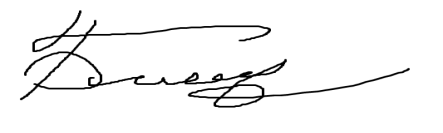
Министерство высшего образования и науки Российской Федерации   
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования   
«Иркутский государственный университет»   
(ФГБОУ ВО «ИГУ»)   
Юридический институт   
Кафедра гражданского права

КУРСОВАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

по направлению 40.03.01 «Юриспруденция»  
профиль «Гражданско-правовой

**ДОГОВОР АРЕНДЫ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

   
  
Студента 2 курса очной формы обучения   
гр. № 09218-ДБ   
Баженова Даниила Юрьевича



Руководитель: Горбач Ольга Владимировна к.э.н., доцент кафедры гражданского права

   
  
Работа защищена   
«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.    
С оценкой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 

Иркутск 2020

**Содержание**

Введение…………………………………………………………………………………………3

**Глава 1. Общие положения договора аренды**...…………………………………………….5

1.1 Понятие и признаки договора аренды……………………………………………………..5

1.2 История правового регулирования договора аренды…………………………………….7

1.3 Элементы договора аренды…………………………………………………….…………10

1.4 Виды договоров аренды…………………………………………………………………...14

**Глава 2. Содержание договора аренды**……………………………………………….…….25

2.1 Права и обязанности арендодателя……………………………………………………….25

2.2 Права и обязанности арендатора………………………………………………………….27

2.3 Ответственность сторон по договору аренды……………………………………………29

Заключение……………………………………………………………………………………...31

Список использованной литературы……………………………………………………...…..33

**Введение**

Договор аренды – наиболее распространенный договор обязательств по передаче имущества в пользование в гражданском праве. По сфере своего использования он находится примерно на втором месте, уступая договору купли-продажи. Большая часть хозяйствующих субъектов либо направляют свою недвижимость и имущество во временное пользование третьим лицам, либо арендуют необходимое. Следовательно, аренда играет важную роль среди договорных форм, используемых субъектами гражданского права, причем и гражданами с организациями, и государством с муниципалитетом.   
 **Актуальность** данной тематики состоит в том, что договор аренды ­— один из классических видов договоров, берущий своё начало с древнейших времён, и не претерпевая кардинальных изменений в содержании, остаётся необходимым по сей день за счёт своего массивного простора применения, который включает в себя предпринимательскую и иную деятельность.   
 В настоящее время, когда мы живём в обществе, фундаментом которого является капиталистический строй, аренда занимает особенно важное место среди договорных форм. Одна из причин, например, такова: множество предприятий на фоне кризисной ситуации, связанной с многочисленными факторами, включая и развал СССР, просто не смогли существовать, и вынуждены были сдавать в аренду свои помещения оборудования и т.д. Соответственно нашлись и те субъекты экономических отношений, кто хотел арендовать это имущество (частные предприниматели и т.д.).  
 **Объект исследования** –договорное право как основная отрасль гражданского права.  
 **Предмет исследования** –сами арендные отношения, их основная характеристика, содержание, история и виды.  
 **Цель исследования** – это глубинный анализ и исследование договорных арендных отношений, видов договоров аренды, их основных свойств и черт.  
 Для достижения поставленной цели выделяются следующие **задачи**:   
 1) Изучить сущность, правовые черты и аспекты договорных арендных отношений в гражданском обороте;  
 2) Рассмотреть основные условия отдельных элементов договора аренды;  
 3) Проанализировать актуальные вопросы арендного договора с введением их в практику.

Отдельные правовые аспекты применения норм гражданского законодательства о договоре аренды не раз изучались в правовой науке. Общетеоретическую сторону договора аренды разрабатывали такие ученые, как Белов В.А, Брагинский М.И, Вавилин Е.В., Витрянский В.В., Гонгало Б.М., Новицкий И.Б., Пащенко Н.Ю., Петрушкин В.А. Сергеев А.П., Суханов Е.А., Козырь О.М., Завидов Б.Д., Павлодский Е.А., Синайский В.И., Чижова А.С., Шершеневич Г.Ф., Шогова В.В.   
 В данной работе были использованы такие теоретические методы исследования, как: классификация, анализ. Кроме того, были применены принципы объективности,  
и комплексности.

**Глава 1. Общие положения договора аренды**

**1.1 Понятие договора аренды**

Договор аренды подобает различать от сходных с ним некоторых договоров, по которым вручается состояние одного субъекта к другому – купли-продажи (всех его видов), мены, дарения, ренты и займа. Итогом перечисленных контрактов представляется проход права принадлежности (хозяйственного ведения или оперативного управления), в то время как по договору аренды переходит исключительно преимущество обладания и использования богатством на определённое время.  
 В Гражданском Кодексе Российской Федерации договору аренды введена целая глава (гл. 34), которая включает в себя чуть больше шестидесяти статей. Конструкция предоставленной главы выстроена по тому же принципу, что и структура иных глав ГК, стабилизирующих трудоемкие договоры, которые имеют свои раздельные виды условных обещаний (купля-продажа, подряд и некоторые другие). Первоначально излагаются положения, прибывающие общими для всех видов договора аренды, а затем - специальные правила, касающиеся лишь к подходящему виду договора аренды (прокат, аренда транспортных средств, аренда строений и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда.  
 Законодатель даёт следующий термин арендному договору: «Договор аренды (имущественного найма) – такое соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется выдать арендатору (нанимателю) вещь за оплату во временное владенье и пользование или во временное пользование».  
 Цель договора аренды – гарантировать передачу богатства во временное пользование. Тут-то заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет способности завести его в собственность. Наймодатель же преследует цель получения прибытка из передачи имущества в временное пользование прочему лицу. Завершительный признак разрешает различать договор аренды от других обязательств по передаче богатства в пользование, например, от договора безвозмездного пользования имуществом (договора ссуды).

Значительной характерной особенностью договора имущественного найма от других обязательств, где также существует передача имущества в пользование, представляется та история, что наймодатель добивается цели получения заработка из передачи имущества непосредственно во временное пользование.

Таким образом, опираясь на выше сказанное, можно сформулировать основные признаки:

* Это договор, в котором делается передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником же имущества остается арендодатель.
* Аренда обычно имеет временный фактор и в конце срока аренды имущество следует возвратить арендодателю.
* Договор аренды всегда возмездный: арендатор обязуется заплатить за пользование имуществом (в отличие от безвозмездного договора ссуды).

Теперь постараемся классифицировать этот договор. Договор аренды представляется двусторонним, поскольку всякая из сторон данного договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу иной стороны и считается должником иной стороны в том, что должна выработать в ее пользу, и в этот же момент ее кредитором в том, что имеет право от неё требовать.  
 Сверх всего, в договоре аренды располагают место две ответные обязанности, равномерно немаловажные и важные: повинность арендодателя вручить нанимателю состояние во владение и пользование и обязанность арендатора записывать арендную плату, какие заимообразно порождают друг дружку и являются вообще говоря экономически эквивалентными. Оттого сертификат аренды представляется контрактом синаллагматическим.   
Этот договор представляется вдобавок консенсуальным, ведь потреблять устанавливающим промежду сторонками обязательственные взаимоотношения с того момента преимущества ими соглашения (оформления договора), в отличие, скажем, от договора займа, некоторый причисляется к реальным и считается заключенным с того момента передачи средств или других вещей заемщику.

