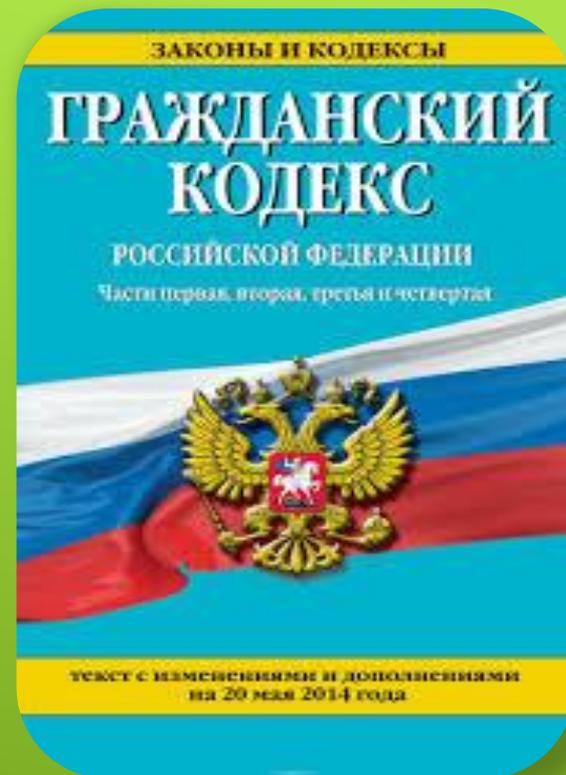




**АРЕНДА
ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ**

Аренда - это предоставление какого-либо имущества, в данном случае земельного участка, во временное пользование за определенную плату на основе договора аренды.





устанавливают общие требования к аренде земельных участков, однако в основном арендные отношения регулируются договором аренды.

Арендодателями земельных участков могут быть собственники участков (ст. 260 ГК РФ), а при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, – уполномоченные государством органы.



В случае наследования земельных участков лицами, до 18 лет, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками 18 лет.



В соответствии с законодательством земельные участки в Российской Федерации могут предоставляться:

- ▶ гражданам,
- ▶ юридическим лицам,
- ▶ иностранным гражданам,
- ▶ иностранным юридическим лицам,
- ▶ лицам без гражданства,
- ▶ иностранным государствам.



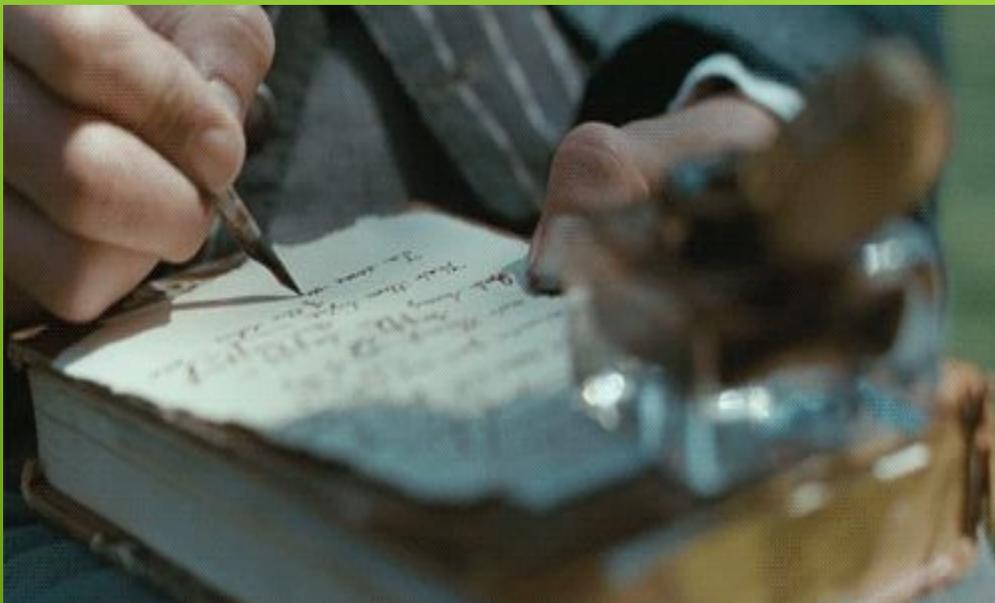


Основные признаки аренды земель:

- **срочность**, т.е. аренда - право, действующее определенный период времени, определяемый в договоре;
- **платность**, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющаяся в арендной плате, выплачиваемой арендатором арендодателю;
- **возвратность**, т.е. по истечении срока аренды арендованное имущество - земля - подлежит возврату арендодателю, т.е. собственнику земельного участка.



