



Аренда земельных участков



Выполнила: **Евтина Виктория**
Студентка 3 курса группы 335-ю

Правовое регулирование

Статья 22, 46 ЗК РФ



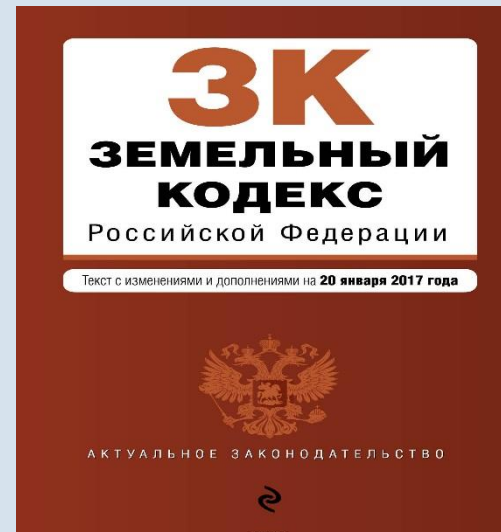
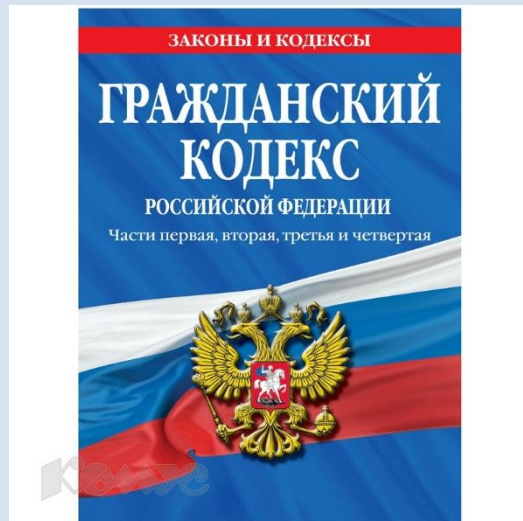
Глава 34 ГК РФ



Договор аренды зем. участка –

д-р по к-му *арендодатель обязуется предоставить* арендатору **зем.участок** за *плату* во временное владение и пользование или во временное пользование.

Зем. участки м/б предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с ГК и ЗК РФ.



Признаки аренды:

1. Срочность

2. Платность

3. Возвратность



СРОК

Действующим
законодательством
сроки договора аренды
не установлены.





ФОРМА

Письменная, *за иск.* краткосрочной аренды на срок *до 1 года*, который м/б заключен в *устной форме* и *не подлежит* гос. регистрации.

Свыше 1 года подлежит гос. регистрации



По истечении срока д-
ра аренды
зем. участка его
арендатор имеет
преимущественное
право на заключение
нового д-ра аренды
зем. участка.

ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



МОИ
документы
государственные
и муниципальные услуги

vk.com/mfc_russia

Сдача в аренду является формой
РАСПОРЯЖЕНИЯ зем. участком.



ФЛ и ЮЛ



Право сдачи зем.
участка в аренду
обладает его
собственник



Зем. участки могут предоставляться:

ФЛ

ЮЛ

**Лицам без
гражданства**

**Иностранным
гражданам**

Договор аренды

Д/б указаны:

местоположение зем. участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий зем. участок.

Эти **сведения являются существенными условиями д-ра**, поэтому при **их отсутствии договор считается недействительным.**

Арендатор

имеет право передать
арендованный зем. участок



Арендодатель



без согласия арендодателя
при условии его уведомления.

Договор субаренды

в пределах срока д-ра аренды зем. участка

**На субарендаторов
распространяются все
права арендаторов
зем. участков.**

Арендатор зем. участка, за иск. резидентов особых экономических зон - арендаторов зем. участков, **вправе передать свои П и О** по д-ру 3-му лицу, в т.ч :



И



**отдать арендные права
зем. участка в залог**

**внести их в качестве вклада в уставный
капитал**

**хоз. товарищества
или общ-ва либо
паевого взноса в
производственный
кооператив в
пределах срока д-ра
без согласия
арендодателя при
условии его
уведомления.**



Ответственным по д-ру
перед арендодателем
становится новый
арендатор зем. участка,
за иск. передачи
арендных прав в залог.