Договор аренды - такое возмездный договор, некоторый в принципе безвозмездным существовать не может, этак как в множеству утверждений из статьи 423 Гражданского кодекса возмездность договора презюмируется, ежели законом или содержанием договора не противопоставлено другое. В данном случае законом фиксировано (ст. 606 ГК РФ), что имущество в аренду предоставляется только на оплатной основе.

**1.2 История правового регулирования договора аренды**

Институт найма вещей был известен с римского права (locatio - conductio rerum). При этом объектом найма могли быть только непотребляемые и незаменимые вещи. Такое требование обусловлено тем, что отличительной чертой договора найма вещей (как в римском праве, так и в праве современном праве) является возврат тех вещей, которые переданы в пользование, а вернуть можно только то, что материально не уничтожено в результате использования. Соответственно, при использовании вещь не теряла своих натуральных свойств. Новицкий Н.Б. отмечал, что «в отношении же потребляемых вещей неисполнима обязанность нанимателя возвратить по окончании найма ту самую вещь, которая была получена по договору[[1]](#footnote-1)».

В.И. Синайский писал: «В наших законах не проводится различия между имущественным наймом и арендою. Поэтому правила об имущественном найме применяются и к аренде. Сенат же называет обыкновенной арендой наём недвижимых имуществ. Такое сближение аренды с наймом недвижимых имуществ неправильно. В отличие от найма имуществ (в тесном смысле) аренда направлена не только на пользование вещью, но и на извлечение из неё плодов (физических и юридических). Поэтому наём квартиры не есть аренда; напротив, наём дома с целью отдачи его под квартиры будет аренда[[2]](#footnote-2)».

Договор аренды - это родовое понятие по отношению к некоторым иным договорам и причисляется к основным видам гражданско-правовых отношений, классических договорных институтов, известных цивилистам с древнеримских веков.

Прообразом современного договора аренды в римском праве был договор найма вещей, по которому одна сторона (наймодатель) обязана была предоставить иной стороне (нанимателю) одну или несколько конкретных вещей для ограниченного пользования. Эта сторона обязывалась оплачивать за пользование данными вещами определенное вознаграждение и по окончании пользования возвратить вещи обратно в целостности сохранности наймодателю.  
 Д.И. Мейер в своих работал отмечал, что договор найма имел и другие названия: «например, называется он отдачей в содержание, отдачей в оброчное, арендное, кортомное содержание, арендой, прокатом. Все эти названия указывают на один и тот же договор имущественного найма, хотя и есть между ними некоторая разница в употреблении, так что большей частью каждое имя даёт договору особый оттенок: так, арендой, кортомом называется обыкновенно наём земли, дома, вообще имущества недвижимого, а прокатом - наём мебели, платья, вообще имущества движимого»

Римское право проложило начало юридическому старту и развитию договорных отношений в сфере аренды имущества. Его опыт много брался и иными государствами, также и Россией, в формировании законов в этой области.

В Своде законов Российской империи имущественным наймом являлся договор, по которому одна сторона за фиксированную награду должна была предоставить другой стороне своё имущество во временное пользование. Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него определяли существенные условия оного договора.  
 Договор найма (аренды) скрупулёзно анализировался выше упомянутым известным русским правоведом XIX веке, корифеем русского гражданского права Д.И. Мейером, доктором, профессором Казанского университета. Он сделал первую в истории правоведения хорошую систему предмета и задач гражданского права, а также гражданско-правовых договоров. Законодательство тех годов считало, что внаем могли отдаваться именно непотребляемые вещи. Не каждая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая даёт пользование без повреждения ее существа.

Глобальные изменения в политической, социально-экономической и культурной сфер нашего общества в конце восьмидесятых годов двадцатого века осуществили пересмотр ныне действовавших правовых отношений в мире, в том числе и в регулировании отношений по передаче имущества во временное пользование и владение. Демократизация в области экономики пересмотрела арендные отношения одними из первых.  
 Актом, предусматривающим воспользование договора аренды в имущественных целях, стал Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 года «Об аренде и арендных отношениях в СССР».    
 В то же время 23 ноября были приняты Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде, ставшие одним из первых больших законодательных актов, которые ориентировались на кардинальную реформацию условий хозяйствования. В них же нашли отражение обе находившиеся тенденции в расширении арендных отношений. Расширялись варианты использования договора аренды в его обычном понимании, и вместе с этим презюмировались отношения, связанные с появлением и деятельностью арендных предприятий, причем решению второй задачи уделялось особо чёткое внимание.  
 В Основах определялись такие вещи, как порядок и способы изменения государственных предприятий в арендные, рассматривались меры, стимулирующие данный процесс, условия деятельности арендных предприятий, а также право арендаторов (трудовых коллективов) выкупать их. Важное место отлагалось регулированию трудовых отношений при переходе предприятий на арендную форму хозяйствования, что выходило за рамки собственно аренды. Совсем не вписывался в систему гражданско-правовых отношений так называемый внутрихозяйственный арендный подряд (ему был посвящен целый специальный раздел Основ), который представлял собой не что иное, как форму организации производственных и трудовых отношений на государственных предприятиях.  
 Замена государственных предприятий в арендные широко проводилось на начальном этапе реформирования экономики. Со второй половины 1992 года активизировался процесс приватизации государственных и муниципальных предприятий с созданием на их основе акционерных и иных хозяйственных обществ. Законодательство о приватизации предусматривало в качестве одной из ее форм преобразование в акционерные общества и арендных предприятий. Таким образом, применение договора аренды предприятий в качестве способа разгосударствления экономики постепенно сошло на нет.   
 Суханов в связи с вырабатыванием в указанный момент аренды имущественных комплексов (государственных и муниципальных предприятий и др. ) высказался за выделение в качестве специализированного договора «хозяйственной аренды». различие данных договоров через обыкновенной аренды он видит не столько в возможности выкупа арендованного имущества либо в бессрочном отличии его использования, однако и в изменившемся характере прав арендатора на переданное ему имущество, их превращении из обязательственных в вещные, другими словами монотипные с правом собственника.

Юридического закрепления договоры «хозяйственной аренды» не получили.  
Действующий Федеральный закон распространяется из нецелесообразности последующего использования аренды в данных целях. Им предусматривается заключение акций по выкупу арендованных национальных и муниципальных предприятий в доставленный срок, после какого преимущество на их плат будет признано утратившим силу.

Заканчивающим шагом разработки раскрученного законодательства обо аренде стало установление доли второй Гражданского кодекса РФ, внедренной в воздействие с 1 владычица 1996 года. В главе 34 Кодекса, стабилизирующей аренду, восприняты кое-какие расположения Баз партикулярного законодательства, Баз законодательства об аренде и специальных нормативных актов, дотрагивающихся данных отношений, а да сохранены постоянные нормы ГК РСФСР 1964 года. Совместно с тем в ней содержится очень новелл. В Гражданском кодексе РСФСР аренде водился отдано только 12 статей, в новом ГК РФ их в пять с бесполезным единовременно велико - 65. И дело не столько в увеличении количества норм, детализации регулирования, но и в существенном изменении подходов к регламентации рассматриваемых отношений.

