

Особенности аренды земельных участков

Аренда является срочным правом пользования землей, возникающим на основании договора. Правом сдачи земельного участка в аренду обладают все собственники земельных участков.

Спецификой правового регулирования аренды земель является то, что основным источником регулирования выступает не закон, а договор. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных договор считается не согласованным сторонами и незаключенным.

Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации (далее – ГК РФ и ЗК РФ) устанавливают общие требования к аренде земельных участков, однако в основном арендные отношения регулируются договором аренды (обязательственное право).

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 всем мире. **Следует помнить**, что объектом аренды может быть только имущество; нельзя передать в аренду имущественные права. С учетом этого, если собственнику принадлежит не земельный участок как таковой, а только доля в праве общей собственности на этот участок, заключить договор аренды не представится возможным.

Особенности аренды

Статья 22 ЗК РФ устанавливает, что земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом, за исключением земельных участков, изъятых из оборота (указаны в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ).

При этом согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

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 должны быть четко указаны местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок. Эти сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

Статья 26 ЗК РФ устанавливает, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости». Договоры аренды, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник (статьи 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.

Иностранцы граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Согласно пункту 4 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы устанавливается договором аренды и в силу пункта 3 статьи 65 ЗК РФ является существенным условием данного договора, т.е. при отсутствии в договоре такого условия он считается незаключенным.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка (а также его покупку), но после собственника здания, строения, сооружения, находящихся на этом земельном участке (пункт 3 статьи 35 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков) вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка (за исключением передачи арендных прав в залог). При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется (пункт 5 статьи 22 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков) имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено

иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим ЗК РФ (пункт 6 статьи 22).

Основания прекращения договора аренды

Статья 46 ЗК РФ устанавливает, что аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством:

- по соглашению сторон;
- по решению суда;
- по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя;
- по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 ЗК РФ (нецелевое или нерациональное использование и т.д.).

Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в абзаце 2 подпункта 1 пункта 2 статьи 45 ЗК РФ, не допускается:

1. В период полевых сельскохозяйственных работ;
2. В иных установленных федеральными законами случаях.

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

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

Публичные собственники и аренда

Для публичных собственников (т.е. органов государственной власти и органов местного самоуправления) передача земель в аренду является основным способом использования своей собственности.

В соответствии с п. 2, 3 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов регулируется статьей 39 ЗК РФ.

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности определены в постановлении Правительства РФ от 16 июля 2009 года N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

**Татьяна Пахолкова,
главный специалист-эксперт
Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**