

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/85873>

**Тип работы:** Курсовая работа

**Предмет:** Гражданское право

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений 4

1.1 Понятие, форма и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений 4

1.2 Правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений по законодательству Российской Федерации 8

2. Элементы договора аренды зданий и сооружений 13

2.1 Субъекты, предмет договора аренды зданий и сооружений 13

2.2 Условия, ответственность, права и обязанности по договору аренды зданий и сооружений 17

Заключение 28

Библиографический список 30

Введение

Актуальность темы работы обусловлена тем, что в настоящее время в связи с развитием экономических взаимоотношений в области аренды недвижимости особое место занимают договоры аренды зданий и сооружений. Аренда зданий и сооружений представляет собой самостоятельную категорию аренды недвижимости. Основным правовым регулятором имущественных отношений в сфере гражданского оборота выступает гражданско-правовой договор, под которым понимается соглашение, направленное на установление, изменение или прекращение обязательства. Договор, в том числе аренды зданий и сооружений, содержит индивидуально-правовые предписания об условиях установления, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей.

Объектом данной работы являются общественные отношения, возникающие в связи с арендой зданий и сооружений.

Предметом работы являются нормы действующего законодательства, регламентирующие договор аренды зданий и сооружений, практика их применения, а так же научная и учебная литература по теме работы. Целью настоящей работы является изучение гражданско-правового регулирования по договору аренды зданий и сооружений.

Задачами работы ставится:

- изучить понятие, форма и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений;
- исследовать правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений по законодательству Российской Федерации;
- рассмотреть субъекты, предмет договора аренды зданий и сооружений;
- проанализировать условия, ответственность, права и обязанности по договору аренды зданий и сооружений.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

1. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений

1.1 Понятие, форма и государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений

В гражданском законодательстве содержится большое число норм, устанавливающих особенности правового режима недвижимого имущества, в том числе особенности аренды отдельных видов недвижимости. В ст. 650 - 655 ГК РФ содержатся правила об аренде зданий и сооружений. Конечно, и общие положения об аренде (ст. 606 - 624 ГК) применимы к аренде зданий и сооружений, но лишь постольку, поскольку иное не установлено специальными нормами, сосредоточенными в ст. 650 - 655 ГК РФ (ст. 625 ГК).

Причем в общих положениях об аренде также содержатся отдельные нормы, регламентирующие аренду недвижимости (п. 2 ст. 607, п. 2 ст. 609, абз. 2 п. 2 ст. 610, п. 2 ст. 617 ГК). Особенности аренды отдельных видов недвижимого имущества (в том числе зданий и сооружений) могут предусматриваться и иными нормативными актами.

Таким образом, при определении правовых норм, применимых в том или ином случае к аренде зданий и сооружений, в первую очередь следует обратиться к ст. 650 - 655 (§ 4 гл. 34) ГК РФ. При отсутствии в указанных статьях норм, регулирующих соответствующие отношения, применяются специальные нормы об аренде зданий и сооружений, содержащиеся в других нормативных актах (если они есть). Если нет ни тех ни других, то следует обратиться к общим положениям об аренде, устанавливающим особенности аренды недвижимого имущества. И наконец, если нет ничего из перечисленного, применяются общие положения об аренде.

#### Заключение

Итак, аренда зданий, сооружений и помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения, регулируется общими положениями об аренде, с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, и специальными правилами об аренде зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК). Жилые помещения могут предоставляться в аренду только юридическим лицам, которые обязаны использовать такие помещения для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК).

Применительно к вопросу о государственной регистрации договора аренды и взаимосвязи указанного процесса с порядком определения момента возникновения соответствующей обязательственной связи необходимо отметить, что специальные нормы, посвященные отдельным видам договора аренды, указывают, что обязательство из договора аренды, заключенного сроком более чем на один год, считается возникшим после совершения государственной регистрации указанного соглашения. Такой подход характерен для аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, предприятий, в связи с чем на протяжении длительного времени судебная практика исходила из того, что в случае, если договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации, права и обязанности по нему возникают с момента таковой.

Договор аренды здания, сооружения, помещения можно расторгнуть по общим основаниям, предусмотренным гл. 34 ГК РФ. Среди них есть ситуация, которая может быть применена только к аренде недвижимости - право арендатора требовать расторжения договора, если арендодатель при его заключении не сообщил об обременении объекта сервитутом (ч. 2 ст. 613 ГК РФ).

Гражданским законодательством предусмотрено право сторон на:

- расторжение договора по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ) или по требованию одной стороны в судебном порядке (п. 2 ст. 450);
- отказ от договора (его исполнения) согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ, если договор заключен на неопределенный срок, либо согласно ст. 450.1 ГК РФ если это право предусмотрено договором;
- досрочное расторжение по требованию одной из сторон в судебном порядке по основаниям, указанным в ст. ст. 619, 620 ГК РФ. При этом договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора.

В заключение необходимо отметить следующее.

Во-первых, типовой договор не содержит специфические условия использования объекта аренды, поскольку целевое назначение арендуемого нежилого помещения может быть различным (торговое, производственное или офисное и т.д.).

Во-вторых, во многих нормах ГК РФ, регулирующих правоотношения сторон по договору аренды, указано, что положение статьи действует, если иное не предусмотрено договором. То есть законодатель предоставляет сторонам исключительное право при заключении договора установить именно те условия, которыми они по взаимному согласованию в дальнейшем будут руководствоваться. И это обстоятельство необходимо учитывать.

#### Библиографический список

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
4. Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 09.03.2015, N 10, ст. 1412.

5. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ, N 1, январь, 2012.
6. Постановление ФАС Поволжского округа от 27 декабря 2011 г. по делу N А55-3150/2011 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.03.2013 по делу N А42-7628/2011 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Постановление АС Московского округа от 04.07.2017 по делу N А40-105937/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление АС Уральского округа от 12.09.2017 N Ф09-5511/17 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.11.2015 N Ф03-4581/2015 по делу N А51-27347/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 30.01.2015 по делу N А33-2218/2013 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Постановление АС Дальневосточного округа от 19.01.2016 по делу N Ф03-5733/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
13. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2017 N 09АП-26019/2017-ГК // СПС «КонсультантПлюс».
14. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ, N 7, 2000.
15. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. N 3.
16. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ, N 4, апрель, 2014.
17. Белов В.Е., Соменков С.А. Гражданское право: Общие положения о договорах: Учебное пособие / Отв. ред. В.В. Долинская, В.Л. Слесарев (Серия «Гражданское право» / Науч. ред. В.Л. Слесарев). М.: Проспект, 2016. С. 18 и след.
18. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. М.: Проспект, 2018. С. 74.
19. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. С. 522.
20. Булаевский Б.А. Презумпции как средства правовой охраны интересов участников гражданских правоотношений: Монография. М., 2013. С. 183.
21. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 2. С. 116.
22. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений // Государство и право на рубеже веков (материалы Всероссийской конференции). Гражданское право. Гражданский процесс. М., 2001. С. 48 - 49.
23. Леликова Я. Сложные ситуации досрочного расторжения договора аренды помещения: споры между субъектами коммерческой деятельности // Жилищное право. 2018. N 5. С. 29 - 38.

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/85873>