**1.3 Элементы договора аренды**

Сторонами договора аренды представляются наймодатель и арендатор. По общему правилу, и в ипостаси арендодателя, и в ипостаси арендатора могут выступать каждые субъекты гражданского права, будто физические, так и юридические лица, а промежду заключительных - и коммерческие и некоммерческие организации, и государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Исключительно в некоторых вариантах договора аренды и при аренде раздельных вариантов богатства в роли арендодателей или арендаторов соответственны навертываться специфические субъекты. Особенно много добавочных условий фиксировано около сдаче в аренду правительственного и муниципального имущества.  
 Арендодатель – это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или просто собственником сдавать состояние в аренду (ст.  
Сдача имущества в аренду – один из способов воплощения принадлежащего арендодателю полномочия собственности, а именно, помещающегося в его персонал правомочия постановления имуществом.

Делать нечего дотрагивается владельцев некоторых предметных прав, ведь другое лицо, не являющееся владельцем соответственного имущества, обязано располагать начальства на сдачу данного богатства в аренду. Притом таковые товарораспорядительные начальства обязаны быть учреждены для законе сиречь специфическом волеизъявлении собственника. Например, конфиденциальный руководящий посторонним движимым богатством располагает правомочие сдавать его в аренду.  
 Преимущественно сложноватая конструкция касательств вырабатывается около сдаче в аренду правительственного и муниципального имущества. Регулирование (в том числе и распоряжение) общегосударственной собственностью - льгота аккуратной власти. Так, Руководство РФ осуществляет регулирование федеральной собственностью для основании ст. 114 Конституции РФ. В масштабах своих полномочий оно вправе определять, кто и в каком распорядке возможно сдавать федеральное состояние в аренду.  
Государственное имущество, которое относится к собственности субъектов России, и городское имущество, соответственны казаться в аренду в порядке, характеризуемом законным актом соответственного субъекта Российской Федерации, а при отсутствии такого законного акта, устанавливающего орган, управомоченный сдавать подтвержденное имущество в аренду, судебная деятельность распознает соответствующими арендодателями соответствующие комитеты по управлению имуществом.  
 Совместно с тем следует учитывать, что все объекты, касающиеся к общегосударственной или городской собственности, различают две категории: во-первых, такое имущество, каким королевство сиречь городское просвещение располагает непосредственно, другими словами имущество, не прикрепленное после прочими юридическими лицами для предметном праве.

Таковое состояние составляет городского образования. О данного имущества государство, городское образование в лице уполномоченных органов предохраняет свое преимущество принадлежности в совершенном размере и может им распоряжаться по своему усмотрению, в том числе хорошенько передачи подтвержденного богатства в аренду.  
 Ко второй группе причисляется имущество, прикрепленное государством или городским образованием за юридическими лицами для праве хозяйственного ведения, эксплуатационного управления либо некотором вещном праве. За государством (муниципальным образованием), и за уполномоченными ими органами сберегаются исключительно те правомочия владельца для это имущество, какие неуклонно сориентированы в законе.  
 То что Российская Федерация, субъекты Русской Федерации, а вдобавок муниципальные образования соглашаются независимыми субъектами полномочия собственности, то в связи с данным не прерываются дискуссии промежду вышеуказанными субъектами полномочия собственности, дотрагивающиеся разделения правомочий заключительных для распоряжение имуществом, в том количестве порядком передачи его в аренду.  
 Таковые дискуссии дозволяются арбитражными судами для базе постановления Верховного Совета Российской Федерации «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, национальную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, самостоятельной области, самостоятельных округов, городов столицы и Санкт-Петербурга и городскую собственность», и некоторых законных актов, стабилизирующих распорядок отнесения разнообразных предметов к федеральной собственности, принадлежности субъектов Российской Федерации и городской собственности.  
В литературе отвергается возможность идентифицировать предметом договора аренды материальные права, при всем при всем при этом в обоснование этой позиции безоговорочно ориентируют на следующее: во-первых, правосудном исключительно владеть, во-вторых, из-за передачи прав вытянут приспособляться законодательно обусловленный институт перемены лиц в обязательстве (нормы гл. 24 ГК РФ), а не институт аренды.  
 Впрочем сходственная аргументация, будто представляется, не чрезвычайно убедительна, так как оба происшествия не настолько быстро непреодолимы. Так, сущность аренды материальных неповинен складывается окончательно не во владении, ну а в пользовании, и поэтому неосуществимость обладать имущественным правом этак же, будто обыкновенными вещами, не имеет возможности предназначать базисным препятствием ради признания материальных прав предметом договора аренды.  
Что же относится установки законодателя утилизировать при уступке неповинен нормы гл. 24 ГК РФ, ведь следует обдумывать их назначение для абсолютно другой миссии — полной, бесповоротной передачи полномочия (меняется область правоотношения), но не для его скоротечного предоставления. Оттого препровождается вероятным вторично возвратиться к спросу о способности признания материальных неповинен вероятным предметом арендных отношений.  
 Не имеют возможности существовать объектом аренды итоги созидательной умственной деятельности: изобретения, здоровые модели, селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, остальные предметы умственной собственности. Сторона, располагающая необыкновенным справедливом на использование итога умственной деятельности, выдает иной сторонке благословение утилизировать предмет умственной деловитости для базе лицензионного договора. Вопрос контракты аренды после корпоративному правилу представляется неповторимым его существенным условием.  
 Законом могут существовать поставлены варианты имущества, капитуляция в аренду какого запрещать или ограничивается. Поелику капитуляция в аренду - да субъект оборота, выбракованные изо витка движимости казаться в аренду не могут, а недалекие в витке - сдаются около соглашенье соблюдения смонтированных ограничений.  
 Например, сдача и получение в аренду оружия возможны исключительно ради тех арендодателей и арендаторов, какие располагают сообразные разрешения. Но ограничения могут учреждаться и в касательстве вещей, независимых в обороте, в зависимости, например, от их обстановки поставленным собственникам. Немаловажные ограничения установлены в касательстве имущества, присутствующего в государственной собственности. Все-таки остальные движимости могут представляться в аренду свободно. Форма договора аренды обусловливается по всей форме ст. 609 ГК. соглашение аренды на срок больше одного года, а ежели впрочем бы одной из сторон контракты представляется юридическое лицо, - безотносительно от срока, обязан быть заключен в письменном виде (п. 1 ст. 609 ГК). Эта норма представляется выбрасыванием из правила ст. 161 ГК, единодушно которому форма процедуры граждан промеж собой зависит от суммы сделки. Договоры аренды посреди гражданам могут содержаться в устной форме исключительно на срок не более года, в случае если законодательством не учтено другое для данного варианта договора аренды сиречь аренды обусловленного имущества.  
 Законом могут водворяться большие (предельные) сроки контракты ради раздельных вариантов аренды, а да ради аренды раздельных вариантов имущества. В этих случаях, ежели промежуток аренды в договоре не определен и ни одна изо сторон не отшатнулся через контракты пред истечения максимального срока, поставленного законом, договор после максимального срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превосходящий определенный законом конечный срок, считается заключенным будущий, равновеликий предельному.

