов на устранения недостатков имущества;

б) непосредственно удержать сумму понесённых им расходов на устранения данной неисправности из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

в) потребовать досрочного расторжения договора.

2. Предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

3. Производить за свой счёт капитальный ремонт передаваемого имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК).

Срок проведения капитального ремонта должен быть установлен договором. Ремонт должен производиться за счёт арендодателя и его силами или силами привлечённых им лиц.

Нарушение арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта даёт право арендатору по своему усмотрению:

а) провести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванной неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть её в счёт арендной платы;

б) потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков;

в) потребовать соответствующее уменьшения арендной платы.

Договором аренды любое из этих прав может быть исключено или ограничено;

4. Возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведённых с соглашения арендодателя и за счёт арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 624 ГК).

Арендатор имеет право на такое возмещение только при наличии одновременно двух условий:

а) согласие арендодателя на производство неотделимых улучшений.

б) использования для производства улучшений собственных средств арендатора. Арендатор не может использовать для производства улучшений средства арендодателя, что вытекает из п. 4 ст. 623 ГК.

Обязанности арендатора. В соответствии с условием заключённого договора арендатор обязан:

1. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями в договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствие с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК).

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК).

2. Своевременно вносить плату за пользование имуществом (п. 1 ст. 614 ГК). Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором.

Арендная плата может уплачиваться в форме:

а) определённых в твёрдой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

б) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

в) предоставления арендатором определённых услуг;

г) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду;

д) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Если конкретная форма арендной платы договором не предусмотрена, арендная плата должна быть определена в твёрдой сумме, уплачиваемой однократно или периодически, в зависимости от срока договора аренды.

Если иное не предусмотрено договором аренды, размер арендной платы может изменятся по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК).

3. При прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ч. 1 ст.622 ГК).

4. Поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК).

Под текущим ремонтом понимается устранение недостатков имущества, не связанное с заменой основных составных частей.

От текущего ремонта следует отличать поддержание имущества в исправном состоянии, т.е. такое его обслуживание, которое позволяет использовать имущество в любой момент.

Помимо проведения текущего ремонта и поддержания имущества в исправном состоянии арендатор обязан нести расходы по содержанию арендованного имущества.

5. Без соглашения арендодателя не сдавать арендованное имущество в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, не передавать имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве взноса в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 615 ГК).

Субаренда (поднаём) является наиболее распространённым случаем передачи третьему лицу арендных прав, поэтому её следует рассмотреть особо.

При субаренде арендатор по отношению к субарендатору становиться арендодателем, сохраняя в то же время некоторый объём арендных прав и за собой.

Арендатор вправе также передавать свои права и обязанности по договору (перенаём), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

В указанных случаях за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остаётся арендатор.

Договор субаренды не может быть заключён на срок, превышающий срок договора аренды. В противном случае он в соответствующей части будет не действительным на основании ст. 168 ГК.

Субаренда следует судьбе аренды. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК, ничтожны, ничтожными являются и заключение в соответствии с ним договоры субаренды (п. 2 ст. 618 ГК).

Порядок заключения субарендатором договора аренды на условиях, указанных в п.1 ст. 618 ГК, регламентируется ст. 445 и ст. 446 ГК.

Первые три обязанности арендатора императивны, остальные диапозитивные.

Прекращение договора аренды.

Основание прекращения договора. Прекращения договора аренды производится по основаниям, предусмотренным главами 26 и 29 ГК, с учётом правил ст. 617, 619 и 620 ГК.

Смена собственника арендованного имущества не влечёт прекращения договора аренды, даже если его заключение было обусловлено личными качествами арендатора (п. 1 ст. 671 ГК). В случае смерти арендодателя договор аренды не прекращается. Права и обязанности арендодателя переходят к его наследникам.

В случае смерти гражданина , арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 617 ГК).

В отношении смерти арендодателя движимого имущества сохраняют силу общие правила, уставленные ст. 418 ГК, т.е. договор аренды сохраняется, если только он был связан с личностью арендатора.

