

image not found or type unknown



Хотелось бы порассуждать о договоре аренды земельных участков, так как считаю, что на данный период времени договор аренды земель является одной из наиболее распространенных гражданско-правовых сделок, предметом которой является земельный участок. Аренда земли выражается в предоставлении земельного участка во временное владение и пользование за определенную плату на основе договора аренды.

Как и любой договор, договор аренды земельного участка состоит из субъектов.

**Арендодатель** - сторона договора аренды, предоставляющая арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование.

**Арендатор** - физическое или юридическое лицо, заключившее с собственником земельного участка (или уполномоченным им лицом) договор **аренды**.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Хотелось бы также отметить, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются сроком на 49 лет.

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 или муниципальной собственности, устанавливаются Правительством РФ.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки. Считаю, что данное право является актуальным, так как дает право арендатору продолжать все необходимые работы для введения достойной работы без каких-либо потерь. Преимущество заключается также в том, что граждане, которые являлись сотрудниками данного арендатора смогут продолжать свою трудовую деятельность.

В договоре аренды также указано, что в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия. Считаю, что в настоящее время это является важным аспектом, так как данная сдача в аренду земельного участка дает дополнительное поступление денежных средств, что дает возможность законным представителям предоставить несовершеннолетнему право развиваться в различных сферах (посещать кружки, ходить на различные секции и т. д.).

Хотелось бы также отметить основные признаки аренды земель:

**-срочность**, т.е. аренда - право, действующее определенный период времени; **- платность**, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющаяся в арендной плате; **-возвратность**, т.е. по истечении срока аренды арендованное имущество - земля - подлежит возврату арендодателю.

Ст. 46 ЗК РФ устанавливает, что аренда земельного участка прекращается :

-по соглашению сторон;

-по решению суда;

-по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя;  
-по инициативе арендодателя (нецелевое или нерациональное использование и т.д.).

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

Опираясь на вышеуказанную информацию, важно отметить, что договор аренды имеет существенные условия, которые должны соблюдаться. Исходя из этого, в договоре аренды необходимо четко указывать предмет аренды, а именно: местоположение арендуемого земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок. Договор аренды заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации (ч. 2 ст. 609 ГК РФ).

Исходя из выше проанализированной информации, можно сделать вывод, что аренда - это одна из самых распространенных и наиболее эффективных форм

использования земли во всем мире. Важно отметить, что объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.