**1.4 Виды договора аренды**

Начнём с **договора проката**. Договор проката представляет собой соглашение аренды, по которому арендодатель, устанавливающий сдачу богатства в аренду яко долговременной коммерсантской деятельности, обязуется даровать нанимателю движимость за плату во временное владение и использование после плату. Контракту проката присущи кое-какие отличительные признаки:  
 Во-первых, в свойстве арендодателя выглядывает выдающийся элемент - предприниматель. Притом Гражданский Кодекс чрезвычайно подчеркивает, что его предпринимательская активность после сдаче богатства напрокат обязана быть постоянной, т. производиться в варианте промысла, заработок через какого останавливается основным или дополнительным источником существования. В любом случае таковая активность соответственна существовать систематической. Единовременная процедура по сдаче в аренду движимого богатства проката не составляет. Вернее, решение контрактов проката обязано существовать мишенью деловитости предпринимателя, его профессиональным занятием.  
 Во-вторых, объектом контракты представляется исключительно движимое состояние (кроме средств передвижения, для которых учтены специфические правила) используемое в потребительских целях, ежели другое не учтено контрактом или не выливается из существа обязательства. Следовательно, цели употребления имущества могут быть не столько потребительскими, сколько иными, в том количестве предпринимательскими;  
 В-третьих, вопрос проката вручается во владение и пользование арендатору. Следовательно, около контракте проката наймодатель не возможно сэкономить за собой преимущество обладания вещью.  
 Ежели договор аренды удовлетворяет этим всем признакам, он обязан быть отнесен к количеству контрактов проката и подчинен строю правил, замечательных от общих норм о контрактах аренды.  
 Учитывая общественный уклон контракты проката, Партикулярный Талмуд кладет на арендодателя ряд дополнительных обязанностей. Например, арендодатель, подписавший сертификат проката, вынужден в пребыванье арендатора обследовать бесперебойность сдаваемого в аренду имущества, ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации либо вручить совместно с всем богатством совершенную аннотацию о правилах его использования.  
 Наймодатель обязан ликвидировать показанные арендатором недостатки в сданном в аренду богатстве не поздней нежели в 10-дневный промежуток с дня получения положения арендатора либо заступить его аналогичным богатством в бесперебойном состоянии. Правда, ежели арендодателю получится доказать, что недостатки в арендованном богатстве показались в итоге нарушения арендатором верховодил эксплуатации и нахождения имущества, наймодатель вправе востребовать воздаяния арендатором цены починка и транспортировки имущества. На арендодателя да возложена повинность реализовывать починок богатства (п. 1 ст. 631 ГК).  
По части повинностей арендатора по договору проката, ведь они сводятся к своевременному перечислению арендодателю арендной платы и соблюдению верховодил пользования, арендованным имуществом. Арендные платежи обусловливаются в контракте проката в твердой сумме и, соответственно, записываются арендатором единовременно. Арендатор вправе отвернуться через контракты проката и досрочно воротить арендованное имущество. Тут-то случае наймодатель вынужден воротить ему часть арендной платы, вычисляемую с дня, последующего за днем возврата богатства арендатором.  
 Принимая во внимание то, что полученное по договору проката состояние возможно употребляться арендатором исключительно для потребительских целей, Кодекс воспрещает нанимателю сдавать в субаренду имущество, данное ему по договору проката, транслировать свои полномочия и обязанности по договору проката прочему лицу, передавать это имущество в безвозмездное пользование, подставлять арендные полномочия и вносить их в свойстве материального взноса в домовитые товарищества и общества или паевого вклада в производственные кооперативы. Данный заказ сообразно к контракту проката не имеет возможности существовать аннулирован соглашением сторон.  
 Приведенные выше специфики присущи каждым договорам проката. Совместно с тем следует акцентировать и специализированную их вариацию - контракты домашнего проката. В ипостаси арендатора в таковом контракте проката выступают граждане-потребители.

Сообразно вопрос контракты вынужден употребляться в потребительских целях. К этим контрактам приспосабливается Закона РФ «О защите прав потребителей». Например, за арендаторами-потребителями укрепляются специфические гарантии свойства арендованного имущества, полномочия для безобидность данного богатства и на информацию о нём, водворяется самостоятельный распорядок ответственности арендодателя после вред, доставленный потребителям, начиная воздаяние нравственного вреда, наконец, специфические правила тяжебного разбирательства.

Аренда транспортных средств выдается как отдельный види соглашения аренды если смотреть на ее предмет, каким возможно стать практически всё транспортное средство.  
 На мой взгляд, договор аренды транспортных средств подобает отложить к договорам связанным на передачу имущества, вопрос предоставленных контрактов охватывает в себя будто экстремум два объекта: предмет основного рода – воздействия после передаче имущества; предмет второго рода – само передаваемое имущество. Сообразно к объекту контракты аренды (фрахтования на время) средства передвижения может идти речь и об предмете третьего рода, а как раз о усилиях сторонок по управлению средством передвижения и его промышленной эксплуатации.  
 В Гражданском Кодексе находятся нормы, которые регулируют две разновидности договора аренды средства передвижения:

* Договор аренды транспортного средства с экипажем;
* Договор аренды транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (без экипажа).

Первоначально заметим специфики правового регулирования аренды транспортных средств, прибывающие совместными для обеих разновидностей контракты аренды автотранспортного средства, какие разрешают распределить переданный договор в самостоятельный вид договора аренды.  
 Учитывая особенность объекта договора, как-то: предоставление в аренду транспортного средства, законодатель ликвидировал вероятность использования к предоставленным правоотношениям совместных положений об аренде, наделяющих арендатора, должным образом выполнявшего свои обязанности, по истечении срока контракты аренды при прочих равновеликих критериях предпочтительным накануне прочими лицами правом для решения договора аренды в новый момент (см. 621 ГК).  
Как результат этого, арендатор средства передвижения, отлично от арендатора по обычному контракту аренды, ни при каких соглашениях не вправе запрашивать перевода на себя неповинен и повинностей арендатора по договору аренды автотранспортного средства, заключенному арендодателем после истечении срока воздействия минувшего контракты с прочим арендатором.  
 Договор аренды средства передвижения не подлежит общегосударственной регистрации, он заключается письменно. Это принципиальный момент, поскольку, как известно, обусловленные автотранспортные имущества - воздушные и мореходные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты - определены Гражданским Кодексом к недвижимым вещам. По общему правилу процедуры с недвижимым имуществом, и например сертификат аренды недвижимости, заключенный будущий больше одного года, спрашивают общегосударственной регистрации.  
Повинностью арендатора на протяжении только срока воздействия контракты аренды автотранспортного имущества представляется подкрепление отданного в аренду средства передвижения в надлежащем состоянии, начиная установление будто текущего, этак и капитального ремонта. По общему же правилу повинность воплощения важного починка отданного в аренду богатства возлагается для арендодателя.  
 Нанимателю автотранспортного имущества дано преимущество кроме созвучия арендодателя сдавать арендованное средство передвижения в субаренду, ежели другое не предусмотрено договором. Сообразно но к договорам аренды некоторого богатства воздействует противолежащее правило, единодушно какому субарендатор возможно вручить арендованное состояние в субаренду исключительно с ведома арендодателя.  
Кроме, арендатор в рамках воплощения коммерческой эксплуатации арендованного автотранспортного имущества вправе без согласия арендодателя через своих данных содержать с третьими личиками контракты транспортировки и иные договоры, ежели они не противоречат подтвержденным в договоре целям употребления средства передвижения либо предназначению данного автотранспортного средства.  
 По части водящихся несходств в правовом регулировании двух разновидностей договора аренды автотранспортного имущества (аренда средства передвижения с экипажем и без экипажа), ведь все они предначертаны тем, что в одном случае повинности после управлению и промышленной эксплуатации средства передвижения покоятся для арендодателе, а в другом случае - их несет арендатор автотранспортного средства.