При этом заключение нового договора
аренды зем. участка **не требуется.**

В случае наследования зем. участков
лицами, **не достигшими совершеннолетия**



их ЗП могут передать эти зем. участки **в аренду**



на срок до достижения
наследниками
совершеннолетия.

18

Договорные отношения имеют **свободный характер**, что дает возможность **сторонам договора изменить или расторгнуть его по взаимному соглашению**.

В случае **не достижения** сторонами такого соглашения д-р м/б **расторгнут по решению суда**, но только **при условии**, что имело место **существенное нарушение д-ра одной из сторон** (пр: несвоевременное внесение арендатором АП (просрочка оплаты более двух раз подряд)



Договор аренды зем. участка прекращается:

**1. По соглашению
сторон;**



2. По решению суда;



**3. По истечении срока аренды
при наличии пис. заявления
арендодателя.**



Заявление



Основания прекращения аренды зем. участка:

по инициативе
арендодателя:

1) при использовании
зем. участка с
нарушением требований
законодательства РФ;

2) при изъятии
зем. участка для
ГМН;

По требованию арендодателя д-р м/б досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1. Пользуется зем. участком с существенным нарушением условий д-ра или назначения зем. участка либо с неоднократными нарушениями:

2. существенно ухудшает зем. участок;

3) более двух раз подряд по истечении уст-го д-м срока платежа не вносит арендную плату;

АРЕНДА



По требованию арендатора д-р м/б досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель **не** предоставляет зем. участок в пользование арендатору **либо** создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями д-ра или назначением имущества;



2) переданный арендатору зем. участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, к-е **не были** оговорены арендодателем при заключении д-ра, **не были** заранее известны арендатору и **не д/б быть** обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) Имущество в силу обстоятельств, за к-е **арендатор не отвечает**, окажется в состоянии, не пригодном для использования.





Судебная практика



Решение Москаленского районного суда Омской области по делу № 2-31 от 22.02.2011 г. о признании договора аренды земельного участка состоявшимся, взыскании сумм по договору аренды.

Витер О.С. обратилась в суд с иском к Выходцеву Ю.А. **о признании договора аренды зем. участка состоявшимся, взыскании сумм по д-ру аренды**, указав,

что 19 февраля 2010 года **между ней и ответчиком был заключён письменный д-р аренды зем. участка**. Согласно д-ру **ответчик принимает в аренду зем. участок для с/х производства, с АП: по 2,5 тонны пшеницы либо денежный эквивалент на день расчета по действующим ценам текущего года не позднее 01 ноября, начиная с 2010 года**. Также одновременно с заключением вышеуказанного договора истец предоставил ответчику другой зем. участок. **Д-р аренды на данный зем. участок оформлен не был**, т.к на момент передачи во владение и пользование указанный зем. участок находился в стадии переоформления в собственность истца. Однако **фактически вышеуказанный зем. участок был предоставлен в пользование ответчику, о чем между сторонами была достигнута устная договоренность**. Сторонами были согласованы условия относительно аренды данного зем. участка, полностью идентичные условиям д-ра аренды от 19.02.2010 г. **Несмотря на отсутствие документально оформленного д-ра аренды на данный зем. участок, фактически ответчик им пользовался, получал от него прибыль, доходы, при этом АП за пользование обеими земельными участками за 2010 год не выплачена.**

С каждого земельного пая подлежит к уплате истцу 2,5 тонны зерна, в общей сложности с двух паев - 5 тонн зерна. **На день расчета задолженности стоимость одной тонны пшеницы составляет 5000 руб.** Таким образом, **общая задолженность ответчика перед истцом на день подачи искового заявления, составляет 25000 руб. + моральный вред 1000 руб.**

В ходе подготовки дела к СР с согласия истца судом была произведена замена ненадлежащего ответчика **Выходцева Ю.А.** на надлежащего ответчика **КФХ «Клен»**.

В СЗ **Витер О.С.** поддержала иски по основаниям, изложенным в иске.

Глава КФХ «Клен» Выходцев Ю.А. в судебное заседание не явился, в своем заявлении просил дело рассмотреть без его участия, с участием своего представителя.

