

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

Правовое регулирование аренды земельных участков

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студента(ки) 4 курса 431 группы
направления (специальности) 40.03.10 - юриспруденция
код и наименование направления (специальности)
юридического факультета
наименование факультета, института, колледжа
Зотовой Динары Александровны
фамилия, имя, отчество

Научный руководитель

К.ю.н., доцент

должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Н.Н. Аверьянова

инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

Д.ю.н., профессор

должность, уч. степень, уч. звание

дата, подпись

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Саратов 2017 год

Введение

Актуальность исследования. Использование земельных участков в целях жилищного, коммерческого, офисного, индустриального или иного строительства направлено на реализацию публичных интересов, становясь определенным импульсом к развитию экономики региона или страны, но в то же время осуществляется в интересах отдельных юридических лиц и граждан.

Рассматривая вопросы земельных правоотношений, в частности арендных отношений, Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что земля является особого рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства, что, в частности, нашло отражение в ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), согласно которой земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации, а имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, охватывающие совокупность возникающих из сделок (иных правомерных юридических действий) гражданско-правовых обязательств, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (Определение от 6 июля 2000 г. N 133-О).

Степень научной разработанности – основу выпускной квалификационной работы составили труды, принадлежащие таким российским ученым как: Андреев Ю.Н., Бандорин Л.Е., Бевзенко Р.С., Быстров Г. Е., Бевзенко Р.С., Благославова Д.С., Бугаев И.Е., Булаевский Б.А., Быстров Г. Е. и др.

Именно важностью и ценностью земли не только для нынешнего, но и будущего поколения объясняется актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы «Аренда земельных участков».

Целью работы ставится рассмотрение особенностей аренды земельных участков.

Для достижения указанной цели планируется разрешить следующие **задачи:**

рассмотреть понятие, признаки и стороны договора аренды земельных участков;

изучить существенные условия и форму договора аренды земельных участков;

определить особенности заключение договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения;

дать анализ особенностей заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

рассказать о порядке расторжения договора аренды земельных участков.

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения возникающие по поводу аренды земель.

Предметом выпускной квалификационной работы являются правовые нормы регулирующие аренду земель.

Методологическую основу выпускной квалификационной работы составляют базовые общенаучные положения диалектико-материалистического метода познания, различные методы научного исследования: историко-правовой, сравнительно-правовой, системный, формально-логический, статистический, анализ документов, интервьюирование, социологическое анкетирование, математические методы обработки анкетных данных и некоторые другие, успешно апробированные специалистами в области трудового и международного права.

Правовая база исследования. Рассматриваемые в выпускной квалификационной работы вопросы аренды земельных участков анализируются на базе действующего законодательства (ГК РФ, федеральные законы, акты органов исполнительной власти) и судебной практики его применения (постановления Пленума Верховного Суда, решения по конкретным делам).

Поставленными целями определяется **структура работы**, а именно, работа состоит из введения, двух глав объединенных шестью параграфами, заключения и библиографического списка.

Основные положения

Глава 1 «Общие положения о договоре аренды земельных участков» включает в себя два параграфа.

В первом параграфе «Понятие, признаки и стороны договора аренды земельных участков». Аренда земельных участков - один из основных видов пользования землей, который распространен во всем мире. При аренде земельного участка собственник земли сам непосредственно не использует ее, а передает арендатору по договору на установленное или неопределенное время и за определенную плату.

Основными источниками правового регулирования аренды земли в Российской Федерации выступают Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие арендные отношения.

Аренда земельных участков основана на нормах гражданского и земельного законодательства. При этом важно отметить три принципиальных положения правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации:

Аренда земельных участков основана на заключении договора аренды, а если земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, на решении исполнительного органа государственной власти и местного самоуправления, которое предшествует заключению договора аренды.

Сторонами договора аренды земельных участков являются арендодатель и арендатор.

В соответствии со ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Институт аренды в земельных правоотношениях - один из старейших и, казалось бы, должен быть разработан в достаточной мере. Однако и сегодня существуют проблемы, которые не урегулированы на законодательном уровне, среди них - проблема двойной аренды.

Второй параграф «Существенные условия и форма договора аренды земельных участков» определяет указанные условия.

Предмет является существенным условием договора аренды. Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ условие о предмете считается согласованным сторонами, если договор содержит данные, которые позволяли бы определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Существенным условием договора аренды земельного участка, здания, сооружения, предприятия является размер арендной платы.

Существенным условием договора аренды земельного участка становится размер арендной платы (п. 12 ст. 22 КК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Государственная регистрация прав и сделок с земельными участками проводится в соответствии с общим порядком, установленным "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Глава 2 «Порядок заключения и расторжения договора аренды земельных участков» содержит в себе три параграфа.