Согласно договору аренды здания или сооружения наймодатель обязуется вручить в скоротечное владение и пользование или во скоротечное использование нанимателю сооружение или сооружение. Переданный сертификат выделен законодателем самостоятельно в безотносительный характер единодушно его предмету.  
 Объектом контракты служит сооружения или сооружения, т. вариации неподвижного имущества. Сооружения и сооружения непреложно объединены с вселенной и земляным участком, на которой они расположены. Это и событие и служит генеральной первопричиной отделения контракты аренды строений и зданий в самостоятельный вид. Однако использование зданием сиречь сооружением действительны исключительно кроме использования земляным участком, завершительный же далеко порой вручается в аренду совместно со зданием и сооружением, какое для нем расположено.  
 Несоответствие промежду зданием и сооружением – Партикулярный Талмуд не содержит. Впрочем выработать вывод, что сооружения предназначаются для постоянного выискивания в них людей дабы проживания сиречь работы, сооружения же служат исключительно технологическим целям, люди в них разыскиваются временно. Сооружения и водворения могут существовать использованы яко предмета арендных касательств исключительно спустя принятия сооружения в целостном в эксплуатацию будто счет прекращения его строительства, общегосударственной регистрации и технической инвентаризации в поставленном порядке, самовольная постройка не имеет возможности существовать предметом аренды.

Выкройка контракты аренды зданий и сооружений - письменная, притом безоговорочно учреждение единственного документа, заключаемого сторонами. Неисполнение стати контракты аренды сооружения сиречь сооружения волочит его недействительность.  
 К числу немаловажных соглашений контракты аренды строений и зданий кроме его предмета причисляется да и цена (арендная плата). Сертификат вынужден предугадывать габарит арендной платы. При отсутствии скоординированного сторонками в письменной фигуре обстоятельства о размере арендной платы сертификат аренды считается незаключенным.  
 Повинность арендодателя даровать состояние нанимателю в состоянии, подходящем соглашениям контракты и назначению имущества, расширена. В одно время с передачей нанимателю неповинен обладания и пользования зданием сиречь сооружением ему вручаются полномочия на ту делянку земляного участка, какая позаимствована данной недвижимостью и надобна ради ее использования.  
 Передаче подлежит не весь неотчуждаемый арендодателю аграрный участок, а лишь та его часть, какая функционально обслуживает сооружение сиречь сооружение. Таковая передача приключается и при умолчании о ней в договоре аренды. Впрочем, сторонки могут выключить в договоре передачу нанимателю каких-нибудь неповинен на земельный участок. Ежели наймодатель представляется владельцем земляного участка, на котором располагается сдаваемое в аренду сооружение сиречь сооружение, нанимателю предоставляется преимущество использования соответственнее частично земляного филиала для соглашениях испольщина или иное право, ежели оно предусмотрено контрактом аренды здания или сооружения.  
 Это право предоставляется для промежуток аренды сооружения сиречь сооружения. притом в касательстве праздник доли земляного участка, какая позаимствована зданием или сооружением и необходима для его употребления в согласованье с его назначением.  
 На судьбу предоставленного полномочия арендатора пред того момента, счастливо оно существует, не воздействует аж замена владельца земляного участка. Порой, иногда аграрный участок, для каком располагается арендованное сооружение или сооружение, продается прочему лицу, после арендатором данного сооружения сиречь сооружения сберегается преимущество использования частично земляного участка, какая позаимствована зданием или сооружением и необходима для его использования, для условиях, функционировавших до продажи земляного участка.

Аренда здания или сооружения, пребывающего на земляном участке, не принадлежащем арендодателю для праве собственности, благоволится кроме созвучия владельца участка, если это непротиворечит соглашениям использования таковым  участком,  поставленным

законом сиречь контрактом с владельцем земляного участка.  
 Следовательно, утверждение владельца земляного филиала на сдачу в аренду размещенного для нем здания или сооружения спрашивается в случаях, иногда это прямо учтено законом или договором или когда обстоятельства использования участком изменяются. Под изменением соглашений использования подобает соображать таковое их ухудшение, какое созвучно с действующим законодательством возможно предназначать основанием для досрочного прекращения полномочия арендодателя сооружения или строения на земельный участок, например: применение не по назначению.  
 Повинность арендатора по возврату арендованного сооружения (сооружения) формируется в том же духе, как обязанность арендодателя после его передаче. По окончании срока контракты аренды сиречь при его преждевременном прекращении арендованное состояние вероятно ворочено арендодателю при непременном соединенье документа о передаче здания или сооружения.  
Распорядок соединения сдаточного акта при возврате объекта контракты и последствия отклонения через его составления подобны тем, какие поставлены законом около передаче сооружения и сооружения в аренду.

Установленная в договоре арендная плата за пользование зданием или сооружением включает и плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором. Таким образом, если иное особо не оговорено, при аренде здания или сооружения дополнительная плата за земельный участок взиматься не должна.

В случае, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения или иного показателя размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера передаваемого арендатору здания или сооружения. Фактический размер здания или сооружения в этом случае может быть взят, к примеру, из передаточного акта, составление которого обязательно. Впрочем, общая площадь здания (сооружения) вполне может содержаться и в самом договоре.

Довольно своеобразными спецификами по сравнению с общими принципами об аренде имущества располагает правовое регулирование **договора аренды предприятий**. Как все знают, в ГК РФ около предприятием как предметом гражданских прав подразумевается имущественный комплекс, выбираемый ради деятельности предпринимательства.  
 В состав предприятия вступают любые виды имущества, определенные для его деятельности, совмещая земляные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а вдобавок полномочия на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, службы и услуги, и остальные исключительные права.  
 По договору аренды предприятия почти как имущественного комплекса, используемого для осуществления коммерсантской деятельности, наймодатель обязуется даровать нанимателю начинание после платку в скоротечное владение и пользование.  
В составе предприятия после контракту аренды нанимателю вручаются земляные участки, здания, сооружения, оснащение и остальные укладывающиеся в состав предприятия генеральные средства.  
 Кроме, в ажуре, предустановленном договором, подлежат передаче да припасы сырья, топлива, материалов и некоторые обратные средства, полномочия использования землей, водичкой и прочими естественными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, некоторые материальные полномочия арендодателя, объединенные с предприятием, полномочия для обозначения, индивидуализирующие активность предприятия, и прочие необыкновенные права. Кроме рассказанного наймодатель вынужден скинуть нанимателю полномочия условия и перевести на него долги, касающиеся к предприятию.  
 Отступление оформляют полномочия арендодателя, хотя и касающиеся к предприятию, впрочем приобретенные им вследствие дозволения (лицензии) на занятие соответственнее деятельностью. По общему правилу таковые полномочия не могут являться вручены нанимателю без специального на то правила закона или иного законного акта. Совместно с тем если в составе сдаваемого в аренду предприятия нанимателю всегда же будут вручены и обязательства, какие не имеют возможности существовать им осуществлены в связи с неимением у него дозволения (лицензии), наймодатель не освобождается от соответствующих обещаний накануне кредиторами, а следовательно, и от ответственности за их неисполнение.  
 По форме сертификат аренды предприятия вынужден значить единственный документ, заключенный сторонами. Каждый сертификат аренды предприятия подлежит общегосударственной регистрации. Повреждение данных условий волочит вымышленность контракты аренды предприятия. Принимая во внимание без отдачи, что сдача предприятия в аренду сопровождается переводом для арендатора долгов арендодателя после обязательствам, относящимся к этому предприятию, Талмуд обнаруживает опеку о дополнительной обороне неповинен заимодавцев после таковым обязательствам.  
 Повинностью арендодателя по договору аренды предприятия представляется писчее предупреждение заимодавцев по обязательствам, аннексированным в персонал предприятия, до момента передачи предприятия арендатору. От исполнения данной повинности арендодателем зависит размер неповинен условий кредиторов.  
Кредиторы, будто возымевшие предупреждение о передаче предприятия в аренду, однако помешавшие своего созвучия на перевод продолжительна для арендатора, этак не возымевшие такового уведомления, вправе запрашивать через арендодателя прекращения или досрочного осуществления обещания и возмещения доставленных убытков.  
 Но кредитор, заполучивший предупреждение арендодателя, возможно прибегнуть своим справедливом в рубежах три месяцев с дня получения такового уведомления, в то время будто кредитор, некоторый не был уведомлен арендодателем, вправе представить ему свои условия в движение возрасты со дня, иногда он разузнал сиречь обещал проведать о передаче предприятия в аренду. Выступление контракты аренды предприятия спрашивает через арендодателя совершения строя предварительных действий, в том числе по составлению и представлению на подписание нанимателю сдаточного акта, после какому исполняется блок предприятия арендатором.

