

Договор аренды земельного участка

Предоставление земельного участка в аренду осуществляется только на основании договора. При этом общие положения о порядке составления, содержании и основных условиях договора аренды установлены Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), а особенности предоставления в аренду земельных участков – Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и другими законодательными актами в земельной сфере. В статье рассмотрены основные положения договора аренды земельного участка, наиболее важные нюансы, которые следует учесть как арендатору, так и арендодателю земельных участков.

Основные положения относительно заключения договора аренды земельного участка.

Суть (предмет) договора аренды земельного участка. Арендодатель (лицо, которое предоставляет имущество в аренду) обязан предоставить арендатору (лицу, которое принимает имущество в аренду) в определенный срок земельный участок во временное пользование и владение за плату. При этом все выгоды (плоды, продукция, доходы), полученные в результате пользования земельным участком за время аренды, принадлежат арендатору.

Арендодателем может выступать только собственник земельного участка. Также арендодателем может выступать лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Например, уполномоченными по закону сдавать земельные участки в аренду являются родители, опекуны и попечители несовершеннолетних, не достигших 14 лет. Лица, пользующиеся земельным участком на праве пожизненного (наследуемого) владения не имеют права распоряжаться землей (исключение – передача права на земельный участок по наследству).

Арендатором земельного участка может выступать любое физическое или юридическое лицо. Законодательством предусмотрена возможность ограничения прав на получение в аренду земельных участков иностранными гражданами и лицами без гражданства. Но на данный момент такие ограничения не установлены. Иностранные граждане, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном фонде которых доля иностранного капитала превышает 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Объектом договора аренды может выступать только такой земельный участок, который может быть определенно установлен, то есть он должен иметь четко установленные размеры, границы, кадастровый номер, адресные ориентиры, а также он должен быть отнесен к определенной категории земель по целевому назначению. Для этого к договору аренды на практике обязательно прикладывается кадастровый план (карта) земельного участка. Объектом договора аренды не могут быть земельные участки, изъятые из оборота. Перечень таких земельных участков определен в п. 4 ст. 27 ЗК РФ.

Сроки аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, законодательством не регулируются. Стороны сами вправе определить любой срок аренды в договоре или заключить договор на неопределенный срок. В последнем случае каждая из сторон может в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 3 месяца. В законе может быть установлен максимальный (предельный) срок аренды для отдельных видов имущества. Особенности и сроки договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, установлены в п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ.

Арендная плата для земель в частной собственности определяется в договоре, для земель в государственной или муниципальной собственности порядок определения размера арендной платы, условия, сроки и порядок ее внесения устанавливаются органами государственной власти соответствующего уровня.

Договор заключается в письменной форме. Если договор аренды земельного участка заключается на срок более года или независимо от срока одной из сторон договора выступает юридическое лицо, то договор аренды в обязательном порядке заключается в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества, к которому относятся и земельные участки, по общему правилу подлежит государственной регистрации (ст. 609 ГК РФ). В то же время в ст. 26 ЗК РФ установлено, что договоры аренды, заключенные на срок меньше чем один год, государственной регистрации не подлежат.

Согласно ст. 615 ГК РФ арендатор только с согласия арендодателя вправе осуществлять с арендованным имуществом следующие действия:

- сдавать в субаренду (поднаем);
- передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем);
- предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;
- отдавать арендные права в залог;
- вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив (если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами).

В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В п. 5,6 ст. 22 ЗК РФ указано, что арендатор земельного участка вправе в пределах срока договора аренды без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное:

- передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу;
- отдать арендные права земельного участка в залог;
- вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив;
- передавать арендованный земельный участок в субаренду.

При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. В указанных случаях (за исключением передачи арендных прав в залог) ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков.

То есть, можно сделать вывод, что поскольку в ГК РФ содержится оговорка «если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами», то следует руководствоваться положениями именно ЗК РФ, который определяет конкретно правила предоставления в аренду земельных участков. В то же время в ЗК РФ содержится оговорка «если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное». Таким образом, во избежание разных трактовок все права арендатора по передаче земельного участка в субаренду лучше предусмотреть в договоре.

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Если на протяжении срока аренды арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности и придерживался правил пользования земельным участком, то по истечении срока договора он имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Исключения: когда преимущественное право аренды земельного участка имеет собственник здания или сооружения, расположенных на таком земельном участке; при ненадлежащем использовании земельного участка; при изъятии участка для государственных или муниципальных нужд.

Подать документы на государственную регистрацию договора аренды можно в любом офисе многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг Владимирской области.

*Заместитель начальника отдела регистрации земельных участков
Управления Росреестра по Владимирской области
О.А. Пешнина*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26