НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Кубанский социально-экономический институт

Специальность: юриспруденция

Предмет: Земельное право

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

Студентка 2го курса ОЗО

Юридического факультета

Побежимова Екатерина Владимировна

Преподаватель Григорьева А.Г.

Краснодар 2010

# Содержание

# Особенности аренды земельного участка в Российском законодательстве

# Список литературы

# Особенности аренды земельного участка в Российском законодательстве

# Аренда является наиболее распространенным правом на земельные участки, расположенные в черте городских и сельских поселений. С учетом того, что законодатель отказывается от предоставления государственных и муниципальных земель в пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование (за исключением незначительного количества случаев, предусмотренных ЗК РФ), арендные отношения, как, впрочем, и правоотношения частной собственности на земельные участки, получают все большее развитие.

Эти отношения возникают на основе договора аренды. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование. (ст. 606 ГК РФ).

Основой правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации является Земельный кодекс РФ. Он развивает нормы Конституции РФ и Гражданского кодекса РФ по вопросам собственности на землю и оборота земли, в том числе нормы ГК РФ, регламентирующие аренду земельных участков.

Часть 2 ст. 9 Конституции РФ закрепила многообразие форм собственности на землю, а ч. 1 ст. 36 установила право граждан и их объединений иметь землю на праве частной собственности. Согласно ч. 2 ст. 36 Конституции РФ собственники земли осуществляют владение, пользование и распоряжение землей свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и законные интересы иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (ч. 3 ст. 36 Конституции РФ).

Специфика земельных участков как объектов права собственности и аренды обусловлена тем, что земля используется и охраняется в нашей стране как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ч. 1 ст. 9 Конституции РФ). То есть земля - это пространственный (территориальный) базис, важнейший компонент (связующий элемент) природы и окружающей среды, природный ресурс и средство производства в сельском и лесном хозяйстве нашей страны, а также недвижимое имущество, объект права собственности и других прав на землю (подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Как территориальный базис, ограниченный по площади границами государства (Российской Федерации), земля является незаменимым природным объектом и ресурсом - основой жизни, хозяйственной и иной деятельности людей.

Оборот земли осуществляется в той мере, в какой он допускается законами о земле (п. 3 ст. 129, п. 3 ст. 209 и п. 1 ст. 260 ГК РФ).

Из п. 1 ст. 27 ЗК РФ следует, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством России и ЗК РФ.

Однако согласно п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Следовательно, земельные участки являются объектами гражданского, земельного и иных отраслей права.

Пункт 2 ст. 607 ГК РФ предусматривает, что законом могут быть установлены особенности аренды земельных участков. Такие особенности установлены в ЗК РФ и в Федеральном законе от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в ред. от 08.05.2009 N 93-ФЗ; далее - Закон об обороте земель).

Собственники земельных участков могут предоставить их в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ (п. 2 ст. 22 ЗК РФ и ст. 608 ГК РФ).

Арендодателями также могут быть лица, которые управомочены законом или собственниками сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Из ст. 606 и п. 2 ст. 615 ГК РФ, а также из пунктов 5 и 6 ст. 22 ЗК РФ следует, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель передает арендатору (нанимателю) имущество, в том числе земельный участок, за плату не только во временное владение и пользование или во временное пользование, но и во временное распоряжение.

Иностранные граждане и лица без гражданства могут быть арендаторами земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ (п. 1 ст. 22 ЗК РФ). Согласно п. 5 ст. 35 ЗК РФ иностранные граждане и юридические лица, а также лица без гражданства - собственники зданий, строений и сооружений, расположенных на чужих земельных участках, имеют преимущественное право на аренду этих участков. Это право реализуется в порядке, установленном в ст. 35 ЗК РФ, и в соответствии с п. 1 ст. 22 ЗК РФ (п. 5 ст. 35 ЗК РФ).

В соответствии с п. 5 ст. 35 ЗК РФ Президент РФ вправе установить перечень видов зданий, строений и сооружений, на которые это правило не распространяется.