Как следует из названия, в первом параграфе «Особенности заключение договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения» раскрываются указанные особенности. Земли сельскохозяйственного назначения (далее - земли с/х) являются самостоятельной категорией земель Российской Федерации, и действующее земельное законодательство ставит их на лидирующее место в связи с особой экономической и социальной

можно охарактеризовать договор аренды земельного участка из состава земель с/х как возмездную гражданско-правовую сделку, сочетающую нормы гражданского и земельного законодательства, не приводящую к смене собственника земельного участка.

Говоря о существенных условиях договора аренды земельного участка из земель с/х, следует отметить, что основным условием является предмет договора - земельный участок и его уникальные характеристики, а также большую роль при заключении договора аренды имеют следующие условия:

- сохранение надлежащего состояния земельного участка;
- использование земельного участка в соответствии с РВИ (разрешенный вид использования);
- срок действия такого договора;
- размер арендной платы, порядок и форма ее оплаты.

Предметом договора аренды выступают земельные участки, не изъятые из гражданского оборота, кадастровый учет которых осуществлен.

При отсутствии условия в договоре о размере арендной платы за земельный участок такой договор в соответствии со статьей 654 ГК РФ считается незаключенным. Размер арендной платы зависит от характеристик предмета договора, таких как: размер земельного участка, кадастровая стоимость и его месторасположение.

Второй параграф «Особенности заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» характеризует особенности заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Общим порядком предоставления земельных участков в собственность или в аренду теперь является предоставление земельных участков на торгах, проводимых в форме аукционов, что прямо сказано в ч. 1 ст. 39.3 и ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ. Предоставление земельных участков без торгов возможно только в случаях, указанных в Земельном кодексе РФ.

Перечни случаев предоставления земельных участков без торгов в собственность или аренду установлены как исчерпывающие, в них собраны все основания возникновения прав на земельные участки, установленные различными нормативными правовыми актами, помимо самого ЗК РФ, в том числе в ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", ФЗ "О недрах" и др., содержащими специальные нормы возникновения прав на земельные участки у различных субъектов. К сожалению, законодатель не попытался систематизировать и обобщить случаи предоставления земельных участков без торгов, а просто формально перечислил их без всякой логической связи, что, безусловно, будет затруднять понимание и применение данных норм.

Третий параграф указывает особенности порядка расторжения договора аренды земельных участков.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Прекращение договора аренды в соответствии с гражданским законодательством возможно:

в связи с истечением срока, на который был заключен договор;

в случае досрочного расторжения договора.

Общие основания прекращения обязательств установлены в ст. 407 - 419 ГК РФ.

Расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором (см. п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Помимо указанных оснований, предусмотренных гражданским законодательством, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в перечисленных в п. 2 ст. 45 ЗК РФ случаях:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами ЗК РФ.

Заключение

Договор аренды земельных участков представляет собой гражданско-правовой договор по которому собственник земельного участка не использующий данный участок по назначению передает право на использование этого участка другому лицу за определенную в договоре плату на определенный срок.

Изменения, внесенные в земельное законодательство Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ, не снимают проблемы двойной аренды, хотя и позволяют в ряде случаев ее избежать, например путем установления сервитута для пользователей недр. В то же время в ЗК РФ введена норма о запрете передачи в постоянное бессрочное и безвозмездное пользование участков, уже предоставленных в пользование, что означает фактический запрет двойного использования лесов в этой части, поскольку в силу ч. 4 ст. 71 ЛК РФ порядок предоставления лесных участков в постоянное бессрочное и безвозмездное пользование регулируется ЗК РФ.

Существенными условиями договора аренды земельных участков является предмет – земельный участок поставленный на государственный кадастровый учет и размер арендной платы. Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ). В устной форме могут заключаться договоры аренды только между гражданами сроком не более года. Договор аренды земельного участка подлежит обязательной государственной регистрации.

Существенными условиями договора аренды земельного участка из земель с/х, являются как и в договоре аренды земель - земельный участок и арендная плата, но в данном договоре также существенное значение приобретает цель использования арендованного участка и такие условия, как сохранение надлежащего состояния земельного участка и срок действия такого договора. - договор аренды земельного участка по существу

охватывает два вида отношений: земельное правоотношение в виде вещного права на землю, предоставляемого государством из публичных земель, и гражданско-правовое обязательство между частным собственником и равноправным ему контрагентом-арендатором.

В целом тенденции развития российского земельного законодательства по ряду принципиальных направлений недостаточно обоснованы реальными потребностями российского общества и государства, во многом обусловлены конъюнктурой в органах власти и субъективными мнениями отдельных лиц. Поэтому необходимость выработки научным и профессиональным сообществом самостоятельной концепции развития земельного законодательства остается как никогда актуальной.

Расторжение договора аренды земельных участков возможно, как по общим основаниям предусмотренных гражданским законодательством возможно:

- в связи с истечением срока, на который был заключен договор;
- в случае досрочного расторжения договора.

Помимо указанных оснований, предусмотренных гражданским законодательством, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в перечисленных в п. 2 ст. 45 ЗК РФ