

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

-
- В своей работе я рассматриваю следующие моменты :
- 1. Исследование общей характеристики договора аренды.
- 2. Изучение содержания обязательства по договору аренды.
- 3. Анализ актуальных вопросов договора аренды с введением их в практику.

- В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества именуется группа обязательств 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 счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ.

- Предметом таких отношений прежде всего становится имущество, которое в данный момент не нужно самому собственнику, не может потребоваться ему в будущем. Отдавая такое имущество во временное пользование другому лицу, собственник сохраняет его в хозяйственном (экономическом) обороте, получая соответствующую выгоду, доход. Обязательства по передаче имущества в пользование возникают по соглашению сторон, т. е. носят договорной характер.

- Содержание обязательств по передаче имущества во временное пользование складывается из взаимных прав и обязанностей сторон: по передаче имущества владельцем пользователю, по возврату пользователем имущества владельцу, по поддержанию этого имущества в надлежащем состоянии, а также по оплате его использования.

- Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров.
- В действующем российском законодательстве определение аренды дано в главе 34 ст. 606 ГК в нем прописано: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату, но временное владение и пользование или во временное пользование...». Исходя из определения можно выделить три основные черты, характерные для данного договора.



- ◉ Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель.
- ◉ Во-вторых, аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю.
- ◉ В-третьих, договор аренды всегда возмездный: арендатор обязан платить за пользование имуществом (в отличие от безвозмездного договора ссуды). Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двусторонним; данный договор является также консенсуальным, т.е. устанавливающим между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения (оформления договора).

- При предоставлении жилого помещения гражданину для проживания в нем между сторонами заключается договор найма жилого помещения, который выделен в самостоятельный вид и регулируется нормами гл. 35 ГК.

- Договор аренды может порождать различного рода правоотношения - как обязательственного, так и вещного характера. К примеру, при аренде определенные правоотношения складываются, во-первых, между арендодателем и арендатором, во-вторых, между арендатором и третьими лицами. В первом случае арендодатель (собственник имущества), предоставив имущество в аренду, сохраняет на него право собственности (то есть имеет место вещное правоотношение), но также в рамках заключенного договора возникает и обязательственное правоотношение, определяющее права и обязанности договорившихся сторон. Во втором случае между арендатором и третьими лицами складывается сложное (вещно-обязательственное) правоотношение: например, арендатор может сдать арендованное имущество в субаренду, выступая в качестве законного владельца данного имущества (вещное право), и приобрести при этом определенные права и обязанности по отношению к субарендатору (обязательственное право).

- В качестве объекта аренды выступают различные имущественные комплексы, здания, сооружения и иные не потребляемые вещи, то есть те объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Могут сдаваться в аренду и земельные участки ,а также участки недр и другие обособленные природные объекты к примеру, участки леса или водные объекты.

- Необходимо заметить, что если объектом аренды является объект недвижимости, то право аренды такого имущества подлежит государственной регистрации (ст. 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Если же при этом в аренду сдается земельный участок, участок недр или часть его, то к договору аренды прилагается соответствующий план (чертеж границ), если же в аренду передаются здания, сооружения, помещения в них или части помещений, то к договору прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, где обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. 2, 3 ст. 26 вышеназванного Закона).



- Договор аренды признается консенсуальным, взаимным и возмездным. В договоре аренды просматривается и главная цель договора - обеспечение передачи имущества во временное пользование.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- Одна из основных обязанностей арендатора состоит в пользовании арендованным имуществом согласно условиям договора, а если таковые в договоре не определены - то в соответствии с назначением имущества.

- В пункте 2 ст. 616 ГК РФ содержатся обобщенные правила об обязанностях арендатора. Он обязан:
- · поддерживать имущество в исправном состоянии;
- · производить за свой счет текущий ремонт;
- · нести расходы по содержанию имущества. Однако по всем этим обязанностям есть оговорка: "...если иное не установлено законом или договором аренды".

- ⦿ По истечении срока действия договора, арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора, если он:
- ⦿ - надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору, то есть использовал имущество по назначению, не допускал ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д.;
- ⦿ - готов заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду, что выражено в словах "при прочих равных условиях". Это касается размера арендной платы, готовности принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и др.;
- ⦿ - желает продлить арендные отношения, что подтверждается письменным уведомлением об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он там не определен, то в разумный срок до окончания действия договора.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- Основной обязанностью арендодателя является предоставление имущества арендатору в состоянии, соответствующем и условиям договора аренды, и назначению имущества, а также ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, если бы даже это имущество частично препятствовало пользованию им (п. 1 ст. 612 ГК). При этом арендованное имущество сдается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами: техническим паспортом, сертификатом качества и т.п., если иное не предусмотрено договором.

ИТАК, ИМУЩЕСТВО, СДАВАЕМОЕ В АРЕНДУ, ДОЛЖНО ОТВЕЧАТЬ ОПРЕДЕЛЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ:

- ⦿ а) быть пригодным для использования строго по целевому назначению;
- ⦿ б) находиться в состоянии, отвечающем определенным стандартным нормам и правилам (санитарии, противопожарным правилам, ТУ, ГОСТам, СНиПам) и (или) обычно предъявляемым требованиям;
- ⦿ в) соответствовать условиям договора аренды, т.е. его существу;
- ⦿ г) передаваться при необходимости со всеми его принадлежностями;
- ⦿ д) сдаваться также в аренду с относящимися к имуществу документами.

- Анализ норм действующего законодательства и характера отношений сторон при аренде имущества позволяет сделать следующие выводы. Возникающие на основе договора аренды отношения, создающие у арендатора право пользования имуществом, являются обязательственными. Вместе с тем для осуществления этого права в большинстве случаев необходима передача имущества арендатору, который в соответствии с законом на период действия договора аренды становится его законным владельцем. В этом случае арендатор является не только стороной обязательственных отношений, но и обладателем вещного права на объект аренды. Возможность возникновения вещного права из договора у лица, приобретающего титул владельца, но не являющегося собственником соответствующего имущества, предусмотрена законом.



- Анализируя выше написанное можно сделать вывод, что целью данного договора является обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом» когда оно не нужно им постоянно, или когда у них для этого нет достаточных средств.
- Договор аренды закрепляет законные права и обязанности своих участников, позволяет им реализовать свои экономические интересы. Одна из сторон договора аренды получает возможность воспользоваться не достоящие у нее оборудование, средства производства или финансы за счет другого субъекта - собственника, последний в свою очередь, получает определенный доход от сдачи имущества внаем.
- обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения.
-

- Исходя из определения договора можно выделить 3 основные черты характерные для данного договора:
- Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель.
- Во-вторых, аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю.
- В-третьих, договор аренды всегда возмездный. Арендатор обязан оплатить за пользование имуществом. Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двухсторонним; данный договор является также консесуальным, т.е. таким, который устанавливает между сторонами об