Существенным условием договора аренды является условие об объекте аренды. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, т.е. должны быть указаны местоположение, площадь, целевое назначение, категория участка, кадастровый номер земельного участка. К договору должен быть приложен план земельного участка; если сдается только его часть, то на прилагаемом плане (чертеже границ) указывается лишь эта часть. Если эти данные в договоре не указаны, то условие об объекте аренды считается не согласованным сторонами, а договор аренды не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Объектами аренды могут быть непотребляемые вещи. То есть вещи, которые не теряют своих свойств в процессе использования, в том числе земельные участки (п. 1 ст. 607 ГК РФ).

Однако не все земельные участки могут быть объектами аренды. Так, земельные участки, изъятые из оборота, не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункты 2 и 11 ст. 22 ЗК РФ). Тогда как земельные участки, ограниченные в обороте (п. 5 ст. 27 ЗК РФ), могут быть объектами аренды.

Земли, полностью изъятые из оборота, а также земли, ограниченные в обороте, определены в ЗК РФ.

Полностью изъяты из оборота земельные участки, занятые объектами, находящимися в федеральной собственности (их перечень приведен в п. 4 ст. 27 ЗК РФ):

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ);

2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки(п.5 ст.17 ЗК РФ):

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п. 4 ст.27;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п. 4 ст.27ЗК РФ;

6) не указанные в п. 4 ст.27 ЗК РФ в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Арендная плата также является существенным условием договора аренды (п. 4 ст. 22 ЗК РФ и п. 1 ст. 8 Закона об обороте земель).

Пункт 5 ст. 22 ЗК РФ предоставляет арендатору право на распоряжение арендованным земельным участком в пределах срока договора аренды без согласия арендодателя, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. При этом ответственным по договору аренды перед арендодателем становится новый арендатор, за исключением случая передачи арендных прав в залог, но заключать новый договор аренды не требуется (п. 5 ст. 22 ЗК РФ).

Однако согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе распоряжаться арендованным имуществом с согласия арендодателя, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. Представляется, что оговорка "если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами" свидетельствует о том, что ЗК РФ может установить порядок осуществления правомочия арендатора по распоряжению арендованным земельным участком, отличный от того, что установлен в ГК РФ. Следовательно, норма п. 5 ст. 22 ЗК РФ, в соответствии с которой арендатор вправе распоряжаться арендованным земельным участком без согласия арендодателя, не противоречит п. 2 ст. 615 ГК РФ. Тогда как норма п. 5 ст. 22 ЗК РФ о том, что при передаче прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу ответственным перед арендодателем становится новый арендатор, за исключением случая передачи арендных прав в залог, но заключать новый договор аренды не требуется, противоречит п. 2 ст. 615 ГК РФ. В соответствии с указанной нормой ГК РФ при реализации арендатором своих прав по распоряжению арендованным имуществом ответственным перед арендодателем остается сам арендатор, за исключением случая перенайма.

Представляется, однако, что при определении лица, ответственного перед арендодателем в случае передачи прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, следует руководствоваться нормой п. 5 ст. 22 ЗК РФ, поскольку в п. 2 ст. 607 ГК РФ предусмотрено, что законом могут быть установлены особенности аренды земельных участков.

Следовательно, ЗК РФ может вводить особенности аренды земельных участков, однако он не должен противоречить нормам ГК РФ, которые определяют общие принципы договорных обязательств. То есть ЗК РФ не должен нарушать предмет ведения, установленный в п. 1 ст. 2 ГК РФ.

Из п. 6 ст. 22 ЗК РФ следует, что арендатор вправе передать арендованный участок в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Пункт 2 ст. 615 ГК РФ разрешает субаренду с согласия арендодателя, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Порядок осуществления прав арендатора по распоряжению арендованным земельным участком, предусмотренный ГК РФ, представляется более разумным, чем порядок, установленный в ЗК РФ. Так, ст. 22 ЗК РФ ввела уведомительный порядок реализации распорядительных прав арендатора, который позволяет арендатору распоряжаться арендованным земельным участком помимо воли арендодателя. Тогда как арендодателю (как правило) не все равно, как арендатор распоряжается его участком, то представляется, что закон должен защищать права и законные интересы и собственников, и арендаторов земельных участков. Кроме того, уведомительный порядок может затруднить контроль за использованием арендованного земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

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 в 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 (п.7 ст.22 ЗК РФ).

