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