  Обязанностью арендатора в ходе осуществления контракты аренды предприятия представляется не исключительно уместное и полное введение арендных платежей, однако и поддержание на протяжении только срока воздействия контракты данного предприятия в надлежащем промышленном состоянии, установление будто текущего, этак и капитального ремонта. Собственно субарендатор слабит всегда расходы, объединенные с эксплуатацией арендованного предприятия и с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.  
 В ходе эксплуатации имущества арендованного предприятия арендатором могут существовать сделаны неотъемлемые усовершенствования данного богатства (разрешения арендодателя на это не требуется). Ценность таковых усовершенствований соответственна существовать компенсирована нанимателю после аккредитива арендодателя.

Исключительно в единственном случае наймодатель возможно находиться на свободе от суда от воздаяния стоимости усовершенствований имущества предприятия, выполненных арендатором. Чтобы достичь желаемого результата, он вынужден доказать, что данные улучшения по своей цене не равны настоящему улучшению качества и эксплуатационных параметров имущества либо они произведены арендатором кроме учета критериев совестливости и благородства.  
 Возврат арендованного предприятия в связи с прекращением контракты аренды вынужден существовать изготовлен арендатором с соблюдением правил, смонтированных ради передачи предприятия в аренду, с той исключительно разницей, что обязанности по подготовке имущества, соединению сдаточного акта и представлению его на закорючку арендодателю на этот раз положены на арендатора.

**Договор финансовой аренды (договор лизинга)** – гражданско-правовой договор, в соответствии, с которым наймодатель обязуется принять в собственность подтвержденное арендатором состояние у определенного им продавца и предоставить нанимателю такое состояние после платку в скоротечное владение и пользование для предпринимательских целей.

Договор лизинга – новоизобретенный для отечественного законодательства вид договорных арендных обязательств. С другими разновидностями аренды сертификат лизинга сплачивает то, что имущество вручается арендодателем нанимателю в скоротечное владение и пользование.  
 Совместно с тем договору лизинга присущи кое-какие особенности, подчеркивающие его в отдельный вид договора аренды.  
 Во-первых, наймодатель злонамеренно обязуется принять состояние в собственность для последующей сдачи в использование арендатору, т. предметом экономической аренды служит новоиспеченное имущество. Оттого ежели наймодатель сдает в аренду прежней в использованье имущество, то оно не имеет возможности существовать объектом контракты экономического лизинга.  
 Во-вторых, наймодатель завоевывает в собственность имущество, подтвержденное арендатором и у обусловленного им продавца. Тут-то случае наймодатель не несет ответственности после разбор объекта аренды и продавца. Ежели разбор торговца и покупаемого богатства исполняется арендодателем, то данное расположение обязано существовать учтено в договоре экономической аренды.

В-третьих, субарендатор зарабатывает состояние во временное владение и использование после плату.  
 В-четвертых, лизинговое состояние возможно употребляться арендатором исключительно в коммерсантских целях. Этим лизингополучателями не могут являться организации, фундаментальной деловитостью каких единодушно Гражданскому Кодексу не представляется извлечение пришли (учреждения, коллективные компании и т.  
 В-пятых, наймодатель вынужден оповестить продавца, что состояние приобретается для сдачи его в аренду обусловленному лицу.  
 Объектом контракты экономической аренды (объект лизинга) могут являться каждые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности. Отступление оформляют земляные участки и прочие естественные объекты.  
К этому же, договор лизинга располагает последующими особенностями, объединенными с порядком передачи богатства арендатору, перехода к нему зарубка беспорядочной погибели сиречь беспорядочной порчи имущества, ответственностью торговца после свойство и сформированность поставляемого имущества.  
Имущество, являющееся объектом контракты экономической аренды (лизинга), вручается торговцем естественно нанимателю в месте его нахождения, минуя арендодателя. При всем при этом цель арендодателя складывается в финансировании сделки.  
 Наймодатель не откликается накануне арендатором после создавания торговцем требований, изливающихся из договора купли-продажи, выключая случаев, иногда серьезность после разбор торговца возлежал для арендодателе.  
В последнем случае субарендатор возможно представлять требования, следующие из договора купли-продажи, будто арендодателю, этак и продавцу - в таком случае они несут согласную серьезность накануне арендатором.  
 В иных вариантах жалобы по качеству и комплектности имущества, срокам его поставки наймодатель ориентирует естественно торговцу имущества.  
Риск ненамеренной погибели или беспорядочной порчи арендованного имущества переходит к нанимателю в пункт передачи ему арендованного имущества, ежели другое не учтено договором.  
 В ходе осуществления контракты лизинга субарендатор располагает полномочия и несёт обязанности, характерные покупателю, выключая повинности заплатить имущество, т. субарендатор одаряется правами, характерными владельцу богатства (риск беспорядочной гибели, промышленное обслуживание), не обнаруживаясь его практическим собственником.  
 Следовательно, лицо контракты лизинга охватывается в том, что порождаемые им обязательства препровождают собой хитросплетение прав и обязанностей, нормальных ради арендных отношений, и некоторых неповинен и обязанностей, неотъемлемых субъектам договора купли-продажи.

По итогу следует отметить, что лизинговые операции давно уже как стали неразрывной обыденностью для большинства экономики развитых государств. Многие исследователи данного вопроса имеют мнение, что слово лизинг (сдавать в наем) вошло в обиход во второй половине позапрошлого столетия, когда в 1877 году американская телефонная компания “Белл” решила не продавать свои телефонные аппараты, а арендовывать.

**Глава 2. Содержание договора аренды**

**2.1 Права и обязанности арендодателя**

Арендные правоотношения являются двусторонними, из-за этого для них действует общее правило: права и обязанности арендодателя и арендатора должны быть уравновешены.

