

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы - **«Правовое регулирование аренды недвижимости»**.

Актуальность темы обусловлена развитием хозяйственного оборота недвижимости, необходимостью восполнения некоторых имеющихся в действующем законодательстве пробелов, касающихся формирования и функционирования рынка аренды недвижимости.

Цели работы состоят в правовом анализе структуры, функций, способов организации и построения концепции правового регулирования отношений на рынке аренды недвижимости, обеспечивающей рациональное, эффективное использование имущества различных категорий, в выявлении недостатков действующего правового регулирования рынка аренды недвижимости, в установлении средств их устранения, в предложении мер по совершенствованию действующего законодательства.

В ходе изучения теоретических аспектов правового регулирования аренды недвижимости было установлено, что:

Аренда - это вид предпринимательской, или профессиональной, деятельности, при которой собственник имущества (арендодатель) с целью получения прибыли передает его во временное владение и пользование или только в пользование другому лицу (арендатору) за согласованную арендную плату.

Объектами аренды могут быть участки земли и другие обособленные природные образования, недвижимое и движимое имущество, включая здания и сооружения, промышленные и другие комплексы, оборудование и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Например, можно сдать в аренду плодоносящий сад с правом сбора и продажи яблок, но нельзя сдать в аренду только яблоки, можно сдать в аренду разбрасыватели удобрений, но не сами удобрения (ст. 607 ГК РФ).

Договор аренды - традиционный институт гражданского права, известный еще римскому праву. Возникновение этого института предопределено стремлением

участников гражданского оборота наиболее полно и рационально использовать имущество. Согласно ГК РФ договором аренды является соглашение сторон, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК).

Договор аренды относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества и к типу договоров о возмездной передаче имущества во временное пользование. По юридической природе договор аренды является возмездным, взаимным (синаллагматическим) и, как правило, консенсуальным.

Признаки договора аренды следующие: возникновение договорных правоотношений по соглашению сторон; передача имущества арендодателем не сопровождается переходом права собственности на это имущество к арендатору (по общему правилу, арендуемое имущество передается во владение и пользование); временный характер владения и (или) пользования; возмездный характер; возможность арендатора присваивать плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендуемого имущества.

В ходе проведения исследования были обозначены существующие теоретические и практические проблемы правового регулирования аренды части объектов недвижимого имущества и сделаны выводы о необходимости внесения изменений в действующее законодательство.

Итак, развитие потребностей участников гражданских правоотношений в процессе реализации их имущественных интересов нередко обуславливает необходимость решения возникающих при этом проблем теоретического и практического характера, которые связаны с хозяйственным оборотом отдельных объектов недвижимости.

Одной из таких проблем является правовая регламентация аренды части объекта недвижимого имущества.

Со ст. 128 ГК РФ предусматривает возможность передачи в аренду непотребляемых вещей, однако данная норма не содержит указания на обязательность предоставления во временное владение и (или) пользование вещи целиком. Возможно законодатель сознательно не исключил возможности аренды

части непотребляемой вещи, потому как судебная практика по данной проблеме складывается весьма неопределенно .

До настоящего времени Верховный Арбитражный Суд Российской Федерации (далее - ВАС РФ) однозначно не высказался ни за возможность аренды части объекта недвижимости, ни против таковой.

Проблема описания части помещения, подлежащего передаче в аренду, ввиду отсутствия детального регламентирования законодателем данных отношений, на протяжении определенного времени фактически разрешалась хозяйствующими субъектами при помощи своего рода обычая делового оборота.

Анализ правовой практики показал, что формирование правового поля, необходимого для регулирования отношений по аренде части недвижимого имущества, невозможно без регламентации механизма государственной регистрации данного вида сделок. Действующей нормативной базой данный механизм не определен.

Кроме того, обосновано существование необходимых предпосылок для реформирования действующего законодательства в сфере аренды недвижимого имущества.

В последнее время наше государство уделяет повышенное внимание развитию малого и среднего предпринимательства, в этой связи именно решение подобных проблем позволит создать реальный механизм по формированию правового поля, в котором все хозяйствующие субъекты, независимо от их финансовых возможностей, будут свободны в реализации своих имущественных интересов.

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.