

Понятие договора аренды

Введение

Данная работа посвящена одному из видов гражданско-правовых договоров, договору аренды (имущественного найма). Данный договор относится к числу классических договорных институтов известных цивилистике со времен римского права. Выбор мною данной темы не случаен в обосновании этому приведу, на мой взгляд, ключевые и насущные примеры.

Во-первых, это обосновывается следующим, что договор аренды (имущественного найма) широко применяется как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

Во-вторых, за актуальность выбранной мною темы говорит следующее, что в современной России возрос спрос на применение договора аренды, в частности, аренды зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений.

Глава 1.

1. Договор аренды (имущественного найма) в римском праве и по Российскому дореволюционному гражданскому праву

Римское право признавало три различных вида найма: наем вещей (*locatio-conductio rerum*); наем услуг (*locatio-conductio operarum*); наем работы, или подряд (*locatio-conductio operis*).

Общее между всеми тремя видами найма состояло в том, что одна сторона обязывалась предоставить другой стороне пользование соответствующим объектом, а последняя – уплатить первой стороне за пользование определенное денежное вознаграждение.

Договор аренды
В римском праве

Наём вещей

Наём услуг

Наём работы
или подряд

Что касается **дореволюционного российского законодательства**, то в нем **имущественным наймом** признавался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование. Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него составляли **существенные принадлежности** этого договора (Свод законов Российской империи, т.Х, ч.1, ст.1691)

Глава 2

2. Общие положения об аренде

2. 1 Понятия договора аренды

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату

2. 2 Существенные условия договора аренды

- **Предмет** договора
- Вторая группа существенных условий, указание на которые содержится непосредственно в тексте ГК (п.1 ст. 432), включает в себя условия, необходимые для договоров данного вида. Исходя из буквального прочтения нормы, содержащейся в п.1 ст. 432 ГК, к существенным относятся только те условия, которые названы в законе или ином правовом акте либо как существенные, либо как необходимые для договоров данного вида.
- Третью группу существенных условий договора составляют все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

2. 3 Срок аренды

Как уже отмечалось, срок владения и пользования арендатором сданным в наем имуществом всегда признавался существенным условием договора аренды.

ГК, в свою очередь предусматривает, что договор аренды заключается на срок. Определенный договором, однако допускает заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца.

2. 4 Форма и государственная регистрация договора аренды

Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а если предметом продажи выступает предприятие, к договору должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и т. д.

Что касается договора аренды движимого имущества, содержащего условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество.

2. 5 Субъекты (стороны) договора аренды



2. 6 Объекты аренды

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и т.п.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (п.1 ст. 607 ГК).

2. 7 Расторжение (изменение) договора аренды

арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор:

пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

существенно ухудшает имущество;

более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендатор вправе обратиться в суд с Иском о досрочном расторжения договора в следующих случаях:

арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества;

арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель;

арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества;

имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть предусмотрены и иные основания его досрочного расторжения по требованию одной из сторон.

Заключение

На мой взгляд, законодатель обеспечил детальное регулирование договора аренды, а именно, тех вопросов, которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов. Большинство норм, регулирующих договор аренды носят диспозитивный характер, они действуют в том случае, если стороны урегулировали соответствующие вопросы в договоре.

Подводя вывод, следует дать **общую характеристику** договору аренды в целом. Данный договор относится к числу двусторонних договоров, является **консенсуальным, возмездным и взаимным**.

Принимая во внимание все выше сказанное, считаю, что цель работы, поставленная мною в ее Введении достигнута, и в ней раскрыты максимальные знания, касающиеся договора аренды.

Спасибо за внимание!!!