ПОНЯТИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ранее действовавшее законодательство не допускало аренды земли и других средств производства. Существование аренды было невозможным в условиях монополизма государства в отношении земли, других средств производства. Реформация общественных отношений способствовала созданию условий для эффективного использования земли, природных ресурсов и имущества, усилению заинтересованности в развитии производства, более полному удовлетворению социальных потребностей, появлению новых форм использования земли. Одной из них является аренда земли.

Аренду земли можно рассматривать как институт права и как право субъективное.

Арендные отношения - самостоятельный вид земельных отношений.

Аренда земли - это и один из видов обязательств и обязательственных правоотношений. Как институт права аренда представляет собой совокупность норм права, регулирующих отношения по аренде земли, т.е. основанному на договоре срочному возмездному владению и пользованию ею. Основные положения законодательства по аренде земли закреплены в Гражданском кодексе (глава 34), Кодексе о земле (глава 8), Законе об аренде (1990 г), Примерном договоре аренды земли1 и других нормативных актах.

Аренда земли как субъективное право представляет собой право конкретного лица (организации, гражданина) по непосредственному использованию земельного участка на праве аренды.

Арендные отношения могут возникать на основе договора между арендатором и арендодателем земли. Условия аренды с учетом особенностей, предусмотренных ст.47 Кодекса о земле, и размер арендной платы определяются соглашением сторон и закрепляются в договоре.

Аренду земли следует относить к одному из видов пользования землей. Аренда земли отличается от постоянного пользования землей:

* она характеризуется срочностью. По общему правилу сроки аренды определяются договором. Сроки аренды земельных участков не должны превышать 99 лет. Аренда земельных участков для сельскохозяйственного использования начинает свой отсчет от 5 лет;
* является платным видом землепользования; возмездный характер арендных отношений требует установления арендной платы за пользование земельной недвижимостью;
* землепользователь получает землю от государства на условиях пользования; арендатор может пользоваться землей, арендованной как у государства, так и у ее частного собственника, владельца и другого пользователя;
* землепользователи получают государственные акты на земельные участки; арендные отношения оформляются договором, в котором арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды является двусторонним, возмездным, консенсуальным.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным.

Аренда земли и субаренда земельного участка подлежат государственной регистрации.

Право предоставления имущества в аренду принадлежит его собственнику.

В качестве арендодателя могут выступать также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно Кодексу о земле (ст.44) арендодателями земельных участков являются:

* сельские (поселковые);
* городские (городов областного подчинения и города Минска), районные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции;
* граждане и юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности.

Некоторые особенности отличают аренду земельных участков, находящихся в частной собственности граждан

Предметом договора аренды является земельный участок.

Как объект договора аренды земельный участок должен быть индивидуально определен.

В отношении земельной недвижимости как предмета договора аренды устанавливается ее общая площадь, границы земельного участка согласно плану землепользования, определяется цель использования, производится разбивка земель по наиболее ценным сельскохозяйственным угодьям (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища).

В договоре отражается общая площадь земель, наличие в их составе осушенных и орошаемых земель, площади лесных культур и древесно-кустарниковых насаждений, других земельных участков.

При характеристике земельного участка, передаваемого в аренду, в договоре отмечается качественная оценка плодородия земель, а при необходимости - и экологической обстановки (средний балл оценки сельскохозяйственных угодий, содержание гумуса, кислотность, содержание фосфора, калия и др.).

Аренда земли является одним из видов временного возмездного пользования ею. Законодательством могут быть установлены максимальные сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Для договора аренды важное значение имеет установление арендной платы. Она может быть определена в целом за земельный участок или за каждое из угодий в виде платежей, вносимых периодически или единовременно; в виде твердых платежей; в качестве арендной платы разрешено устанавливать определенный объем услуг арендатора арендодателю или обязанность арендатора передать арендодателю обусловленную договором вещь в собственность или в аренду, возложить на него затраты по улучшению земельного участка. Арендная плата может устанавливаться и в виде доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования земли.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного ее внесения. Арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Содержание договора аренды закреплено в Гражданском кодексе, а также в ст.8 Закона об аренде.

