

# Расторжение договора аренды в одностороннем порядке арендатором



В момент заключения арендного соглашения, участники сделки, помимо предмета, обязанностей и иных условий, как правило, предусматривают порядок, который касается его расторжения. Чтобы избежать разногласий, потребуется внимательно оформить договор, внимательно изучая все его пункты.

Конечно, можно скачать уже готовый бланк в интернете, при желании можно обратиться за помощью и к профессиональным юристам. Ведь они проконсультируют и помогут избежать совершения ошибок.

## Одностороннее расторжение договора аренды арендатором

Непосредственно правовое обоснование расторжения договоров, касающихся аренды имущества и прав на прекращение исполнения обязательств со стороны арендатора, предоставляется в ст. 620 ГК РФ, которая однозначно регламентирует ситуации, в которых он может прекратить исполнять свои обязательства по заключенной сделке.

***К таким случаям относятся:***

- Часто на практике создаются те или иные препятствия в плане доступа к имуществу, которое и было арендовано;
- Сюда можно отнести и наличие различных недостатков у арендуемого имущества, о которых не было указано в договоре;
- Арендодатель не желает производить капитальный ремонт в

установленные договором сроки;

- Если имущество и вовсе пришло в негодность, или же, изменило свои качества.

Важно! Следует понимать, что во всех тех случаях, о которых только что было сказано, арендатор, как правило, имеет полное право расторгнуть документ, причем делая это в одностороннем порядке.

Таким образом, нет необходимости даже обращаться в суд, что является не менее важным условием.

Следует внимательно ознакомиться с законодательством нашей страны, после чего можно узнать то, что стороны соглашения могут расторгнуть договор досрочно, если на это есть серьезные причины. Если арендодатель пожелает расторгнуть договор, то нужно предложить съемщику заключить соглашение.

В том случае, если он не будет против, тем самым даст согласие, в результате будет подписано соглашение с оформлением акта приема-передачи помещения. Все это произойдет быстро, и, как правило, с отсутствием конфликтных ситуаций, что немаловажно.

Но если такого согласия не будет вовсе, то необходимо решить этот вопрос в судебном порядке, и на практике это происходит все чаще и чаще.

**Хочется добавить, что существуют некоторые основания, позволяющие досрочно расторгнуть договорные отношения по аренде.**

***Вот они:***

- нарушения тех обязательств, о которых было сказано в договоре;
- наличие иных фактов.

Признак существенного нарушения – это и есть материальные материии для арендодателей со стороны нанимателя, о чем должно

быть хорошо известно.

**Собственник в обязательном порядке должен соблюдать необходимую процедуру, а именно – направить в адрес арендатора претензии, сюда относятся и исправления допущенных нарушений.**

Стоит понимать, что факт выполнения нанимателя тех претензий, которые будут применяться, собственно лишают арендодателя права обращения в суд.

Каждый пункт договора данного вида, несет определенный смысл. Это значит, что, прежде чем подписать его, стороны должны внимательно ознакомиться с ними, скачав уже готовый бланк из Интернета. Лучше всего взять с собой на сделку компетентного человека, имеющего большой опыт в сфере заключения таких договоров.

Это поможет избежать тех самых ошибок, с которыми постоянно сталкиваются участники сделок на практике. Но самый оптимальный вариант – это обращения к опытным юристам, они помогут защитить стороны от мошеннических действий, и вообще избежать «подводных камней».

**Если со стороны суда будет вынесено положительное решение по данному делу, тем самым удовлетворяя требования арендодателя, то, что касается договорных отношений, следует понимать, они автоматически прекращаются.**

Но опять же, важно помнить, что далеко не во всех ситуациях, предмет аренды сразу, же возвращают. В основном требуется повторное обращение в суд, чтобы можно было удовлетворить иск об истребовании имущества из чужого пользования, что является одним из важнейших моментов.

Поэтому всегда нужно прислушиваться к мнению опытных юристов, которые заявляют, что всегда нужно ставить два этих требования уже в первом иске. Это приведет к тому, что после первого судебного процесса, есть шанс получить исполнительный документ.

Если арендатор пожелает выполнить решение суда, то он возвращает предмет аренды по собственной инициативе, но участники должны будут подписать акт приема – передачи. Помните, что это важное условие, ведь в нем и будет зафиксировано состояние передаваемого имущества.

В момент обнаружения ухудшения состояния предмета аренды, то всегда можно выявить претензии к арендатору, чтобы тот возместил ущерб. Только лишь когда будут соблюдены все эти условия, сделку можно считать заключенной.