Что же касается ликвидации юридического лица – будь то арендодатель или арендатор, договор аренды в этом случае безоговорочно прекращается (ст. 419 ГК).

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 неоднократным нарушением условий договора;

существенно ухудшает арендованное имущество. Под существенным ухудшением арендованного имущества следует понимать такое изменение его качества, которое влечёт за собой существенное нарушение условий договора в смысле п.2 ст. 450 ГК;

более двух раз подряд вовремя не вносил 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.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнуть судом в случаях, когда:

арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору, либо создаёт препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества

переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые небыли оговорены в договоре, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора. Поскольку закон не требует, чтобы эти были существенными, договор аренды может быть расторгнут при наличие у арендованного имущества любых препятствующих пользованию недостатков;

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 обязательств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования. Досрочное расторжение договора по этому основанию производится независимо от того, виновен в том арендодатель или нет.

В любом случае договор аренды может быть досрочно расторгнут только судом по иску заинтересованной стороны договора. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В противном случае арендодателю же такое предупреждение необязательно.

Право арендатора на возобновление договора. Прекращение договора аренды в установленный им срок предоставляет арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК).

Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре этот срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. если новые условия договора не устраивают арендатора, он теряет преимущественное право заключить договор на новый срок.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течении года со дня истечения стока договора заключил договор с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключённому договору и возмещение убытков, причинённых отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещение убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор аренды считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок (ст. 610 ГК).

Виды договоров аренды.

Договор проката. По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (п. 1 ст. 626 ГК).

В определение договора проката отражены три его специфические черты, а именно:

в качестве арендодателя выступает специальный субъект – предприниматель (п. 1 ст. 626 ГК).

предметом договора является только движимое имущество (кроме транспортных средств, для них предусмотрено специальное правило), используемое в потребительских целях, если иное не предусмотрено договором. Следовательно, цели использования имущества могут быть не только потребительскими, но и иными, в том числе предпринимательскими.

предмет проката передаётся во владение и пользование арендатору (п. 1 ст. 626 ГК).

Срок договора проката не может превышать одного года (п. 1 ст. 627 ГК). Истечение указанного срока влечёт за собой безусловное прекращение договора.

Форма договора – только письменная, причём посредством как составления одного документа, подписанного обеими сторонами, так и обмена документами, достоверно исходящими от каждой из сторон.

Содержание договора проката имеет следующие особенности. Обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующим условиям договора аренды и назначенного имущества (п. 1 ст. 611 ГК), дополнена дополнительными обязанностями (ст. 628 ГК):

а) в присутствие арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества;

б) ознакомить арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользование этим имуществом;

Скорректированы и обязанности арендатора, в частности, по своевременному внесению арендной платы (ст. 630 ГК). Арендная плата может устанавливаться только в форме определённых в твёрдой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

Взыскание с арендатора за должности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса (п. 3 ст. 630 ГК).

Арендатор не имеет права сдавать в субаренду имущество, предоставленное ему по договору проката, передавать свои права и обязанности по договору проката другому лицу, предоставлять это имущество в безвозмездное пользование, закладывать арендные права и вносить их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы (п. 2 ст. 631 ГК).

Что касается досрочного расторжения договора проката, то оно возможно по инициативе арендатора в любое время. Арендодатель же может досрочно расторгнуть договор проката только по основаниям, предусмотренным ст. 619 (кроме п. 4).

Вместе с тем следует выделять и особую их разновидность – договоры бытового проката. В роли арендатора в таком договоре проката выступают граждане – потребители.

В частности, за арендаторами – потребителями закрепляются специальные гарантии качества арендовавшего имущества (ст. 4 Закона), права на безопасность этого имущества (ст. 7) и на информацию о нём (ст. 8–12), устанавливается особый порядок ответственности арендодателя за вред, причиненный потребителям, включая возмещение морального вреда (ст. 13–15), наконец, специальные правила судебного разбирательства (ст. 17).

Договор аренды транспортных средств. Аренда транспортных средств выделяет–

ся в качестве отдельного вида договора аренды исходя из её предмета, которым может стать любое транспортное средство, т.е. техническое устройство по перевозке грузов, пассажиров и багажа, движущееся в пространстве.