Представитель ответчика по доверенности **Убогов Д.Б.** в СЗ иски не признал и пояснил, что зем. участок **КФХ «Клен»** не использовал, т.к истец не предоставил его в аренду. Что касается взыскания сумм по д-ру аренды зем. участка, то **КФХ «Клен»** предусмотрено, что выдача пшеницы производится на складе арендодателя. В соответствии с п. 3.2 д-ра **АП** в виде натуральной оплаты выплачивается арендодателю после окончания уборки урожая зерновых культур на арендованном зем. участке ежегодно до первого ноября, начиная с урожая 2010 г. **Истец в срок до 01 ноября 2010 г. не обращалась для получения АП в виде натуральной платы. Выплата в денежном эквиваленте производится только по пис. заявлению арендодателя. С данным заявлением истец не обращался. В удовлетворении компенсации МВ отказать,** поскольку законом предусмотрено возмещение МВ только при нарушении имущественных прав потребителя. **Со стоимостью зерна пшеницы, указанной истцом в размере 5000 рублей на дату обращения в суд, согласен, в связи с чем ответчик согласен добровольно выплатить истице АП исходя из указанной стоимости пшеницы за аренду зем. участка.**

Суд приходит к выводу о том, что заявленные истцом требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В СЗ было установлено, что истце на **ПС** принадлежит зем. участок, предоставленный под ведение с/х производства, что подтверждается свидетельством о гос. регистрации права от 17.08.2006 г.

Данный зем. участок **Витер О.С.** сдала в аренду **КФХ «Клен»**, что отражено в д-ре аренды зем. участка от 19.02.2010 г. Данный договор подписан сторонами, зарегистрирован в **Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области 12.04.2010 г.** и не оспаривается сторонами. **Согласно акту о приеме – передаче объекта от 19.02.2010 г. арендодатель Витер О.С. сдала, а арендатор КФХ «Клен» в лице руководителя Выходцева Ю.А. принял зем. участок.**

В соответствии со ст. 614 ГК РФ **арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.** Пунктом 3 вышеуказанного договора определен порядок расчета.

Таким образом, **суд установил, истицей был соблюден порядок сдачи в аренду зем. участка.** Поскольку расчет с истицей по договору аренды за 2010 год ответчиком не был произведен, ответчик не исполнил свое договорное обязательство по внесению АП истцу, **суд находит обоснованными требования истца о взыскании с ответчика АП за пользование зем. участком.** Как видно из д-ра аренды, истице подлежит передаче 2,5 тонн зерна пшеницы. Как указывает истица в ИЗ на день расчета задолженности **стоимость одной тонны пшеницы составляет 5000 рублей, что подтверждается справкой территориального органа Федеральной службы государственной статистики по ОО,** с данной стоимостью в СЗ согласился представитель ответчика. Таким образом, **задолженность ответчика перед истцом на день подачи ИЗ составляет 12500 рублей** (2,5 тонн пшеницы x 5000 рублей = 12500 рублей).

В силу ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Оснований для удовлетворения требований истицы о взыскании АП за зем. участок мотивированных наличием д-ра аренды указанного зем. участка с ответчиком **на условиях, полностью идентичных условиям договора аренды зем. участка суд не находит.**

В соответствии ст. 160 ГК РФ сделка д/б совершена в пис. форме. Указанный д-р не м/б в устной форме. В соответствии с. п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ необходима и гос. регистрация указанного д-ра.

Несоблюдение данного требования влечет его недействительность, что прямо вытекает из ст. 165 ГК РФ.

Суд полагает, что при данных обстоятельствах истица не имела права на заключение в феврале 2010 г. д-ра аренды на данный зем. участок, поскольку не являлась его собственником.

Требования о взыскании компенсации МВ суд также оставляет без удовлетворения, т.к ГК РФ не предусмотрены основания для взыскания МВ при нарушении имущественных прав, вытекающих из д-в аренды зем. участка, заключенных между гражданином и ЮЛ.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ **с ответчика подлежит взыскать в пользу истца госпошину в размере 500 рублей пропорционально размеру удовлетворенных судом требований.**

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, **СУД Р Е Ш И Л:**

Иск Витер удовлетворить частично. Взыскать с КФХ «Клен» в пользу Витер долг по д-ру аренды в сумме 12500 руб., а также расходы по оплате гос. пошлины в размере 500 руб.

