

Слайд 1

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема выпускной квалификационной работы - **«Договор аренды земельного участка»**.

Слайд 2

Актуальность данной темы объясняется тем, что Практика применения норм об аренде земли отличается противоречивостью. Эта ситуация обусловлена частым использованием в предпринимательской деятельности, в повседневных отношениях договора аренды земли, ставшим одним из наиболее распространенных гражданских правовых договоров.

Слайд 3

Целью выпускной квалификационной работы является исследование комплекса проблем, связанных с применением договора аренды земельных участков

Слайд 4

В первой главе работы рассматриваются Общие положения договора аренды земельного участка.

Проведенный анализ показал, что земельный участок как объект земельных отношений - это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Аренда земельных участков регулируется общими положениями гражданского законодательства об аренде, однако особенности сдачи этих участков в аренду могут быть установлены законом (п. 2 ст. 607 ГК РФ). Ряд таких особенностей предусмотрен, в частности, в ст. 22 ЗК РФ.

Предмет договора аренды - земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет.

Объектом аренды могут выступать земельные участки из большинства категорий земель, за исключением изъятых из гражданского оборота (п. 4 ст. 27 ЗК РФ).

Слайд 5

Далее в работе рассматривается Содержание договора аренды земельного участка.

В частности анализ прав, обязанностей и ответственности арендодателя показал, что право предоставления имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду

По законодательству арендатором, как и арендодателем, может быть любое юридическое (в том числе иностранное или с иностранным участием) или физическое лицо (в том числе иностранцы и лица без гражданства), обладающее земельной правоспособностью.

Слайд 6

Арендатор обязан пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением и условиями договора аренды. Он обязан также поддерживать земельный участок в надлежащем состоянии и нести расходы на его содержание (если иное не установлено договором аренды или специальным законом).

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды (в пределах срока договора аренды) третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог или внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Слайд 7

В третьей главе рассматриваются Особенности исполнения договора аренды земельного участка.

Анализ законодательной базы и правоприменительной практики позволил сделать ряд выводов:

1. Следует признать, что делимость земельного участка, провозглашенная ст. 6 ЗК РФ, оспорима. Но все-таки следует учитывать, что наличие кадастровых номеров, обязательное с позиций земельного законодательства, является не обязательным с точки зрения законодательства гражданского. Это означает, что проведение идентификации по другим критериям (в том числе и при аренде) позволяет признать самостоятельным объектом гражданских правоотношений и часть земельного участка.

2. Земельный участок делим и часть вторая п. 2 ст. 6 ЗК РФ обоснованно говорит о части участка. Надо учитывать, что понятия земельного участка в земельном и гражданском праве различаются. Так, в земельных отношениях нет участка без собственного кадастрового номера, а,

например, для сдачи части земельного участка в аренду присвоение кадастрового номера не обязательно. Но поскольку в аренду не может сдаваться вещь не индивидуализированная, постольку мы должны признать, что и эта часть земельного участка также является вполне самостоятельным объектом гражданских правоотношений.

3. Действующее законодательство предусматривает (ст. 606 ГК РФ), что имущество может предоставляться как во временное владение и пользование, так и только в пользование. Никакой необходимости такого разграничения не существует. Владельческие полномочия у арендатора имеются и тогда, когда вещь не поступает в его непосредственное обладание. Но главное - суть аренды заключается в предоставлении пользовательского эффекта. Именно поэтому следует заменить описание указанных двух вариантов арендного состояния (в п.1 ст. 606 ГК РФ) ясным указанием на цель договора - вещь предоставляется «для целей пользования». В таком случае удалось бы одновременно исключить и возможные случаи, когда арендатору, не доказавшему факт владения, отказывают в вещно-правовой защите.

4. Пунктом 2 ст. 22 ЗК РФ предусмотрено, что предоставление земельных участков в аренду производится в соответствии с гражданским законодательством, но в этом же пункте установлено, что земельные участки в аренду сдаются только собственниками. Налицо противоречие, так как гражданское законодательство позволяет быть арендаторами и не собственникам (ст. 608 ГК РФ), допускает это и сам ЗК РФ (п. 6 ст. 22 ЗК РФ). Слова «их собственниками» следует просто исключить из текста п. 2 ст. 22 ЗК РФ.

Слайд 8

Таким образом, Цель работы - исследование комплекса проблем, связанных с применением договора аренды земельных участков – **достигнута.**

Спасибо за внимание! Доклад окончен.