Договоры аренды транспортных средств должны быть заключены в письменной форме независимо от их срока и стоимости передаваемого в аренду имущества (ст. 633 и 643 ГК).

Аренда транспортных средств регламентируется толь применительно к автомобильному и морскому видам транспорта.

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его техническому эксплуатации (ч. 1 ст. 632 ГК).

В этом определение договора отражены три его специфические черты:

предмет договора – транспортное средство любого вида транспорта: железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, космического и т.д., способное к самостоятельному перемещению в пространстве;

управление и техническую эксплуатацию транспортного средства осуществляет арендодатель своими силами, т.е. при помощи экипажа, а именно работника (работников), состоящего с арендодателем в трудовых или иных отношениях, в рамках которых производится выполнение работ, например, основанных на договоре подряда (ст. 635 ГК);

транспортное средство передаётся арендатору во владение и пользование

Целью договора фрахтования на время является обеспечение арендатору возможности осуществлять коммерческую эксплуатацию транспортного средства, техническое обслуживание которого производит, арендодатель – специалист, в своём деле.

Арендодатель в дополнение к его общим обязанностям должен:

в течение всего срока договора поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (ст. 634 ГК).

предоставлять арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства (п. 1 ст. 635 ГК). Эти услуги должны обеспечивать нормальную и безопасную эксплуатацию предмета договора в соответствие с целями аренды, указанными в договоре.

нести расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание, если договор аренды не предусмотрено иное (п. 2 ст. 635 ГК).

страховать транспортное средство и (или) страховать ответственность за ущерб, который может быть причинён им или в связи с его эксплуатацией, но лишь тогда, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора (ст. 637 ГК).

Две последние обязанности арендодателя являются диапозитивными, остальные – императивными.

По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (ст. 642 ГК).

Договор аренды зданий и сооружений. По договору аренды зданий или сооружений арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК).

Предметом договора служат здания или сооружения, т.е. разновидности недвижимого имущества

Форма договора аренды зданий и сооружений – письменная, причём обязательно составление единого документа, подписываемого сторонами (п. 2 ст. 434 ГК).

Договор аренды здания или сооружения, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК).

К числу существенных условий договора аренды зданий помимо его предмета относится также и цена. Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменном виде условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключённым (п. 1 ст. 654 ГК).

Содержание договора аренды зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычного договора аренды) не подверглось серьёзным изменениям.

Обязанность арендодателя предоставить имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначенного имущества (п. 1 ст. 656 ГК), расширена. Одновременно с передачей арендатору прав владения и пользования зданием ему передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования (п. 1 ст. 652 ГК).

Исполнение арендодателем обязанности по передаче здания или сооружения арендатору и принятие предмета договора последним осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 655 ГК).

Наконец, установление в договоре арендная плата за пользование зданием или сооружением включает и плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 654 ГК).

В случае, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания или иного показателя размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера передаваемого арендатору здания или сооружения (п. 3 ст. 654 ГК).

Договор аренды предприятий. По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное пользование и владение предприятия в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 656 ГК).

Предметом данного договора является предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, права пользования природными ресурсами, невключительные права, а также права требования и долги.

Отличительных признаков предприятия как объекта аренды, как минимум три – и все они связаны с тем, что при аренде предприятие переходит из рук в руки, в то время, как при формулирование общего понятия предприятия этот аспект не учитывается.

Если земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие основные средства безоговорочно входят в состав предприятия, передаваемого в аренду, то остальные компоненты – "только в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором".

При передаче предприятия в аренду специально сделана оговорка о том, что передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землёй и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иным правовым актами.

Установлен специальный порядок передачи в аренду в составе предприятия донов перед кредиторами (ст. 657 ГК).

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включённым в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора (п. 4 ст. 657 ГК). Наступление солидарной ответственности возможно в случаях, когда:

уведомлённый о передаче предприятия в аренду кредитор заявляет требования о прекращении или досрочном исполнение обязательства и возмещение убытков в пределах трехмесячного срока;

не уведомлённый о передаче предприятия в аренду кредитор заявляет о том же как в пределах годичного срока исковой давности.

