



**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.





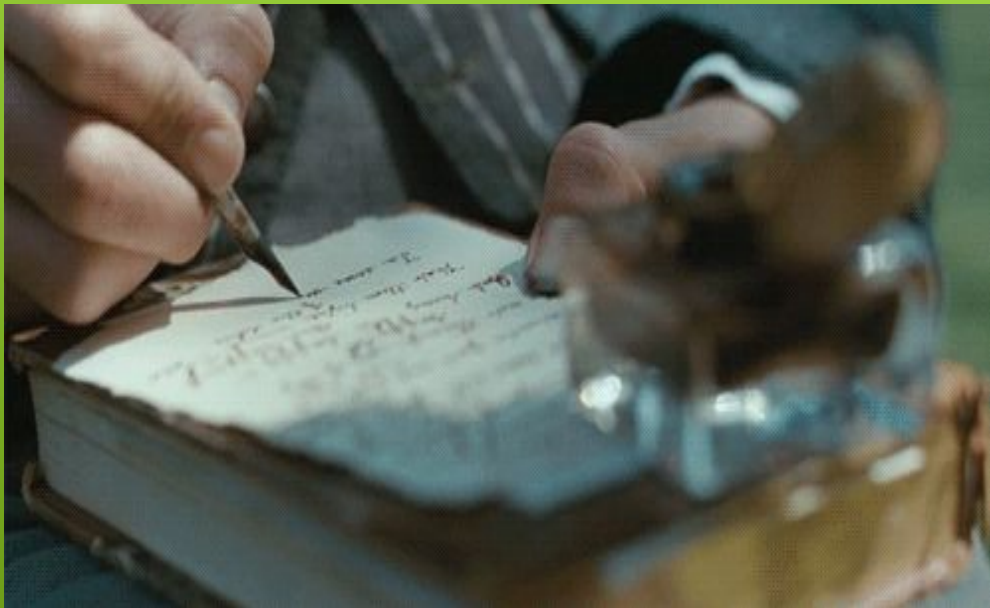
## Основные признаки аренды земель:

- **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:

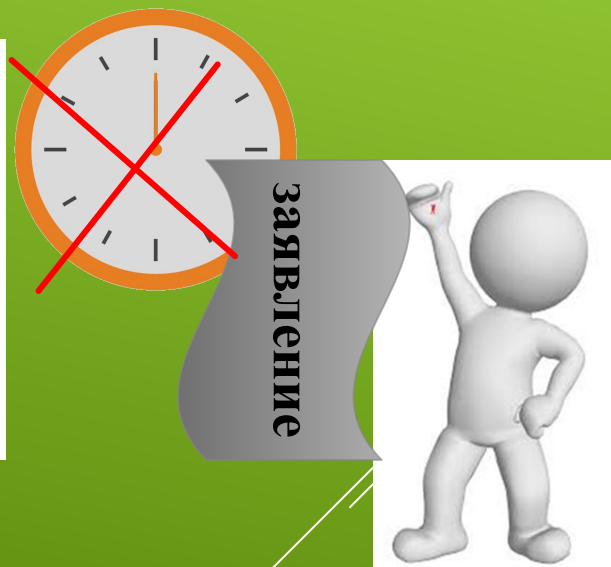
1. По соглашению сторон;



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))





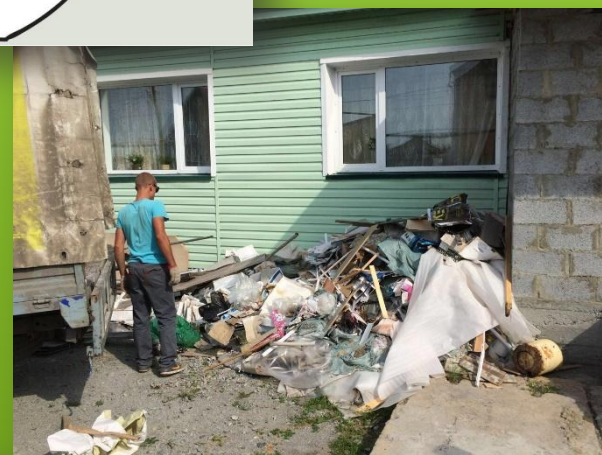
# По требованию арендодателя договор может быть досрочно расторгнут

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;



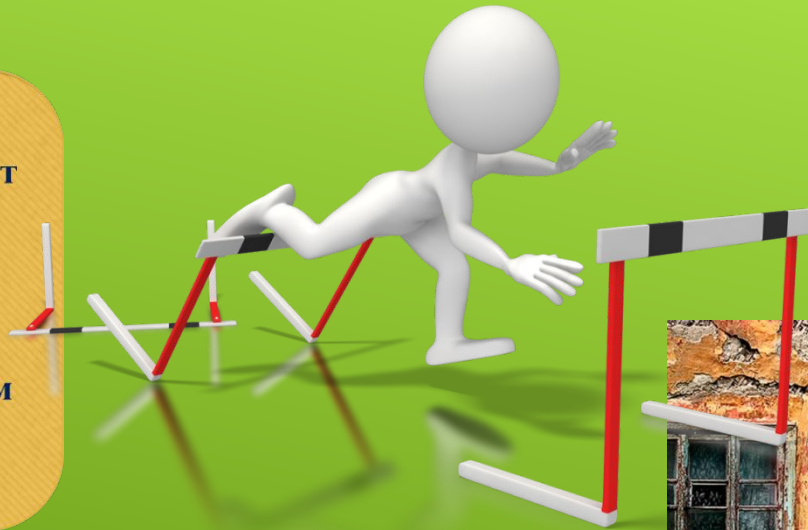
при использовании зем.  
участка с нарушением  
требований  
законодательства РФ;





# 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!*