Договор составляется в письменной форме и подлежит гос. регистрации, за исключением **краткосрочной** аренды на срок **до 1 года**, который может быть заключен в устной форме и **не подлежит** гос. регистрации.





В договоре указывается:
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 договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка, т.е. при отсутствии в договоре такого условия он считается незаключенным.



- ▶ Договор аренды земельного участка заключается на определенный срок. С его истечением прекращаются и обязательства по договору — земельный участок возвращается во владение и пользование собственника, а арендатор перестает владеть и пользоваться им. Арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.



▶ Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.



Договор аренды земельного участка прекращается:

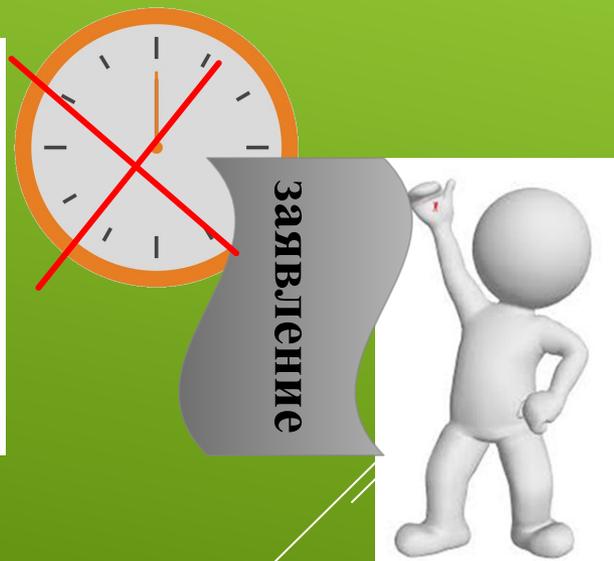
1. По соглашению сторон;



2. По решению суда;



3. По истечении срока аренды при
наличии письменного заявления
арендодателя.



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



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



По требованию арендодателя договор может быть досрочно расторгнут

судом в случаях, когда арендатор:

1. Пользуется зем. участком с существенным нарушением условий договора или назначения зем. участка либо с неоднократными нарушениями;



2. существенно ухудшает зем. участок;



3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;





при реквизиции
зем.участка

при изъятии зем.
участка для Гос.
или Мун нужд;

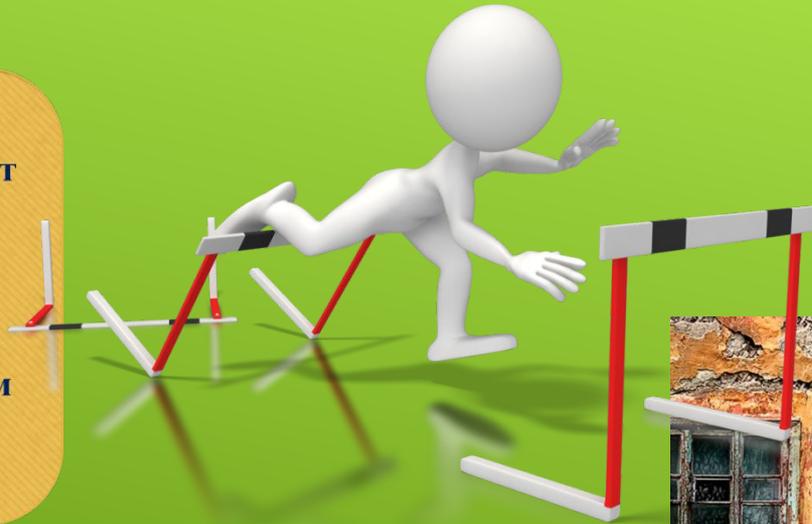


при использовании зем.
участка с нарушением
требований
законодательства РФ;



По требованию арендатора договор может быть 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 которые **арендатор не отвечает**, окажется в состоянии, не пригодном для использования.



Прекращение аренды земельного участка не допускается:

- ▶ 1) в период полевых сельскохозяйственных работ;
- ▶ 2) в иных установленных федеральными законами случаях.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