Форма договора аренды предприятий письменная, путём составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК). Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечёт его недееспособность. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента его регистрации.

К числу существенных условий договора аренды предприятий помимо его предмета также и его цена (арендная плата). Основанием для такого вывода служит правило п. 2 ст. 650 ГК. Договор должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается не законным (п. 1 ст. 654 ГК).

Содержание договора аренды предприятий модифицировано исходя из особенностей предмета этого договора – действующего и постоянно меняющего свой состав предприятия.

Обязанность арендодателя по сравнению с обычным, претерпели следующие изменения:

Обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначенного имущества, конкретизирована путём указания на документ, которым оформляется передача предприятия, - передаточный акт. Порядок составления и содержания передаточного акта установлены ст. 665 ГК.

На арендодателя возложена, дополнительна обязанность – возместить арендатору стоимость произведённых последним неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия (ч. 1 ст. 662 ГК). В договоре должна быть прямо исключена обязанность арендодателя по возмещению должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных ст. 656, 657 и 659 ГК для передачи этого же комплекса арендодателем арендатору (ст. 664 ГК).

Подготовка предприятия к возврату арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендатора и осуществляется за его счёт, если иное не предусмотрено договором аренды.

Договор финансовой аренды (лизинга). По договору финансовой аренды арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определённого им лица и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 ГК).

В этом определении закреплены следующие признаки договора лизинга:

наличие у арендодателя цели финансирования, т.е. заключения договора лизинга с целью вложения денежных средств в имущество, которое затем будет сдано в аренду, а арендная плата, по сути, превращённой формой дохода на вложенный капитал;

приобретение арендодателем имущества, передаваемого в лизинг, после заключения договора аренды, причём по выбору арендатора и, как правило, у указанного последним продавца;

Термин "лизинг" происходит от английского глагола "to lease" (брать в аренду).

использование арендатором переданного в лизинг имущества для предпринимательских целей;

предоставление имущества по договору лизинга во владение имущества просто в пользование арендатора недостаточно.

В роли лизингодателя может выступать лизинговая компания, имеющая лицензию на сдачу имущества в лизинг.

Лизингополучателем может быть юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, или индивидуальный предприниматель.

Классическому лизингу свойственен трёхсторонний характер взаимоотношений, т.е. в лизинговой сделке принимают участие три субъекта.

Первым из них является собственник имущества, предоставляющий его в пользование на условиях лизингового соглашения,– арендодатель (лизингодатель). Им может быть:

\*учреждение банка (если этот вид деятельности зафиксирован в его уставе);

\*финансовая лизинговая компания, созданная специально для осуществления лизинговых операций, главной функцией которой является оплата имущество;

\*специализированная лизинговая компания, которая в дополнение к финансовому обеспечению сделки берёт на себя комплекс услуг нефинансового характера: содержание и ремонт имущества, замену изношенных частей, консультации по его использованию и т.д.;

\*любая фирма (предприятие, учреждение, организация), для которой лизинговый бизнес является одним из видов (целей) деятельности (что должно быть зафиксировано в уставе этой фирмы), а также имеющая финансовые источники для проведения лизинговых операций.

Вторым участником лизинговой сделки является арендатор – лизингополучатель, которым может быть любое юридическое лицо, независимо от формы собственности: государственное предприятие, кооператив, акционерное общество, общество с ограниченной ответственностью и прочее.

Третий участник лизинговой сделки - продавец имущества лизингодателю (поставщик), которым также может быть любое юридическое лицо: производитель имущества, торговая организация и т.д.

Предметом договора лизинга могут быть любые не потребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности кроме земельных участков и других природных объектов (ст. 666 ГК).

Содержание договора лизинга отличается от содержания обычного договора аренды с точки зрения прежде всего обязанности арендодателя.