В соответствии с п. 8 ст.22, при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Досрочное расторжение договора аренды участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного более чем на 5 лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды арендатором (п. 9 ст. 22 ЗК РФ). Статья 619 ГК РФ предусматривает досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя в судебном порядке, но срок действия договора, для которого возможно такое расторжение, не оговаривается.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (п. 1 ст. 46 ЗК РФ). Кроме того, согласно подп. 1 п. 2 ст. 46 ЗК РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя, если нарушается его (участка) целевое назначение (категория земли). Категории земель установлены в ст. 7 ЗК РФ. Аренда земельного участка может быть также прекращена при таком использовании участка, которое приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительному ухудшению экологической обстановки (подп. 2 п. 2 ст. 46 ЗК РФ). Однако по указанному основанию прекращение аренды не допускается в период полевых сельскохозяйственных работ и в других случаях, предусмотренных федеральными законами (п. 3 ст. 46 ЗК РФ).

Пункт 2 ст. 46 ЗК РФ предусматривает и другие основания прекращения аренды.

ЗК РФ не регулирует оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии с п. 1 ст. 77 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за чертой поселений и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулирует Закон об обороте земель, который устанавливает особенности аренды этих земельных участков. Согласно ст. 3 Закона об обороте земель иностранные граждане и юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан и юридических лиц, лиц без гражданства превышает 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Следовательно, ст. 3 Закона об обороте земель не допускает для этих субъектов права возможности иметь в собственности земельные участки из земель сельхозназначения. Вместе с тем п. 3 ст. 15 ЗК РФ допускает право собственности для иностранных граждан и юридических лиц, а также лиц без гражданства на земельные участки из земель других категорий.

Статья 9 Закона об обороте земель устанавливает порядок аренды земельных участков из земель сельхозназначения. В аренду могут быть переданы участки, в том числе находящиеся в долевой собственности, прошедшие государственный кадастровый учет. Если в аренду передается участок, находящийся в долевой собственности, то договор аренды заключается или со всеми ее участниками, или с одним из них, действующим на основании доверенностей, выданных ему другими участниками. В этом случае заключается договор аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя.

Площадь земельных участков, одновременно находящихся у одного арендатора, Закон об обороте земель не ограничивает (п. 6 ст. 9).

Согласно п. 4 ст. 9 Закона об обороте земель в договоре аренды земельного участка из земель сельхозназначения может быть предусмотрена передача арендованного участка в собственность арендатора. То есть арендатор вправе выкупить этот участок по истечении срока аренды или до наступления этого момента, но при условии, что он внес всю обусловленную договором выкупную цену, с учетом особенностей, установленных в статьях 8 и 10 Закона об обороте земель.

Порядок выкупа арендатором арендованного земельного участка в собственность, установленный в п. 4 ст. 9 Закона об обороте земель, в целом аналогичен порядку выкупа арендатором в собственность арендованного имущества, который прописан в п. 1 ст. 624 ГК РФ. Однако при выкупе должны быть соблюдены особенности, указанные в статьях 8 и 10 Закона об обороте земель.

Так, п. 1 ст. 8 Закона об обороте земель закрепил за субъектом Российской Федерации преимущественное право на покупку земельного участка из земель сельхозназначения по цене, заявленной продавцом, а в случаях, установленных законом субъекта Федерации, это право имеет муниципальное образование. Кроме того, п. 5 ст. 10 Закона об обороте земель запрещает выкуп такого участка арендатором в собственность, если он находится в государственной или муниципальной собственности и передан в аренду религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам и другим субъектам права для осуществления сельскохозяйственного производства и для других целей в порядке, установленном ст. 34 ЗК РФ.

В п. 5 ст. 10 Закона об обороте земель реализована норма п. 3 ст. 624 ГК РФ, по которой законом могут быть установлены случаи запрета на выкуп арендатором арендованного имущества.

Пункт 4 ст. 10 Закона об обороте земель допускает, что земельный участок из земель сельхозназначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости. Арендатор вправе приобрести арендованный земельный участок по истечении 3 лет с момента заключения договора аренды и при условии надлежащего использования такого участка.

Таким образом, ст. 624 ГК РФ содержит общие принципы выкупа арендатором в собственность арендованного им имущества, а нормы п. 4 ст. 9, а также пунктов 4 и 5 ст. 10 Закона об обороте земель устанавливают особенности выкупа арендатором в собственность арендованного им земельного участка с учетом специфики земельных участков из земель сельхозназначения как объектов права собственности и аренды.

