**Содержание**

1.Договор безвозмездного пользования земельным участком……………. 3

2. Договор аренды земельного участка………………………………………6

Список литературы……………………………………………………………11

**1.Договор безвозмездного пользования земельным участком**

Рассматриваемый договор, как и любой гражданско-правовой договор, заключается свободно по соглашению сторон. Вместе с тем особый его характер - безвозмездность - является причиной возложения на определенных ссудодателей обязанности заключить такие договоры. Согласно п. 1 ст. 689 ГК по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Договор ссуды безвозмездный, взаимный. Этот договор связан с личностью ссудополучателя и зачастую представляет собой некоторое одолжение (дружескую услугу), ему оказываемое. Не исключена, однако, передача вещи в безвозмездное пользование и в интересах ссудодателя. Так, коммерческие организации иногда предоставляют вещи в безвозмездное пользование в целях рекламы, рассчитывая на их последующий сбыт.

Безвозмездность договора исключает любое встречное предоставление со стороны лица, получающего вещь в пользование. При включении в договор условия о встречном предоставлении сделка считается недействительной как притворная (ст. 170 ГК).

Согласно п. 1 ст. 689 ГК ссудодатель либо обязуется передать, либо передает вещь в безвозмездное пользование ссудополучателю. Это значит, что данный договор может признаваться заключенным как в момент достижения сторонами соглашения с последующей передачей вещи в пользование, т.е. может носить консенсуальный характер, так и при самой передаче вещи, т.е. быть договором реальным. Тем самым реальный договор ссуды считается заключенным, когда в дополнение к соглашению совершена передача вещи. При отсутствии фактической передачи обещание лица предоставить вещь в безвозмездное пользование вообще не имеет юридического значения, а носит лишь моральный характер. На основании такого обещания не возникает правоотношения, а следовательно, и никаких правовых последствий. Государственная регистрация договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом, согласно требованиям ст. 164 и 131 ГК, осуществляется только в случаях, предусмотренных законом. Так, подлежит государственной регистрации договор безвозмездного пользования земельным участком, заключенный на срок не менее года. На это косвенно указывает п. 2 ст. 26 ЗК, согласно которому не подлежат государственной регистрации договоры безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год.

В безвозмездное пользование, как и в аренду, передаются только обособленные земельные участки, т.е. предметом данного договора не могут быть земельные доли. По гражданскому законодательству договор безвозмездного пользования, как и договор аренды, может быть заключен и на определенный срок, и на неопределенный срок. Однако Земельный кодекс четко устанавливает, что данный вид землепользования является только срочным. Из этого, казалось бы, следует вывод, что в договоре безвозмездного пользования срок должен быть указан обязательно. Однако, поскольку в земельном законодательстве нет никаких ограничений по срокам предоставления земельных участков в безвозмездное пользование на основе договора, установление подобной обязанности было бы бессмысленно. Поэтому, как представляется, нормы Гражданского кодекса в данном случае действуют без изменений. По договору собственник земельного участка обязуется предоставить участок в состоянии, соответствующем условиям договора безвозмездного пользования и назначению земельного участка. Если он участок не предоставит, другая сторона вправе потребовать расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба. Пользователь обязан использовать участок в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением земельного участка. Если он нарушает это правило, собственник участка вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков. Пользователь обязан также нести все расходы по содержанию земельного участка (если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования). Как и при предоставлении земельного участка в аренду, собственник участка отвечает за его недостатки, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора безвозмездного пользования. При обнаружении таких недостатков пользователь вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения этих недостатков или возмещения своих расходов на их устранение либо досрочного расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба. Собственник не отвечает за недостатки участка, которые были им оговорены при заключении договора, либо были заранее известны пользователю, либо должны были быть обнаружены им во время осмотра участка при заключении договора или при передаче земельного участка. То, что участок передается в безвозмездное пользование, не является основанием для изменения или прекращения прав третьих лиц на эту вещь: права сервитута, права залога и т.п. Но при заключении договора безвозмездного пользования собственник обязан предупредить будущего пользователя о всех правах третьих лиц на эту вещь, в противном случае пользователь будет иметь право требовать расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба. Если договор безвозмездного пользования земельным участком заключен без указания срока, каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от него, известив об этом другую сторону за один месяц (договором может быть предусмотрен иной срок извещения). По договору, заключенному с указанием срока, действует такой же порядок, но при условии, что в самом договоре не предусмотрено иное. Договор, заключенный с указанием срока, может быть расторгнут и досрочно по требованию одной из сторон, но на это нужны основания. Собственник земельного участка вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда пользователь:

* использует участок не в соответствии с договором или назначением;
* не выполняет обязанностей по содержанию земельного участка;
* существенно ухудшает состояние земельного участка;
* без согласия собственника передал участок третьему лицу.

Пользователь вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования:

* при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование земельного участка невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;
* если земельный участок в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
* если при заключении договора собственник не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемый участок;
* при неисполнении собственником обязанности передать земельный участок.