арендодатель обязан:

приобрести в свою собственность избранное арендатором имущества у указанного им же продавца на основании договора купли продажи. Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначенное для передачи его в аренду (лизинг) определённому лицу (ст. 667 ГК);

обеспечить передачу арендованного имущества арендатору в состоянии, соответствующем условию договора и назначению имущества.

Все обычные обязанности арендатора сохраняются и по договору лизинга. В дополнение к этим обязанностям на арендатора возлагается риск случайной гибели или порчи арендованного имущества. Этот риск переходит на арендатора в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Досрочное расторжение договора лизинга по инициативе арендодателя возможно по тем же причинам, которые действуют для обычных договоров аренды. Если же речь идёт о расторжение договора по инициативе арендатора, то оно возможно лишь в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 620 и п. 2 ст. 668 ГК, причём только по обстоятельствам, которые зависят от арендодателя, никак не от продавца. В случае, когда имущество не передано арендатору в срок, указанный в договоре, а если такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе при просрочке, допущенной по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 2 ст. 668 ГК).

Приложение.

В данном приложении я бы хотела отразить пример договора, который не был описан мной в предыдущем содержании моей работы и выделяется, как отдельный вид договора аренды, именуемый договор найма (аренды) жилого помещения.

ДОГОВОР

найма жилого помещения

?. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ ?.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(???????????? ???????????? ?????? ????????? ??? ??????????????? ????)

????????? ? ?????????? "???????????", ? ???? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(?????????, ?.?.?.)

???????????? ?? ????????? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(??????, ?????????)

? ????? ???????, ? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(?.?.?. ??????????-??????????)

????????? ? ?????????? "??????????", ? ?????? ???????, ?????????

????????? ??????? ? ?????????????.

1. ??????? ???????? ? ?????? ????? ?????????

1.1. ?? ?????????? ???????? ????? ??????????? ?????????

???????????? ?????????? ?? ???????? ? ??????????? ?????????

????????????? ????? ?????????, ????????? ??? ??????????? ?????????? ?

??? ?? ?????.

1.2. ?? ?????????? ???????? ??????????????? ????????? ?????

?????????: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(????????, ????? ???, ????? ???????? ??? ?????? ????)

????????? ? ?????????? "?????????".

1.3. ? ???????????? ? ????????? ????????? ?????? ?????????? ?

????????? ????? ????????? ????????? ????????? ????????:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.4. ????????, ????????? ??????????? ????????? ? ???????????,

????? ?????? ????? ?? ??????????? ??????????. ????????? ?????

??????????? ? ?????? ?????????? ???????????? ???????.

??????????????? ????? ???????????? ?? ???????? ???????,

????????? ??????????? ? ???????????, ? ?????? ????????? ??? ???????

?????????? ???????? ?????, ????? ??????????.

1.5. ????? ?? ????????? ?????????? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(?????)

? ???????? ? ????????? ?????: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. ????????????? ????????? ??????? ????? ?? ????? ????????? ??

???????????.

1.7. ????????? ??????? ???????? ?????? ?? \_\_\_\_\_\_ ??? (?? ????? 5

???).

2. ???????? ???????, ????????? ??????????? ? ???????????.

????????? ??????

2.1. ?????? ???????? ????? ???? ??????? ? ????????? ? ????????

???????????, ?????????? ? ???????, ????????? ??????????? ?

???????????, ? ???????? ????????? ??????????? ? ???????????.

?????????????????? ???? ????????? ??? ???????? ???????????.

2.2. ?????????? ? ????????, ????????? ? ??? ???????????, ??

?????? ???????? ? ? ??????????????? ???????????? ???????????, ??????

????????? ????????????? ?????????? ? ????????? ????????? ???????

(?????????????). ???? ?????????? ????????? ??????? - ?? ????? 6

???????.

????????? ?????? ?? ???????? ??????????????? ?????? ???????????

??????????. ??????????????? ?? ???????? ????????? ??????? ?????

???????????? ????? ??????????.

3. ??????????? ?????? ?? ?????????? ????????

3.1. ??????????? ?????????:

???????? ?????????? ????????? ????????? ? ?????????, ?????????

??? ??????????;

???????????? ?????????? ???????????? ?????? ????, ? ???????

