



Договор аренды земельного участка

Выполнил:

Тасбулатов Арман Мурхайдарович

Научный руководитель:

к.ю.н. Зенина Ольга Григорьевна



ОБЪЕКТ, ПРЕДМЕТ, АКТУАЛЬНОСТЬ

Актуальность

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.

Объект исследования – общественные отношения, складывающиеся в связи с арендой земельных участков.

Предмет исследования – нормы гражданского и земельного законодательства, регламентирующие договор аренды земельного участка, научная и учебная литература, материалы судебной практики.



ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ

Цель – исследование комплекса проблем, связанных с применением договора аренды земельных участков.

Задачи:

1. Изучить понятие договора аренды земельного участка, его предмет и иные существенные условия.
2. Рассмотреть особенности нормативно-правового регулирования договора аренды земельного участка.
3. Изучить права, обязанности и ответственность арендодателя и арендатора.
4. Рассмотреть особенности заключения договора аренды земельного участка, а так же изменения и прекращения договора аренды земельного участка.



Общие положения договора аренды земельного участка

Понятие договора аренды земельного участка, его предмет и иные существенные условия:

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).



Содержание договора аренды земельного участка

Права, обязанности и ответственность арендодателя:

На основании ГК РФ арендодатель обязан

1. Передать арендатору земельный участок в сроки и в состоянии, которые соответствуют условиям договора и назначению земельного участка.
2. Предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок.
3. Передать арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям договора по площади угодий и качеству, указанным в приложении к договору.
4. Содействовать по заявкам арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству.
5. В случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников при его согласии стать арендатором.
6. Возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы по освоению земель и улучшению качества



Содержание договора аренды земельного участка

Права, обязанности и ответственность арендатора:

На основании ГК РФ арендатор вправе

1. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды.
2. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением категории земель.
3. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, и другие мелиоративные работы.
4. Осуществлять другие права по использованию земельного участка, предусмотренные законодательством.



Особенности исполнения договора аренды земельного участка

Выводы:

1. Следует признать, что делимость земельного участка, провозглашенная ст. 6 ЗК РФ, оспорима.
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.
3. 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».
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.



Договор аренды земельного участка

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!