Увод
**Правна същност и обща характеристика на понятието прекратяване на договора за наем**

* Обща характеристика на договора за наем
	+ Историческо развитие
	+ Правна същност на договора за наем
		- Определение
		- Характеристика на договора за наем
		- Форма на договора за наем
		- Предмет на договора
		- Договорът за наем като гражданскоправна и търговска сделка
	+ Правна характеристика на наемно правоотношение
	+ Съпоставка на договора за наем с други договори
		- Съпоставка със заема за послужване
		- Съпоставка с арендата
		- Различия между наема и продажбата
		- Наем и правото на ползване
		- Съпоставка на влог и наем
		- Съпоставка на договор за лизинг и наем
* Понятие за прекратяване на договора за наем
	+ Същност
	+ Основания за прекратяване на договора
	+ Ред за осъществяване
	+ Правото на прекратяване на договора за наем, когато прекратителното основание е едностранна правна сделка
	+ Последици
* Предпоставки за прекратяване на договора за наем
	+ Наличието на сключен договор
	+ Договорът да е действителен
	+ Договорът да не е прекратен

**Общи основания за прекратяване на договора за наем**

* Взаимно съгласие
	+ Фактически състав
	+ Момент на прекратяване на договора
	+ Форма на волеизявленията
	+ Сравнение между прекратяването на договора поради изтичане на уговорения или максимално допустимия от закона срок по чл. 229. ал. 1 и 2 ЗЗД и взаимно съгласие
	+ Правна характеристика на прекратителния договор
	+ Конклудентно прекратяване на договора за наем
* Новация
	+ Предпоставки
	+ Промяна на срока в наемния договор
	+ Опрощаване и новация
* Разваляне на договора за наем
	+ Същност
	+ Предпоставки за упражняване на правото да се развали договора
	+ Основни задължения на страните по договора
		- Задължението за предаване на наетия имот
		- Задължението да се поддържа в добро състояние наетия имот докато трае договора
		- Задължението да се осигури спокойното ползване на имота
		- Плащане на наемната цена
		- Задължението за пазене на имота
	+ Обективна невъзможност за неизпълнение
	+ Изправност на кредитора
	+ Съдържание на предупреждението
	+ Форма на предупреждението
	+ Срок на предупреждението
* Автоматичното прекратяване на на договора за наем
* Срокът и условието като прекратителни основания. Изтичане на срока. Действие на договора след изтичане на срока
	+ Срок
	+ Срочни и безсрочни договори за наем
		- Предимства и недостатъци на срочния и безсрочния договор за наем
		- Анексите към договора за наем
		- Максималния срок на договора
		- Влиянието на страните върху срока на договора
	+ Действие на договора след изтичане на срока
		- Фактически състав на чл. 236, ал. 1 ЗЗД
		- Сравнение между чл. 236, ал. 1 ЗЗД и чл. 68 КТ
	+ Последици при наличието на клауза в наемния договор, по силата на която, след изтичане на срока му, автоматично да продължи своето действие за същия период от време
	+ Условие
		- Прекратително условие
		- Действие на прекратителното условие
* Погиване на наетия имот
	+ Рискът от погиване на наетия имот
	+ Частично погиване на наетия имот
	+ Пълно погиване на наетия имот
* Стопанската непоносимост като самостоятелен способ за преустановяване на на действието на договора за наем
	+ Същност
	+ Фактически състав
	+ Последици и начин за упражняване
* Задатъкът и отметнината като предварително уговорени от страните по наемния договор прекратителни основания
	+ Отметнина
		- Същност
		- Последици
		- Ред за упражняване на отметнината
		- Сравнение между отметнината и възможността и възможността за отказ от договора за наем, уредена в чл. 238 ЗЗД
	+ Задатък
		- Понятие
		- Действие на задатъка
		- Съпоставка между отметнината и задатъка
		- Възможността за кумулиране на задатък и неустойка
		- Разлика между отказ от наемния договор по чл. 93 ЗЗД и развалянето му по чл. 87 ЗЗД
* Други основания за прекратяване на договора за наем
	+ Сливане
	+ Смъртта на страна по договора за наем като юридическо събитие, водещо до прекратяване на договора