????????? ??????? ? ???? ?????????, ????????????? ??? ????????????

?????????????? ?????????? ?? ????? ??????????? ???????????? ?????,

???????????? ?????????? ??????? ?????? ????????? ????????????????

???? ? ????????? ??? ???????? ???????????? ?????, ??????????? ?

?????????;

??????????? ??????????? ?????? ?????????;

?????????? ?????????? ????????? ??????? ?? ??? ?? ??? ????

???????? ???? ???????????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????

?????????? ???????? ? ????? ? ???????? ?? ??????? ? ??????? ?? ?????

???? ????????? ? ???? (???? ??????????? ?? ???????? ???? ???????????,

? ?????????? ?? ????????? ?? ????????? ????????, ??????? ?????????

?????????? ?? ??? ?? ???????? ? ?? ??? ?? ????).

3.2. ?????????? ?????????:

???????????? ????????? ?????? ??? ??????????, ????????????

??????????? ????????? ? ???????????? ??? ? ?????????? ?????????;

?? ?????? ??????????? ?????????????? ? ????????????? ?????????

??? ???????? ???????????;

???????????? ??????? ????? ?? ?????????;

?????????????? ??????? ???????????? ???????;

???????????? ??????? ?????? ?????????.

3.3. ??????????? ?? ?????? ??????????? ???????????????? ????????

? ???? ????????? ??? ???????? ??????????, ???? ????? ????????????????

??????????? ???????? ??????? ??????????? ??????? ??????????.

4. ??????? ?????? ?????????

4.1. ??????????? ?????? ????????? ??????? ????????. ?? ????????

???????? ????????? ?????????? ? ???????? ??????????? ???????? ?? ????

????? ??? ??? ??????? ?? ????????? ? ??????????? ?????????????.

????????????? ?? ??????????? ???????????????? ????? ???????????

??????????. ????????????? ????? ???????????? ?? ???????? ????????

????????? ???????? ??????????.

4.2. ??????? ???????? ????????? ????? ???? ???????? ??? ???????

?????????? ?????????? ???????????????? ? ????? ????? ??????? ??

?????? ????????.

4.3. ??????? ???????? ????????? ???????? ??????????.

4.4. ???? ???????? ???????? ????????? ?? ????? ????????? ?????

?????????? ????????.

4.5. ??? ????????? ??????????? ?????????? ???????? ????????????

? ??? ???????????? ??????? ???????? ?????????.

4.6. ?? ??????? ???????? ?????? ????????? ?? ????????????????

??????? ????????? 5.3. ?????????? ???????? ? ???????????????? ?????

?? ?????????? ???????? ?? ????? ????.

5. ??????????? ?????????? ????????

5.1. ?????????? ?????? ? ???????? ?????? ???????, ?????????

??????????? ? ???, ? ????? ????? ??????????? ????????? ??????? ?

?????????? ??????????????? ??????????? ?? ??? ??????.

5.2. ????????? ??????? ????? ???? ?????????? ? ???????? ???????

?? ?????????? ??????????? ? ???????:

?????????? ??????????? ????? ????? ???? ??? ?? ?????????

?????????????? ????????? ????????? ????? ???????;

?????????? ??? ????? ????????? ??????????? ??? ???????

??????????, ?? ???????? ??????? ?? ????????.

5.3. ????????? ??????? ????? ???? ?????????? ? ???????? ???????

?? ?????????? ????? ?? ?????? ? ????????:

???? ????????? ????????? ???? ????????? ??? ???????????

??????????, ? ????? ? ?????? ??? ?????????? ?????????;

? ?????? ???????, ??????????????? ???????? ?????????????????.

5.4. ???? ????? ?????????????? ?????????? ? ?????????????

?????????? ?????????, ?????????? ??? ?????? ????????, ?? ????????

??????? ?? ????????, ?????????? ???????????? ????????? ?? ??

?????????? ??? ???????? ????? ? ???????? ????? ???????, ???????????

?????? ? ???????? ??????? ??????????? ??????? ?????.

5.5. ? ?????? ??????????? ???????? ????? ? ???????? ???????

