

Слайд 1

Уважаемый Председатель и уважаемые члены ГЭК. Вашему вниманию предлагается дипломная работа на тему – Проблемы заключения и исполнения договора аренды земельного участка.

Слайд 2

Цель данной выпускной квалификационной работы – исследовать особенности и проблемы современного гражданско-правового регулирования заключения и исполнения договора аренды земельного участка в Российской Федерации. В соответствии с поставленной целью в процессе исследования решаются задачи.

Слайд 3

Согласно базовым положениям, содержащимся в ст. 432 ГК РФ, существенным условием любой сделки является ее предмет. Применительно к договору аренды земельного участка, можно согласиться с мнением А.А. Калюпиной, которая справедливо отмечает, что «предмет договора аренды земли имеет свою специфику, влияющую на плату, субъективные права и юридические обязанности сторон». Предметом договора аренды земельного участка может быть земельный участок или его часть. Анализ названной статьи ЗК РФ и иных нормативно правовых актов в сфере регулирования земельных правоотношений позволяет выделить несколько способов ограничения сроков договора аренды земельных участков.

Слайд 4

По договору аренды земельного участка, у сторон возникают определенные права и обязанности. Как отмечают исследователи, «согласно ст. 264 ГК РФ и ст. 41 ЗК РФ, лица, которые не являются собственниками земельного участка, кроме владельцев сервитутов, реализовывающих право владельцев земельных участков, определенные ст. 40 ЗК РФ, арендатор имеет право.

Слайд 5

Перечисленных прав не имеют государственные учреждения, являющиеся арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Владелец здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право аренды такого участка, которое осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (п. 3 ст. 35 ЗК РФ). Как отмечают исследователи, «по договору аренды земельного участка, арендатор обязан.

Слайд 6

В случае невозврата арендованного земельного участка либо несвоевременного его возврата арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В том случае, если данная сумма не сможет покрыть убытков, нанесенных арендодателю, он имеет право потребовать возмещения их в полном объеме (ст. 622 ГК РФ).

Законом или договором аренды могут быть предусмотрены и другие права и обязанности арендатора.

Так, «помимо обязанностей, предусмотренных ст. 42 ЗК РФ, арендодатель обязуется.

Таким образом, можно сформулировать вывод, что содержание договора аренды земельного участка составляют определенные права и обязанности сторон. При этом, закрепление прав и обязанностей сторон договора аренды земельного участка в России в нормах нескольких отраслей права носит двоякий характер: с одной стороны, нормы ЗК РФ имеют экологическую направленность, с другой стороны, нормы ГК РФ связывают реализацию правомочий и обязанностей сторон договора с земельным участком как объектом гражданского оборота.

Слайд 7

Для расторжения договоров существуют общие правила, предусмотренные ст. 450 ГК РФ (по соглашению сторон и по решению суда), а также специальные нормы о расторжении договора аренды по инициативе арендодателя (ст. 619 ГК РФ, ст. 46 ЗК РФ). Также, ГК РФ предусмотрены случаи одностороннего отказа от договора, что, по сути, является расторжением договора во внесудебном порядке по инициативе одной стороны, однако для договоров аренды таких случаев ГК РФ не содержит. Суд может по требованию арендатора, досрочно расторгнуть договор аренды.

Слайд 8

При наступлении указанных выше условий, или при отсутствии таких, любая сторона договора, имеет право обратиться в суд за восстановлением своего нарушенного права либо иском о досрочном расторжении договора. Однако нужно иметь в виду, что арендодателем должен быть соблюден досудебный порядок. Он обязан направить арендатору письменное уведомление, с указанием на срок, в пределах которого, арендатор должен исполнить соответствующие обязательства. Также, исследователи выделяют «следующие основания для расторжения договора аренды земельного участка арендодателем .

Слайд 9

Как определено в выпускной квалификационной работе, в правоприменительной практике существует ряд проблем содержания и расторжения договора аренды земельного участка. На основе проведенного исследования можно сделать следующие рекомендации:

- проведенный анализ определений договора аренды земельного участка показывает его несовершенство;
- необходимо уточнить на федеральном уровне понятие земельного участка
- устранению противоречия между гражданско-правовым регулированием.

Слайд 10

Таким образом, Цель работы достигнута. Спасибо за внимание!