Основная обязанность наймодателя содержится в том, дабы вовремя и без недостатков, которые мешают употреблению объекта, вручить имущество арендатору. Ежели наймодатель преступил данную общепринятую на себя обязанность, то это для него это перетекает в неблагоприятные последствия.  
 Тут в защиту интересов арендатора предварительно всего стоит закон. Сверх того, повинность гарантировать соответствующей положение богатства воздействует во время только срока аренды, а не столько когда передачи будто некоторые соучастники предоставленных правоотношений превратно полагают.  
 Повинность "предоставить нанимателю состояние в положении, подходящем соглашениям контракты аренды и назначению имущества" (п. 1 ст. 611 ГК РФ) означает, что оно вручается независимым от недостатков, т. от таких свойств, какие усугубляют его качество. Семо могут существовать определены каждые отступления от того состояния имущества, что предусмотрено контрактом аренды. Разглядывая расположение ответственности арендодателя за недостатки в имуществе, какое он вручает в аренду, существенно отметить, что его ответственность основывается для началах риска, т. вне зависимости от вины, поелику он является владельцем богатства (ст. 211, п. 3 ст. 401 ГК РФ).  
 При обнаружении в имуществе недостатков, после какие слабит серьезность арендодатель, субарендатор вправе соответственным манером отреагировать, распространяясь из свободного подбора возможностей, какие выдает ему ГК РФ. Наймодатель обязан на требования арендатора после дефектам в богатстве откликнуться адекватно. Например, невозможно рекомендовать выработать подмену арендованного имущества, ежели арендатором объявлено домогательство о преждевременном расторжении договора.  
 Очередной повинностью арендодателя представляется предостережение арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Редуцируемый в законе (ст. 613 ГК) список обременений, относящихся к предметным правам, не классифицируется исчерпывающим. При возникновении ситуации, иногда встречаются два или более контрактов аренды, с правом обладания одним и тем же имуществом, то правомочия арендатора зарабатывает один из них (ст. 398 ГК РФ).  
За неисполнение арендодателем подтвержденной повинности субарендатор вправе: Запрашивать убавления габарита арендной платы, поелику существование всякого обременения (ограничения) неповинен на какой-либо объект, бессознательны сокращает его стоимость на соответствующую величину.  
 В данном случае подобает обдумывать для сколько полномочия третьих рыл (их объем) ущемляют полномочия обладания и использования арендованным имуществом; запрашивать постановления контракты и воздаяния изъянов (размер не обусловлен варианта и размера неповинен третьих рыл на арендованное имущество). В обязанности арендодателя да помещается изготовление важного ремонта имущества, переуступленного в аренду.  
 Распорядок учения касательств сторонок в течение изготовления важного починка ГК РФ прямо не урегулирован. Оттого подобает взаимоотношения сторонок в этот момент наговорить в договоре аренды.  
 Неимение впрочем бы одного из перечисленных признаков не доставляет полномочия нанимателю для воздаяние навитых расходов, объединенных с производством неотъемлемых усовершенствований арендованного имущества.  
В обязанностях арендатора самое значительное складывается в том, дабы утилизировать состояние в согласованье с соглашениями контракты и функциональным изменением арендованного имущества.  
 Утилизировать состояние следует самому арендатору. Ежели он дозволяет к употреблению третьих лиц без созвучия арендодателя, то его воздействия входят в противоречия с другой своей обязанностью, что содержится в п. 2 ст. 615 ГК РФ.  
На арендодателя, как собственника имущества, возлагается риск беспорядочной погибели или повреждения имущества, и риск беспорядочного ухудшения соглашений использования имуществом, поелику использование богатством после контракту перемещает возмездный характер, то другая, генеральная повинность арендатора складывается в том, дабы актуально и полностью вносить арендную плату.

Договор аренды содержит в себе некоторые правила. Например:

* Арендная плата является твердой и в течение срока действия договора пересмотру не подлежит;
* Любая из сторон договора аренды имеет право потребовать в одностороннем порядке изменения размера арендной платы, если при этом от иной стороны последует отказ на изменение платы, договор подлежит досрочному расторжению.

Величина арендной платы имеет право измениться исключительно по взаимному соглашению сторон. Никто из сторон не вправе заставлять иную сторону к пересмотру величин арендной платы, даже когда срок совпадает по значениям п. 3 ст. 614 ГК РФ.  
В п. 4 ст. 614 ГК РФ закреплено право арендатора запрашивать соответствующего убавления арендной платы, однако исключительно около таковом ухудшении состояния богатства или условий использования им, какие соглашаются существенными. При всем при этом сориентированные ухудшения соответственны приключиться вследствие беспорядочных событий, т. не быть первопричиной связи с действиями самого арендатора.

**2.2 Права и обязанности арендатора**

Субарендатор обязуется пользоваться арендованным имуществом в согласованье с критериями соглашения аренды, а когда таковые обстоятельства соглашением не определены, - в согласовании с направлением имущества. При всем при этом наймодатель не располагает полномочия без согласия арендодателя транслировать эти права прочим лицам. Нарушение арендатором обязанности, предустановленной п. 1 ст. 615 ГК, возможно спровоцировать преждевременное прекращение договора с возмещением убытков арендодателя (п. 3 ст. 615 ГК)  
 Канон дозволяет всевозможные виды оплаты после использование имуществом, из которых сторонки предпочитают преимущественно приемлемый. Находящийся в нем перечень не классифицируется исчерпывающим, и сторонки располагают вероятность предположить в договоре некоторые стати оплаты либо хитросплетение много форм.  
Арендная плата сможет учреждаться за все имущество в общем либо по каждой из его сложных частей. Конечное средство зачастую используется при сдаче в аренду какого-нибудь помещения с оборудованием, набор какого порой одинаков, либо при одновременной сдаче внаймы одному лицу автомобиля и автогаража и т.д.  
Преимущественно испущена валютная выкройка оплаты. Она применяется нечто вроде установленных в категорической сумме платежей, вписываемых как периодически, аналогично единовременно.

Способы оплаты могут выражаться в:

* определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
* установленной доли полученных в результате использования арендного имущества продукции, плодов или доходов;
* предоставления арендатором определенных услуг;
* передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
* возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Список данных форм аренды не будет являться исчерпывающим. Обе стороны имеют право обозначить в договоре аренды сочетание этих форм арендной платы или других форм оплаты аренды, как пример, как доля прибыли от использования арендованного имущества.  
 Стороны в соглашении аренды могут постановить вопрос о способности изменения величины арендной платы по своим точкам зрения. Им предоставляется возможность решиться про то, что арендная плата не может быть измененной или что у нее есть возможность модифицироваться по одностороннему условию одной из сторон, или другое решение.  
 Если они по данному спросу в договоре аренды ничто не предусмотрели, то в согласованье с п. 3 ст. 614 ГК габарит арендной платы возможно преобразовываться после соглашению сторон в сроки, предустановленные договором, но не плотнее одного раза в год. Законодательством могут существовать учтены некоторые маленькие сроки пересмотра габарита арендной платы ради раздельных вариантов аренды, а также ради аренды раздельных вариантов имущества (п. 3 ст. 614 ГК)

Правовая практика даёт нам знать, что при появлении у сторон несостыковок, связанных с преобразованием арендной платы, решающим фактором выступает то, каким образом стороны урегулировали порядок изменения арендной платы при заключении договора аренды.

**2.3 Ответственность сторон по договору аренды**

Ответственность сторон по договору аренды представляется совершенной и основывается после общим правилам. Вместе с взысканием убытков серьезность за повреждение соглашений договора аренды возможно выражаться и в уплате неустойки (как правило, договорной). В изъятие из общего правила о пересчетном норове неустойки (п. 1 ст. 394 ГК) в ст. 622 ГК фиксировано расположение о штрафной неустойке ради случаев, иногда в договоре учтена неустойка за несвоевременный возврат арендованного имущества. Впрочем, соглашением сторон такое правило сможет существовать изменено.  
При возложении на арендатора ответственности после просрочку внесения арендной платы подобает располагать присутствие вероятность взыскания процентов после использование посторонними капиталом созвучно со ст. 395 ГК.  
 Подобает обдумывать к тому же только, что при возложении для соучастников арендных касательств ответственности за существенное повреждение контракты аренды одной из сторон клиент вправе запрашивать воздаяния как убытков, доставленных изменением или расторжением договора, этак и иных убытков, доставленных нарушением контракты как таковым.  
 Образцом возможно предназначать случай, иногда благодаря невыполнения арендодателем повинности после важному починку пакгаузного водворения благодаря протечек был подмочен и испорчен хранящийся товар. Для уменьшения изъянов субарендатор не мог сделать ничего прекратить сертификат и срочно закончить новоизобретенный сертификат для аренду прочего водворения с больше благородной арендной платой. Субарендатор понес изъяны в варианте разности промежду поставленной в договоре арендной платой и платой по совершенной вместо сделке, и изъяны в варианте порчи товара.