?????????? ? ?????? ????????, ??????????? ? ????????? ? ???????

??????????? ????????, ???????? ????????? ?? ?????????.

6. ?????????????? ?????????

6.1. ?? ?????????? ?????????? ? ?????? ???????, ????????? ? ???

???????????, ? ? ???????? ??????????? ?????????? ? ????????? ????????

????? ???? ??????? ????? ?? ???????????????? ???????, ?????????

??????????? ? ???????????.

6.2. ? ?????? ?????? ?????????? ??? ??? ??????? ?? ?????????

??????? ?????????? ??????????? ?? ??? ?? ????????, ? ???????????

?????????? ???? ?? ???????, ????????? ??????????? ? ???????

???????????, ?? ?????? ???????? ????? ????. ???? ????? ???????? ??

??????????, ??? ????????, ????????? ??????????? ? ?????????,

?????????? ??????????????.

6.3. ?? ????????? ????? ?????????? ???????? ?????????? ?????

???????????????? ????? ?? ?????????? ???????? ????? ????????? ??

????? ????.

6.4. ????????? ??????? ???????? ? ???? ? ??????? ??? ??????????,

???????? ? \_\_\_\_\_\_ ???????????.

6.5. ?????? ? ????????? ??????:

???????????: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

??????????: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

???????: ????? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ????? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ????? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

??????? ??????:

??????????? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ?????????? \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

?.?.

Комментарии

к договору найма:

------------

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только

гражданин.

Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во

владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного

договора.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с

пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом,

указанным в ст. 290 ГК РФ.

Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут,

известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все

граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с

нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом

случае такие граждане являются сонанимателями.

Заключение.

Из всего много прочитанного и написанного могу сказать, вернее сделать вывод. Так договор аренды – это договор, по которому одна сторона обязуется предоставить другой стороне имущество во временное пользование и владение. Договор аренды является разновидностью договоров по передаче имущества в пользование.

Предметом аренды может быть только индивидуально – определённая вещь. Вещь, передаваемая в аренду должна быть юридически не заменимой, ведь по окончании договора возврату подлежит та же вещь.

Арендодатель и арендатор же должны серьёзно относиться к условиям договора и хорошо знать свои обязанности, чтобы не произошло прекращения договора из–за каких – либо непродуманных действий.

Хочу сказать, что возможно каждый из нас может побыть в роли как арендатора так и арендодателя. Кто – то может быть уже встречался с таким видом договора, а для кого – то, это новое.

Можно об этом знать только поверхностно, а мне довелось "войти в внутрь" темы моей работы.

Многие возможно даже не сталкивались с таким правом как гражданское и наверное затруднились бы ответить на вопрос, что же изучает это так называемое гражданское право?

В заключении хотелось бы сказать, что значение договора аренды нельзя переоценить. Это один из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия, на протяжении которых они в основных своих чертах не изменились. Договор аренды – самосовершенствующийся механизм. Еще в 1989 году исследователи этого договора отмечали, что аренда, как механизм хозяйствования должна совершенствоваться. Аренда играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также в развитии экономики нашей страны и расширения сферы деятельности предпринимателей, прежде всего как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения дохода от вложений средств.

Используемая литература.

Гражданский кодекс РФ ч. 1 и ч. 2.1 марта 2001г. – М.: Издательство Норма – Инфра. М – М., 2001. – 376 стр.

Гражданское право. Учебник ч. II. /Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К, Толстого, – М./ "Проспект" 1998 – 784 стр.

Учебник гражданское право. ч. 2. "МТК Восточный экспресс" 19998 – 656стр.

Витрянский В. В. Отдельные виды аренды. Хозяйство и право 1996 г. т. 3 и т. 2

Гражданское право России. ч. 2.Издательство "БЕК", 1997 – 704 стр.

Гражданское право: Методические указания/сост. Солдатова И. И. – Омск, 2000 – 84стр.

Рутгайзер В. М. Аренда: сущность и практика. М. 1989 г.

8. Францева Е. Ф. Лизинг., М. 1998 г.

Рецензия.

Наставления и пожелания.