



Выпускная квалификационная работа на тему
«Защита прав арендодателя по
договору аренды зданий
(сооружений)»

Выполнил студент:

группа _____

заочной формы обучения

Научный руководитель:



Актуальность темы исследования

Законодательство в сфере арендных отношений в полной мере не обеспечивает фактических потребностей в реализации права на защиту участников аренды.

- Во-первых, это связано с трудностями применения «универсальных», предусмотренных ст. 12 ГК РФ способов защиты, их конкуренцией со способами защиты, закрепленными в специальных нормах об аренде.
- Во-вторых, отдельные виды арендных отношений требуют применения специальных форм и способов защиты прав участников, но, к сожалению, некоторые нормы не содержат положений, указывающих на специфику их применения.



Объект и предмет исследования

Объект исследования – общественные отношения в сфере правового регулирования договора аренды.

Предмет исследования – нормы гражданского законодательства, разделы и главы специализированной литературы, материалы правоприменительной практики и периодической печати, раскрывающие вопросы защиты прав арендодателя по договору аренды зданий (сооружений).

Цель исследования



комплексно и детально проанализировать особенности защиты прав арендодателя по договору аренды зданий (сооружений), выявить актуальные проблемы в данной сфере, сформулировать рекомендации по их разрешению.



Задачи исследования

рассмотреть понятие договора аренды (сооружений) зданий и его правовое регулирование

проанализировать права и обязанности арендодателя

раскрыть расторжение договора аренды зданий (сооружений) в одностороннем порядке: основания, порядок, правовые последствия

проанализировать ответственность за нарушения условий договора аренды со стороны арендодателя

раскрыть здания (сооружения), как объект аренды в гражданском праве

изучить права и обязанности арендатора

рассмотреть особенности заключения и изменения договора аренды нежилых помещений



Апробация результатов исследования

По теме магистерской диссертации были опубликованы следующие статьи:

- ✓ «Правовое регулирование договора аренды зданий (сооружений)».
- ✓ «Актуальные проблемы защиты прав арендодателя при нарушении арендатором обязанности по своевременному внесению арендной платы».



Существенные условия договора аренды зданий и сооружений

предмет договора

**здание или сооружение,
передаваемое
арендодателем арендатору
во временное пользование**

арендная плата

**размер, сроки и порядок и
условия выплаты арендной
платы устанавливаются по
соглашению сторон и
прописываются в договоре**



Выводы, выявленные проблемы и пути их решения

Выявленная проблема	Рекомендация по разрешению
<p>На уровне норм ГК РФ не предусмотрен срок исполнения обязанности сторонами договора аренды зданий и сооружений по направлению данного договора на государственную регистрацию.</p>	<p>Необходимо дополнить п. 2 ст. 651 ГК РФ положением, закрепляющим срок, в течение которого стороны договора аренды зданий и сооружений должны зарегистрировать данный договор.</p>



Выводы, выявленные проблемы и пути их решения

Выявленная проблема	Рекомендация по разрешению
<p>Законодательно предусмотренное право передачи арендованного имущества в субаренду является ограниченным правом распоряжения данным имуществом. Однако, исходя из содержания ст. 606 и 650 ГК РФ следует, что правомочия арендатора по договору охватываются только временным владением и пользованием.</p>	<p>Необходимо внести изменения в ст. 606 ГК РФ и представить абз. 1 данной статьи в следующей редакции: «Договором аренды признается договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное пользование и владение, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение».</p>



Выводы, выявленные проблемы и пути их решения

Выявленная проблема	Рекомендация по разрешению
<p>На законодательном уровне остается неразрешенным вопрос о необходимости внесения арендных платежей в период ограничения пользования помещением.</p>	<p>Необходимо разрешить данный вопрос либо на уровне норм действующего гражданского законодательства, либо посредством предоставления Верховным Судом РФ соответствующих разъяснений, учитывая подход, высказанный в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 14 февраля 2019 г. № 09АП-72196/2018 по делу № А40-132870/18</p>



Применительно к договору аренды зданий и сооружений удержание вещи должника как способ обеспечения исполнения обязательств может быть выражено в ограничении доступа пользования предметом указанного договора аренды.





Выводы, выявленные проблемы и пути их решения

Выявленная проблема	Рекомендация по разрешению
<p>Законодатель предусматривает возможность пересмотра размера арендной платы, но не чаще 1 раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ). При этом, на практике стороны договора аренды зданий и сооружений при рассмотрении вопроса об изменении размера арендной платы могут не прийти к общему решению, что приведет к принятию арендодателем решения о расторжении договора аренды.</p>	<p>Необходимо включать в договор аренды зданий и сооружений положение об обязательном ежегодном пересмотре размера арендной платы при заключении договора на длительный срок, а также основание досрочного расторжения договора аренды зданий и сооружений по требованию арендодателя – не достижение соглашения относительно изменения величины арендной платы.</p>



Спасибо за внимание!