

Аренда земельного участка



Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Признаки:

- Консенсуальный
- Возмездный
- Взаимный
- Двусторонний



Обязательства как основания прав на пользование земельными участками имеют следующие особенности

Относительный характер правоотношений

Свобода воли сторон обязательств

Договорный характер обязательств по использованию земельных участков

Отсутствие специальных решений уполномоченных государственных и муниципальных органов на право пользования земельными участками

Установленные законом форма и процедура оформления обязательств как основания возникновения прав на землепользование

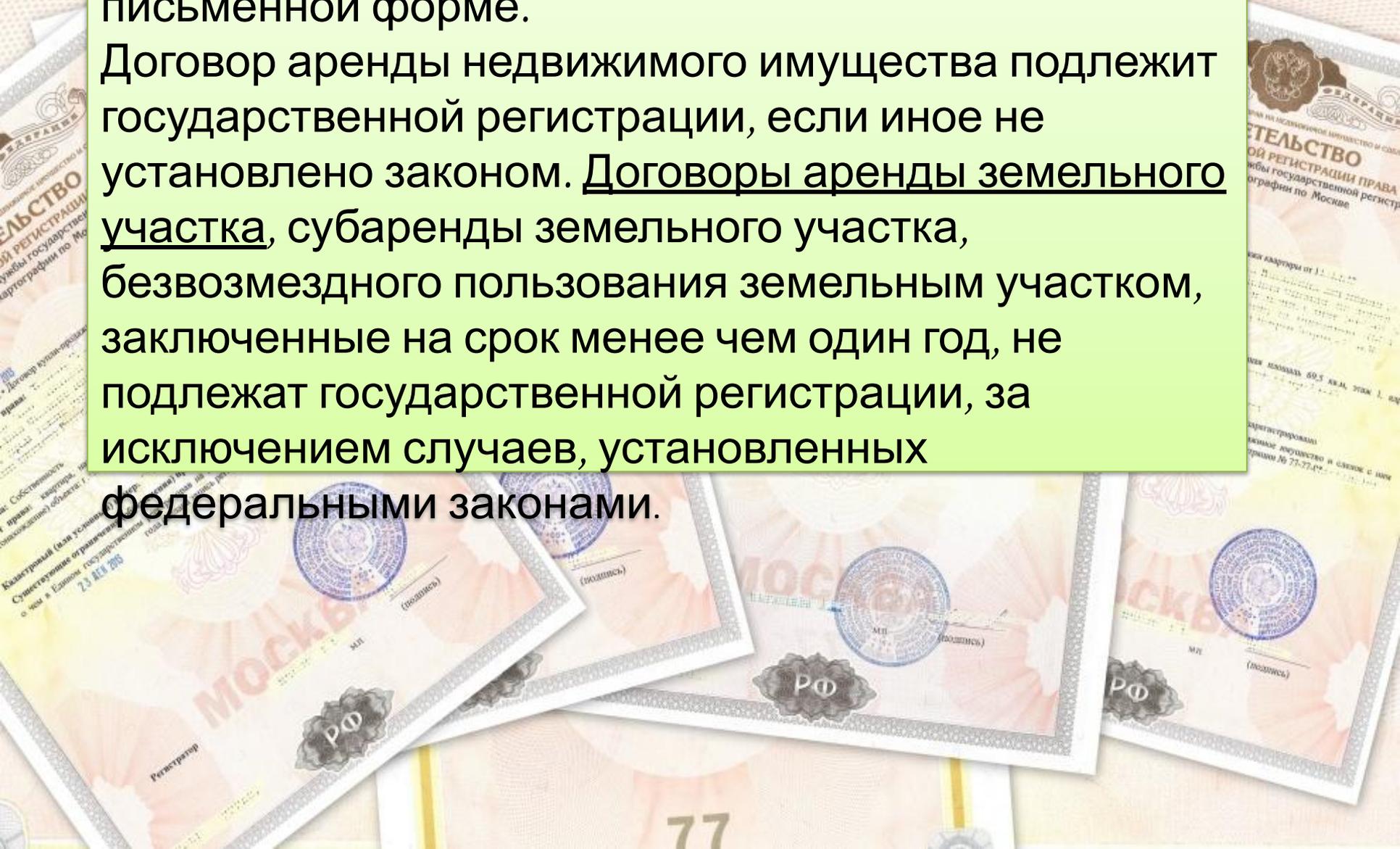


Существенные условия договора аренды земельного участка

- Предмет
- Размер арендной платы

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.



Договор аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности



Заклучается на торгах,
проводимых в форме аукциона



Размер арендной платы определяется
в соответствии с основными принципами
определения арендной платы,
установленными Правительством РФ

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации; земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации; земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации; земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения; земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации; земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства; земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу с которым заключен договор о развитии застроенной территории

ФЗ от 3 июля 2016г. №373-ФЗ дополнил ст.39.6 ЗК РФ
следующими подпунктами:

13.2) земельного участка, изъятого для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории физического или юридического лица, которому такой земельный участок был предоставлен на праве безвозмездного пользования, аренды, лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона на право заключения данного договора в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ;

13.3) земельного участка для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ.

Данные изменения вступают в силу 1 января 2017 года.



Срок договора аренды земельного участка, находящего в государственной или муниципальной собственности

- от 3-10лет в случае предоставления зем.участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за искл: зем.участков для размещения линейных объектов (до 49лет) и в случае предоставления гражданину зем.участка для индивидуального жилищного строительства или зем. участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства(на 25лет);
- от 3-5лет в случае предоставления зем.участка ю.л. для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;
- на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;
- на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;
- на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недрами;
- на срок не более чем 3 года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;
- на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в гос. или мун. собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона следующие документы:

1. заявка на участие в аукционе по установленной в извещении форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
2. копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
3. документы, подтверждающие внесение задатка.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Также законом предусмотрена возможность проведения аукциона в электронной форме.



- ❖ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недр, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка;
- ❖ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- ❖ Заключенный с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен предусматривать обязанность указанного юридического лица обеспечить подготовку в отношении такого земельного участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- ❖ В случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.



Основания прекращения договора аренды земельного участка

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Аренда земельного участка по инициативе арендодателя может прекращаться также в следующих случаях.

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

- использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;
- порче земель;
- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными ЗК РФ;



Использованная литература:

1. Земельное право : учебник для бакалавров /

С. А. Боголюбов. — 5-е изд., перераб. и доп. — М. :
Издательство Юрайт ; 2013. — 376 с.;

2. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В.
Ерофеев ; науч. ред. Л. Б. Братковская. — 12-е изд.,
перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2015. —
679 с.;

3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть
вторая: Федеральный закон РФ от 26 января 1996 г. №
14-ФЗ // СПС Консультант;

4. Земельный кодекс Российской Федерации:
Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. № 136-
ФЗ // СПС Консультант.



Спасибо за внимание!

