

Здравствуйте, уважаемые члены выпускной квалификационной работы, вашему вниманию предоставляется работа студента Мартыненко С.Г. на тему «Договор аренды и его виды»

Договор аренды — договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору(нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора.

Гражданское законодательство классифицирует стороны договора аренды как субъекты правоотношения. В арендном правоотношении две стороны – арендодатель и арендатор. Согласно статье 608 ГК РФ арендодателем является собственник имущества. При этом арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Основным нормативным правовым актом, содержащим правила заключения, исполнения и расторжения договора аренды, является ГК РФ, в котором вопросам аренды посвящена отдельная глава 34.

Каждая из сторон договора (арендодатель и арендатор) исполняет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно кредитором в том, что имеет право от нее требовать. В договоре аренды имеют место встречные обязанности, одинаково существенные и важные.

Договор аренды, как и любой гражданский договор, может быть прекращен по общим основаниям, установленным в гл. 26 ГК РФ для всех обязательств.

В работе рассмотрены отдельные виды договора аренды: договор аренды транспортного средства, договор аренды зданий и сооружений, договор аренды предприятий.

Договор аренды здания или сооружения является наиболее распространенным видом договора в гражданском обществе.

Но данный вид договора вызывает много дискуссий среди правоведов и юристов.

Был проведен анализ обязанностей арендатора и арендодателя. При анализе было выявлено, что в ст. 616 ГК РФ, принимая во внимание буквальное значение используемых выражений, усматривается вывод, что при подобном изложении правовой нормы «производство за свой счет» капитального и текущего ремонта не входят в состав расходов на содержание имущества. Норма об обязанности арендодателя, по общему правилу, производить капитальный ремонт имущества закреплена отдельно в п.1 ст. 616 ГК РФ; если бы текущий ремонт входил в состав расходов на содержание имущества, то между словами «нести расходы» необходимо было бы включить, например, слово «иные».

Так же представляется целесообразным п. 2 ст. 616 ГК РФ изложить в уточненной редакции, определив, что арендатор обязан нести иные расходы на содержание имущества (исключая производство за счет арендодателя капитального ремонта), связанные с поддержанием имущества в исправном состоянии, с производством текущего ремонта, если законом или договором аренды не установлен другой порядок распределения обязанностей.

Понятие «сооружение» является родовым по отношению к понятию «здание», и правильнее употреблять сочетание «здания и иные сооружения», как это предложено в научной литературе.

Ч.1 ст. 607 ГК РФ следует изложить в следующей редакции: « В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания и иные сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)».

Несмотря на то, что нежилое помещение является недвижимостью по признаку неразрывной связи с землей, к отношениям аренды нежилых помещений неприменимы специальные правила, регулирующие аренду

зданий и иных сооружений. Ввиду того, что объектом аренды может выступать не все здание, а отдельное помещение.

В связи с различным толкованием правил государственной регистрации договора аренды нежилых помещений было бы целесообразно изложить п. 2 ст. 651 ГК РФ в следующей редакции: «Договор аренды здания или сооружения, нежилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Требуется переформулировки статья 26 Федерального Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ. Так, законодателям следует учитывать, что Гражданский кодекс не предусматривает обязательной регистрации права аренды недвижимости, а только регистрацию самого договора. Регистрация же права аренды указывает на возникновение обременения вещного права арендодателя (права собственника, либо хозяйственного ведения). Несмотря на наличие определения предприятия в Гражданском кодексе РФ, все — равно трудно признать совершенной практику законодательного регулирования оборота предприятий. Понятие предприятия следовало бы дополнить указанием всех недостающих признаков.

Необходимо на законодательном уровне предать имущественному комплексу особый статус объекта недвижимого имущества, так как входящая в состав имущественного комплекса недвижимость отдельно либо в составе сложной вещи следует своей собственной юридической судьбе в границах самостоятельных правоотношений по ее поводу. В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимым имуществом; приводить в соответствие с реалиями нормативные акты и устранять их противоречивость.

Таким образом, действующее законодательство о договоре аренды требует совершенствования, что будет способствовать успешному развитию арендных правоотношений в России.

Спасибо за внимание