В остальной части иска отказать.

TECT



1. Назовите признаки аренды



1. Назовите признаки аренды



Признаки аренды:

1. Срочность

2. Платность

3. Возвратность



2. Какой формой является сдача в аренду зем. участка????



Сдача в аренду является формой распоряжения
зем. участком.



3. В каком случае договор аренды земельных участков подлежит гос. регистрации?????





ФОРМА

**Если договор заключён на срок
свыше 1 года, то подлежит гос.
регистрации**



СРОК

**4. Установлен ли
максимальный срок договора
аренды зем. участков???**

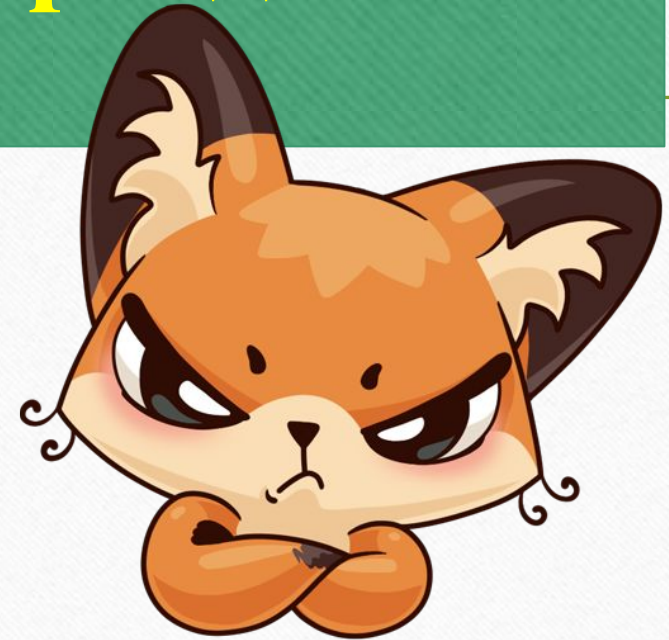
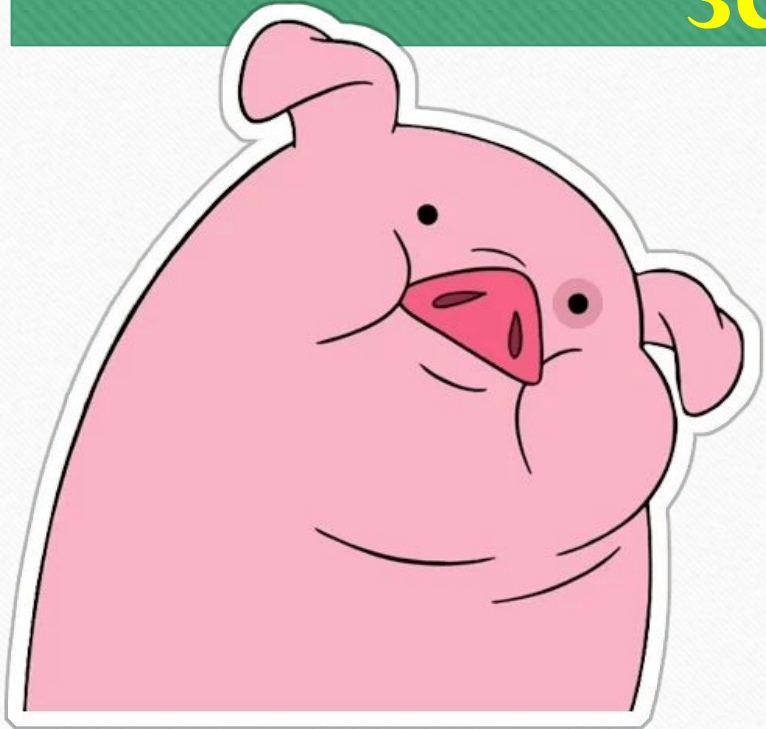


СРОК

Действующим
законодательством **сроки**
договора аренды
не установлены.



**5. Назовите 3 основания
прекращения д-ра аренды
зем. участка**



Договор аренды зем. участка прекращается:

**1. По соглашению
сторон;**



2. По решению суда;



**3. По истечении срока аренды
при наличии пис. заявления
арендодателя.**



Заявление



Спасибо



за



вниманию