Специфика этих участков обусловлена тем, что они являются не только важнейшим компонентом природы (территориальным базисом), но и природным ресурсом, который используется как средство производства в сельском хозяйстве (подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

ЗК РФ не устанавливает порядок выкупа арендатором в собственность участков из земель других категорий (несельскохозяйственного назначения), но и не запрещает такой выкуп. Представляется, что для его осуществления стороны договора аренды могут руководствоваться правилами ст. 624 ГК РФ. Но более разумным было бы установить порядок выкупа в ЗК РФ, что гарантировало бы учет специфики земельных участков как объектов права собственности и аренды.

Согласно п. 6 ст. 10 Закона об обороте земель земельные участки из земель сельхозназначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды.

Пункт 5 ст. 9 Закона об обороте земель гласит, что, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока действия договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Аналогичные нормы содержатся в п. 1 ст. 621 ГК РФ и в п. 3 ст. 22 ЗК РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 22 ЗК РФ арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок в следующих случаях:

- если собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужих земельных участках, имеют преимущественное право на покупку или аренду этих участков (п. 3 ст. 35 ЗК РФ);

- если граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков, на которых они находятся (п. 1 ст. 36 ЗК РФ);

- если прекращается аренда земельного участка (ст. 46 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Если договор заключен на более длительный срок, то он считается заключенным на срок 49 лет (п. 3 ст. 9 Закона об обороте земель).

Пункт 7 ст. 9 Закона об обороте земель предусматривает экономическое стимулирование арендатора, если договор заключен на срок не менее 10 лет. Стимулирование это должно осуществляться в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, если иное не предусмотрено законом. Из п. 2 ст. 26 ЗК РФ следует, что договоры аренды земельных участков, заключенные на срок более чем один год, подлежат госрегистрации. В то же время из этой нормы ЗК РФ следует, что бессрочные договоры аренды земельных участков государственной регистрации не подлежат.

Представляется, что разработка и принятие специального федерального закона "Об аренде сельскохозяйственных земель" могла бы позволить комплексно решить некоторые проблемы аренды земли. Принятие такого закона предусмотрено в п. 2 ст. 607 ГК РФ. В этом законе можно было бы установить длительные - от 5 до 9 лет - минимальные сроки действия договоров аренды, что гарантировало бы стабильность правового положения арендаторов.

Этому могло бы также способствовать законодательное установление перехода права аренды к наследнику (наследникам) арендатора. Представляется, однако, что наследник арендатора должен иметь желание осуществлять сельскохозяйственную деятельность. Кроме того, на переход права аренды к наследнику (наследникам) арендатора требуется согласие арендодателя.

Пункт 2 ст. 617 ГК РФ допускает переход прав и обязанностей арендатора по договору аренды недвижимого имущества к его наследнику, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, если в ГК РФ прописаны общие принципы аренды имущества, то ЗК РФ и Закон об обороте земель установили особенности аренды земельных участков, обусловленные их спецификой как объектов права собственности и аренды.

В целом ЗК РФ и Закон об обороте земель являются большим шагом вперед в рамках реформы земельных отношений в нашей стране, включая отношения собственности и аренды земли. Но предстоит еще большая работа по развитию нормативно-правовой основы этих отношений, особенно по разработке оптимальной системы правового регулирования аренды земельных участков, которая могла бы обеспечить эффективное хозяйствование на земле.

**Список использованной литератур**ы

1 Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.)

2. Земельный кодекс Российской Федерацииот 25.10.2001 N 136-ФЗ. Последняя редакция.- М.:Юрайт-Издат, 2010.-.87 с. – (Правовая библиотека)

3. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 08.05.2009) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (принят ГД ФС РФ 26.06.2002)

4. Гражданский кодекс Российской Федерации.Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ**(принят ГД ФС РФ 21.10.1994)**

**5.** Гражданский кодекс Российской Федерации.Часть 2 от 26.01.1996 N 14-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 22.12.1995)**

6.Земельное право: учеб. для вузов по спец. и направлениям юрид. профиля рек. УМО по юрид. образованию вузов РФ / С.А. Боголюбов. - М.: Высш. образование, 2007. - 413 с.

7.Современное право, N 9, 2004

8. Электронный источник: Актуальная правовая информация - http://www.lawmix.ru/