**Специални основания за прекратяване на договора за наем**

* Едностранно прекратяване на наемния договор по реда на чл. 238 ЗЗД
	+ Същност и характеристика
	+ Ограничаване действието на чл. 238 ЗЗД досежно безсрочния наемен договор
	+ Упражняване на правото на отказ от договора за наем по чл. 238 ЗЗД
		- Форма на предизвестието
		- Съдържание на предизвестието
		- Срок на предизвестието
	+ Съпоставка на прекратяването на договора за наем по чл. 238 ЗЗД с други прекратителни основания
		- Съпоставка с едностранното прекратяване на договора за аренда с предизвестие
		- Различия и прилики между прекратяването по чл. 87, ал. 1 и чл. 238 ЗЗД
		- Съпоставка със задатъка и отметнината
* Прекратяване на договора за наем по решение на общото събрание на собствениците при обект, намиращ се в режим на етажна собственост
	+ Същност и правна уредба
	+ Изваждане на наемател от сграда, намираща се в режим на ЕС
		- Фактически състав
		- Принудително изпълнение на решението на общото събрание на етажната собственост за изваждане на наемател
	+ Последици
	+ Сравнение между чл. 87 ЗЗД и чл. 235 ЗЗД
* Отражение на погасяване на правото на ползване върху договора за наем
	+ Правото на ползване
	+ Погасяване на правото на ползване
	+ Последици
* Прехвърляне на наетия имот като основание за предсрочно прекратяване на договора за наем
	+ Последици от прехвърляне на наетия имот
	+ Права и задължения по наемния договор, които преминават върху приобретателя
	+ Хипотези, в които чл. 237 ЗЗД е неприложим
	+ Фактически състав на чл. 237 ЗЗД
	+ Вписване на наемния договор. Същност
	+ Значение на вписването и наличието на достоверна дата с оглед противопоставимостта на договора за наем на приобретателя на недвижимия имот
		- Противопоставимост на вписания наемен договор
		- Противопоставимост на договора за наем, който има достоверна дата
		- Противопоставимост на наемния договор, който няма достоверна дата
	+ Конкуренция на права при учредена ипотека и договор за наем
	+ Противопоставимост на договора за приемане
	+ Фактически състав и размер на обезщетението по чл. 237, ал. 3 ЗЗД
	+ Конкуренция и права при няколко наемни договора
	+ Процесуални аспекти
	+ Цесия и чл. 237 ЗЗД
* Прекратяване на договора за пренаемане
	+ Същност
	+ Приемането и прекратяването на първоначалния договор за наем
* Други прекратителни основания
	+ Отчуждаване на наетия имот
	+ Отстраняване на наемателя от наетия имот и последиците от това върху наемното правоотношение

**Последици от прекратяване на договора за наем и защита на страните по него**

* Правни последици от прекратяване на договора за наем
	+ Същност
	+ Вреди от неизпълнение на договора за наем
* Задължения, които възникват за наемателя след прекратяване на договора за наем
	+ Връщане на наетия имот
		- Кога следва да се върне наетия имот
		- Последици от несвоевременното връщане на наетия имот
		- Принудително връщане на наетия имот - иск по чл. 233, ал 1. изр. 1 ЗЗД
		- Обезщетение за вреди, дължими на основание на чл. 236. ал. 2 ЗЗД
		- Иск по чл. 236. ал. 2 ЗЗД
		- Размер на обезщетението
	+ Обезщетение за вреди, причинени от наетия имот. Защита на наемодателя
		- Същност
		- Отговорност за чужди действия
		- Установяване на вредите, причинени на наетия имот
		- Съдебна защита
* Задължения на наемодателя във връзка с прекратеното наемно правоотношение
	+ Задължението за връщане на дадения депозит
	+ Задължение за връщане на наемната цена
	+ Заплащане на подобренията, извършени от наемателя. Защита на наемателя
		- Правна същност на подобренията
		- Правни основания за заплащане на подобренията
		- Размер на обезщетението
		- Заплащане на подобренията при пренаемане
		- Съдебна защита

Заключение
Използвана литература