Как и по договору аренды, если пользователь продолжает использовать земельный участок после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны собственника, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Стоимость неотделимых улучшений земельного участка, произведенных пользователем без согласия собственника, возмещению не подлежит. Если собственник продает земельный участок или сдает его в аренду, то права и обязанности по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком переходят к новому собственнику или арендатору. В случае смерти гражданина - собственника земельного участка его права и обязанности по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком переходят к его наследнику, а в случае ликвидации или реорганизации юридического лица, предоставившего земельный участок в безвозмездное срочное пользование, - к его правопреемнику. В случае же смерти гражданина (ликвидации юридического лица), использующего земельный участок на праве безвозмездного срочного пользования, договор прекращается (если иное не предусмотрено договором).

**2. Договор аренды земельного участка**

Аренда - это предоставление какого-либо имущества, в данном случае земельного участка, во временное пользование за определенную плату на основе договора аренды. Это одна из самых распространенных и наиболее эффективных форм использования земли во все мире. Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

Основным признаками аренды земель являются:

· срочность, т.е. аренда - право, действующее определенный период времени, определяемый в договоре (в отличие например от бессрочных прав, таких как собственность, постоянное (бессрочное) пользование и др.;

· платность, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющихся в арендной плате, выплачиваемый арендатором арендодателю;

· возвратность, т.е. по истечение срока аренды, арендованное имущество - земля подлежит возврату арендодателю, т.е. собственнику земельного участка.

Действующим федеральным земельным законодательством сроки договора аренды не установлены. Арендные отношения оформляются договором аренды. Данный договор составляется в письменной форме, за исключением краткосрочной аренды на срок до одного года, который может быть заключен в устной форме и не подлежит государственной регистрации. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной ли муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник (ст.209, 608 ГК РФ). В соответствии с законодательством земля может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц. Соответственно, реализовать право сдачи земли в аренду могут граждане и юридические лица. Законодательно не урегулирован вопрос сдачи в аренду земель, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании. Формально постоянные (бессрочные) пользователи не имеют права, предоставленного собственнику, на сдачу участка в аренду. Тем не менее, учитывая постоянный характер землепользования данных субъектов, предоставляется целесообразным предоставить пользователям возможность опосредованного использования имущества путем сдачи участка в аренду и получения арендной платы с согласия собственника земли. Статья 607 ГК РФ устанавливает, что арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. При сдаче в аренду земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, арендодателями могут с согласия собственника выступать организации, за которыми участки закреплены на праве хозяйственного ведения ли оперативного управления. Арендодателем могут выступать также лица, которым земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование (граждане и юридические лица) - только с согласия собственника. В то же время, не допускается заключение договоров от имени филиалов или структурных подразделений, не имеющих права юридического лица. В соответствии с законодательством земельные участки в Российской Федерации могут предоставляться гражданам или юридически лицам, иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства и иностранным государствам. Арендатор земельного участка вправе передать свои права обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка, при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка пред арендодателем становится арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом РФ.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд, либо для проведения изыскательных работ на срок не более чем на 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 (или) договором аренды земельного участка. 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. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на сок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором. Чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, как и в других случаях, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре должно быть четко указано местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить идентифицировать соответствующий земельный участок. Эти сведения являются существенным условиям договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным. Арендатор имеет право сдать арендованный земельный участок ли его часть в субаренду. Данные отношения оформляются договором субаренды. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока договора аренды, и подлежит государственной регистрации. При передаче земельного участка в субаренду его целевое назначение не может быть изменено по соглашению сторон. Договор субаренды действует не дольше, чем до окончания срока действия основного договора аренды. Договор аренды земельного участка прекращается:

· по соглашению сторон;

· по решению суда;

· по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя.

Статья 46 ЗК РФ предусматривает основания прекращения аренды земельного участка. Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той ли иной категории земель, предусмотренными ст.8 ЗК РФ;

2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

3) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными ст. 55 ЗК РФ;

6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными ст.51 ЗК РФ.

Прекращение аренды земельного участка не допускается:

1) в период полевых сельскохозяйственных работ;

2) в иных установленных федеральными законами случаях.

При прекращении аренды регистрационная запись об аренде в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним погашается проставлением штампа.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ договором аренды могут быть установлены другие условия расторжения договора по инициативе арендодателя. Часть 2 ст.450 ГК РФ предоставляет право расторжения договора одной из сторон при существенном нарушении условий договора другой стороной. Перечень этих условий зависит от содержания конкретного договора.

На основании ст.619 ГК РФ арендодатель, прежде чем досрочно расторгнуть договор, должен письменно предупредить арендатора о необходимости исполнения им обязательств в срок.

**Список литературы**

1.ГК РФ (части первая, вторая и третья). [Текст] Новосибирск: Сиб.унив.изд-во,2007.- 496с.- (Кодексы и законы России).

2. ГК РФ. Ч. 2. [Текст], комментарии, алфавитно – предметный указатель. М.: «Юрайт» 1997.- 987с.

3.Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 30 декабря 2001г.№197-ФЗ [Текст] - М. : Проспект, 2005. - 88 с.

4.Земельное законодательство: сб. норматив. актов [Текст] / сост. М. А. Рябов. - М. : Проспект, 2005. - 487 с.

5.Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации [Текст] : [по состоянию на 20 мая 2007 г.] / под ред. С. А. Боголюбова. - М.: Проспект, 2005. - 464 с.