Арендодатель обязан:

* своевременно предоставить арендатору земельный участок, указав все имеющиеся ограничения пользования, установив их границы;
* предоставить земельный участок в надлежащем состоянии, со всеми документами, необходимыми для использования участка;
* осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земель, переданных в аренду, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность арендатора;
* отвечать за любые недостатки сданного в аренду земельного участка, препятствующие его использованию полностью или частично;
* предупреждать арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок, если таковые имеются;
* возмещать убытки, причиненные задержкой исполнения или неисполнением договора, изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением прав арендатора;
* осуществлять экономическое стимулирование арендатора за сохранение и воспроизводство плодородия почв, защиту земель от негативных последствий производственной деятельности (виды такого стимулирования установлены ст.138 Кодекса о земле).

Арендодатель имеет право:

* требовать уплаты арендных платежей;
* досрочно прекращать договор аренды в случаях использования земли не по целевому назначению, способами, приводящими к ее порче; при систематическом невнесении арендной платы;
* получать возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности арендатора;
* изменять по согласованию о арендатором размер арендной платы;
* оказывать арендатору помощь в ведении хозяйства и реализации полученной продукции;
* консультировать арендатора по вопросам экологии, техники безопасности и др.

Права арендатора:

* требовать от арендодателя своевременного предоставления земель, возмещения убытков из-за несвоевременного предоставления земельных участков;
* потребовать от арендодателя устранения недостатков;
* потребовать уменьшения арендной платы при обнаружении недостатков земель или установлении прав третьих лиц на них, не оговоренных договором;
* использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления;
* использовать имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты;
* возводить жилые, культурно-бытовые и иные строения и сооружения;
* быть собственником посевов сельскохозяйственных культур и сельскохозяйственной продукции;
* с согласия арендодателя сдавать землю в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, передавать ее в безвозмездное временное пользование в пределах сроков действия договора аренды;
* п.2 ст.586 ГК Республики Беларусь предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ, паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством.

За арендатором сохраняются права в случае перехода права собственности на земельный участок к другому лицу (ст.588 ГК). В случае смерти гражданина-арендатора его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику (если законодательством или договором не предусмотрено иное). Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок действия договора, за исключением случаев заключения договора, обусловленного личными качествами арендатора.

Арендатор обязан:

* обеспечить эффективное и целевое использование предоставленного ему земельного участка;
* соблюдать условия договора;
* своевременно вносить арендную плату;
* применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
* при снижении плодородия земли за свой счет производить восстановительные работы или оплачивать их стоимость;
* осуществлять комплекс мероприятий по охране земель;
* при прекращении договора аренды возвратить арендодателю земельный участок в состоянии, в котором он его получил, или в состоянии, обусловленном договором;
* возместить арендодателю причиненный ущерб, если состояние возвращаемых земель по окончании договора не соответствует условиям, предусмотренным в договоре;
* не нарушать права других землевладельцев, собственников и пользователей земли (так, если на земельный участок есть определенные права у третьих лиц, то арендатор обязан учитывать их).

В договоре аренды земли могут быть предусмотрены и другие, не противоречащие законодательству об аренде, права и обязанности сторон (ограничения прав арендатора на осуществление строительных работ (возводить можно лишь строения или сооружения, предусмотренные договором), на проведение капитальных мелиоративных работ, обмен земельного участка, условия досрочного расторжения договора).

Договор аренды или субаренды в обязательном порядке должен быть зарегистрирован в соответствующем исполнительном и распорядительном органе по месту нахождения арендуемого земельного участка.

Договор аренды земельного участка расторгается по основаниям, предусмотренным гражданским или земельным законодательством Республики Беларусь или договором.

Прекращение действия договора аренды возможно по истечении срока, на который он был заключен. Сторонам предоставляется возможность продлить действие договора аренды земли.

Допускается расторжение договора аренды по волеизъявлению сторон.

Он может быть досрочно расторгнут и по требованию одной из сторон договора.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

* пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;
* существенно ухудшает имущество;
* более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату и по другим основаниям.

Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст.590 ГК).

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

* арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию им;
* переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
* имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

Порядок прекращения договора аренды земельного участка зависит от способа, применяемого сторонами (одной из сторон). Так, в случае расторжения договора по соглашению сторон, должны быть соблюдены требования о форме. Если договор расторгается вследствие одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения, то такая сторона должна направить другой письменное уведомление об отказе от исполнения договорных обязательств.

По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в указанный срок, а если в договоре он не указан, - в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст.581,592 ГК).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г) Минск “Беларусь” 2004г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с комментариями к разделам / Комментарии В.Ф. Чигира. - 3-е изд. - Мн.: Амалфея, 2000. - 704с.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008г. № 425. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года. Юридическая база “ЮСИАС”.
4. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения “Молодежное научное общество”. 1999. - 360с.
5. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480с.