

Здравствуйте, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии. Вашему вниманию представляется выпускная квалификационная работа на тему **«ДОГОВОР АРЕНДЫ: ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ»**.

Итак, **актуальность** основана на расширении юридической практики рассмотрения споров, объединенных с применением норм права юридическими лицами и гражданами в сфере владения, пользования и отчуждения движимого (недвижимого) имущества.

Целью данного исследования является рассмотрение понятия, условий, сущности, субъектного состава, а также исполнение, изменение, прекращение договора аренды и признание договора аренды недействительным.

Для достижения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

1. разобрать понятие и сущностные признаки договора аренды, а также рассмотреть предмет и форму договора аренды;
2. проанализировать обязательные (существенные) условия договора;
3. изучить обязанности и права арендатора, а также арендодателя;
4. разобрать судьбы улучшений арендуемого имущества, а также правовое значение изменения, исполнения и прекращения договора аренды;
5. выяснить основания признания договора аренды недействительным;
6. проанализировать судебную практику по спорам договора аренды.

Итак, правовая природа аренды трактуется тем, что это операция, хозяйственного использования имущества расширяет возможности. Владелец не распоряжается своей собственностью, но, получая некоторый доход, позволяет кому-то другому пользоваться своей собственностью. Эксплуатируя чужую собственность, пользователь испытывает собственную выгоду. Такого рода понятия, как «аренда имущества» и «аренда» определены законодательством.

В свою очередь, договор аренды считается консенсуальным, двусторонним, взаимным, возмездным договором. Основной особенностью аренды в структуре гражданских договоров считается передача во временное пользование имущества.

Также договор аренды совершается в форме устной и письменной. В устной форме договора аренды разрешено на срок всего лишь одного года и только между гражданами. Для других видов аренды, независимо от состава объекта и срока аренды, законом устанавливается письменная форма. Если иное не установлено законом, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Итак, существенным условием договора аренды, является наличие предмета договора. Отсутствие в тексте предмета договора влечет признание его незаключенным. Предметом договора аренды может быть признано имущество, являющееся объектом аренды – индивидуально-определенная вещь, либо часть такой вещи. Существуют определенные законом обязанности арендодателя такие как:

- предоставить арендуемое имущество арендатору в состоянии соответствующем условиям договора и назначению;
- предоставить арендуемое имущество в срок указанный в договоре, своевременно, а если в договоре этот срок не указан – в разумный срок;
- одной из важных обязанностей является воздержание от любых наем в соответствии с его назначением, предусмотренном договором;
- также существует обязанность арендодателя по капитальному ремонту предмета аренды.

Таким образом, основная обязанность арендатора - платить арендную плату за недвижимость. Другая обязанность арендатора состоит в использовании арендного имущества в соответствии с условиями договора, если в договоре аренды условия не определены, значит в соответствии с назначением арендуемого имущества.

Также обязанностью арендатора является поддержание имущества в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, нести расходы, нести расходы на содержания арендуемого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

В случае если арендатор произвел за счет собственных средств при согласии арендодателя улучшение арендованного имущества, которые неотделимы без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещения стоимости улучшения, если другое не предусмотрено договором аренды. Когда в договоре аренды не прописаны неотделимые улучшения, или прописано условия письменного разрешения арендодателя, компании необходимо обратиться за письменным разрешением и только после этого приступать к что улучшению имущества.

Итак, имущество, переданное арендатору, будет считаться несоответствующим условиям договора аренды и его цели, если оно не соответствует обычному или договорному качеству или содержит такие свойства, которые препятствуют его нормальному использованию.

Следовательно, при заключении договора аренды обязан арендодатель уведомить арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемое имущество. Невыполнение этого требования доставляет арендатору преимущество требовать расторжения договора или убавления арендной платы и компенсации убытков (статья 613 ГК РФ). При аренде бракованного

товара арендатор может использовать к арендодателю меры защиты и ответственности, учтенные ст. 612 ГК РФ.

По общему правилу, изменение содержания договора вероятно по соглашению сторон, когда другое не предусмотрено договором. Соглашение о внесении поправок в договор находится именно в этой форме, что и договор, когда другое не следует из закона, прочих правовых актов или обычаев ведения бизнеса (статья 452 ГК РФ).

Итак, изменение и прекращение договора, по всей видимости, совершено вследствие этого существенным изменением обстоятельств. Значительное изменение обстоятельств, среди которых возникли стороны при заключении договора, считаются основанием для его изменения или прекращения, если другое не учтено договором или не вытекает из сути.

В свою очередь, с юридической точки зрения незаключенные и недействительные договоры считаются неидентичными, что делает невозможным использование последствий недействительности к незавершенным операциям. Считается договор заключенным, если участники смогут добиться консенсуса по всем существенным условиям, учтенным для данного вида сделки (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Также при соблюдении правовых норм на этапе заключения сделка не может считаться недействительной или незаключенной. Затем в судебном порядке договор, по всей видимости, расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, если для этого есть основания.

Итак, договор аренды имущества между гражданами, а также аренды с участием юридического лица должен быть совершен в письменной форме. Отсутствие письменного документа напрямую не указывает о недействительности сделки, но возлагает ограничение на обращение в суд, потому как ни одна из сторон не удастся отметить нарушенные условия.

Таким образом, юридические тонкости в отношении недействительных и незаключенных сделок подлежат изучению на стадии подготовки и подписания договора. Тем не менее, с арендодателя невозможно взыскать не только оговоренные финансовые санкции в случае неплатежей, но и саму сумму долга при признании договора незаключенным, а на юридическом «языке» значит несуществующий. Арендатор теряет возможности передачи арендованных ценностей в субаренду и преимущественного права заключения нового договора по истечении срока действия.

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.