

### 25. Правовое регулирование аренды земельных участков

Пункт 1 ст. 22 ЗК РФ предоставляет иностранным гражданам и лицам без гражданства возможность выступать в качестве арендаторов в договорах аренды земельного участка.

Также в этой статье определен круг объектов (земельных участков), по поводу которых могут возникать обязательства, вытекающие из договоров аренды.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть лица, управомоченные законом (например опекуны малолетних и граждан, признанных недееспособными (ст. 32 ГК РФ), попечители несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, а также граждан, ограниченных судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами (ст. 33 ГК), родители малолетних граждан (ст. 28 ГК) и др.

Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 267 ГК РФ субъекты права пожизненного наследуемого владения имеют право сдавать земельный участок в аренду.

Субъект права постоянного (бессрочного) пользования также вправе передать земельный участок в аренду с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем).

Возможность сдачи в аренду земельного участка может быть предусмотрена и в договоре доверительного управления имуществом (гл. 53 ГК); комиссии (гл. 51 ГК); агентском договоре (гл. 52 ГК).

В п. 10 ст. 22 ЗК РФ указано, что в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти участки в аренду до достижения ими совершеннолетия.

Также статья устанавливает право арендатора земельного участка на заключение договора аренды земельного участка на новый срок по его истечении.

Порядок аренды или приватизации земельного участка, на котором расположено здание (строение, сооружение), находится в государственной или муниципальной собственности и собственник здания (строения, сооружения) регламентируется п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Размер арендной платы устанавливается договором аренды. В соответствии со ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Арендная плата может быть установлена за все арендуемое имущество в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; 3) предоставления арендатором определенных услуг; 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Также размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

Также предусматривается возможность передачи земельного участка в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более года.

При этом арендатор обязан в пределах срока договора аренды: привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования; возместить убытки, которые были причинены при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка и иные обязанности.

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении его другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.