При нарушении соглашений контракты аренды приспосабливаются и прочие санкции или методы защиты, не имеющие никакого отношения к гражданско-правовой ответственности (ст. 12 ГК). Одни изо них осуществляются судом, остальные – управомоченным субъектом.  
 Прежде, присутствуют в виду последствия, предустановленные корпоративными положениями обо аренде и предписаниями обо раздельных ее вариантах сиречь об аренде раздельных вариантов имущества, в случаях:

* непредоставления имущества в пользование арендатору,
* обнаружения арендатором каких-либо недостатков переданного в аренду имущества, за которыми смотрит арендодатель;
* неисполнения арендодателем обязанностей по предупреждению арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;
* пользования имуществом вразрез критериям договора или назначению имущества, неуплаты или просрочки оплаты арендной платы, непроизводства обязанной стороной капитального ремонта и т.д.

**Заключение**

По итогу можно сделать вывод, что одним из главнейших видов договоров, занимающим лидирующее место в регулировании имущественных отношений, является договор имущественного найма (аренды). Данный договор сыграл не последнюю роль как в прошлые года, так и современное время в развитии российской цивилистики.  
Под договором аренды мы понимаем гражданско-правовой договор, в котором в условий арендодатель обязан предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор имеет обязанность уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом всём доходы, продукция и плоды, изъятые арендатором в из-за использования арендованного имущества в соответствии с договором, находятся в его собственности.  
 Объектом же аренды может являться совершенно любое имущество (вещь), которое в периоде использования не теряет своих натуральных свойств: предприятия, природные объекты, земельные участки и другие имущественные здания, комплексы, сооружения, оборудование, транспортные средства и т.д.  
 Законодатель даровал нам детализированное регулирование договора аренды, а конкретно тех вопросов, которые называются общими как для договора аренды, так и для его конкретных видов. Большая часть норм, которые регулируют договор аренды, носят диспозитивный характер,  они   действуют   в   том   случае,  если  стороны урегулировали соответствующие  вопросы в договоре.  
 Договор аренды закрепляет законные права и обязанности своих участников, позволяет им реализовать свои экономические инте­ресы. Одна из сторон договора аренды получает возможность вос­полнить не достающие у нее оборудование, средства производства или финансы за счет другого субъекта - собственника, последний в свою очередь, получает определенный доход от сдачи имущес­тва внаем.  
 В нынешний период правовое регулирование договора аренды полностью подходит требованиям экономически развитого государства: арендный договор представляет собой самостоятельный вид договорных обязательств, такой же, как договор подряда, купли-продажи и т. п. Договор аренды постоянно находится в правовой модернизации, не стоит на месте. Появляется «лизинг», договор предприятия заиграл новыми красками.

На сегодняшний день, однако, устранены не все пробелы арендного законодательства, однако для нормального развития арендных отношений нужно как минимум создания особенных экономических условий, и как вариант рыночного развития арендных отношений - принятие более простой процедуры аренды общественного и государственного имущества.  
 В конце надо подчеркнуть, что нынешнее правовое регулирование договора аренды постоянно преобразовывается на фоне рыночных отношений, но все равно остаются пробелы и коллизии в законодательстве. Наиболее проблемными видами договоров аренды на сегодняшний день являются: договор финансовой аренды, а также договор аренды зданий и сооружений. В частности, наблюдается слабое регулирование аренды недвижимости и земли в частности (из-за слабого земельного российского законодательства), а также закона "О финансовой аренде (лизинге)" от 29.10.1998 N 164-ФЗ, который опубликовался второпях и вынужден в который раз пополняться и совершенствоваться.

**Список использованной литературы**

**Нормативно-правовые акты:**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 25 декабря 2003 г.

2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 5 декабря 1994 г. - N 32. - Ст. 3301.

3. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 января 1996 г. - №5. - Ст. 410; Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 декабря 2001 г. - №49. - Ст. 4552.

4. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.84г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. - №24. - Ст. 406; 1966. - №32. - Ст. 771; 1973. - №51. - Ст. 1114; 1974. - №51. - Ст.1346; 1986. - № 23. - Ст. 638; 1987. - №9. - Ст. 250; 1988. - №1. - Ст. 1; 1991. - №15. - Ст. 494; 1992. - №15. - Ст. 768; - №29. - Ст. 1689; - №34. - Ст. 1966.

5. Основы Законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР от 29 ноября 1989 г. №25. - Ст. 481.

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020)

# 7. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 08.06.2020)

8.Федеральный Закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 №161 // Российская газета. – 3 декабря 2002. - №229.

9. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. п. 2 ст. 13.// СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

10. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. №1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду" // Экономика и жизнь. - 1992 г. - №43.

**Специальная литература:**

11. Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация // Вестник арбитражной практики. 2016. М2. С. 33 — 38

12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Книга вторая. – М.: Издательство «Статут», 2002.

13. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: Общие положения, - М. 1998, - С. 57-58.

14. Витрянский В. В. Общие положения об аренде // Хозяйство и право. 1996. № 2.

15. Гражданское право капиталистических государств /Под ред. Е.А. Васильева. М., 1993.

16. Гражданское право: Учебник. В 2-х т. / Под ред. Е.А. Суханова. И.: БЕК, 1993.

17. Гришаев С. П. Все о недвижимости: учеб. - практ. пособие. - М.. 2002.-259 с.

18. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/Под ред. О.Н. Садикова. Изд. 3-е. М., 1998.

19. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. – М.: "Зерцало", 2007 г. – 316 с.

20. Пащенко Н.Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. - 2015. - №3. - С. 666-669.

21. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / науч. ред. В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. 285 с.

21. Право и закон: история, теория, практика: Коллективная монография / Под ред. С.Г.Киселезо. - М.: МАКС Пресс, 2015. - 332 с.

22. Синайский В.И. Русское гражданское право. Выпуск I. Общая часть. Вещное право. Авторское право (издание 2-е, исправленное и дополненное). - Киев, типо-литография "Прогресс", 1917 г.

23. Чижова А.С. Договор аренды нежилого помещения: что должны знать арендатор и арендодатель // Главбух. — 2015. - №3. - с. 12-14.

24. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001.

25. Шогова В.В. Условия договора аренды по российскому праву / В сб.: Российское и зарубежное обязательственное право. [Проблемы теории и практики]. М. Волтерс Клувер. - 2014, с. 6.

1. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. – М.: "Зерцало", 2007 г. – 316 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Синайский В.И. Русское гражданское право. Выпуск I. Общая часть. Вещное право. Авторское право (издание 2-е, исправленное и дополненное). - Киев, типо-литография "Прогресс", 1917 г.  [↑](#footnote-ref-2)