

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ «Гражданское право и процесс» \_\_\_\_\_

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договор аренды земельного участка»

Студент

В.А. Рассказчикова

(И.О. Фамилия)

\_\_\_\_\_ (личная подпись)

Руководитель

С.В. Кузьмин

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

## Аннотация

Актуальность выбранной темы определена непрерывным развитием отношений, связанных с заключением договоров аренды земельных участков. Сделки, связанные с земельными участками, заключаются довольно часто. Договор аренды земельных участков в этой сфере имеет первостепенную значимость, т.к. является очень распространённым. Исходя из этого, вопрос правового регулирования аренды земельного участка и самого договора аренды земельного участка является одним из наиболее важных. Коллизии, образовавшиеся в законодательстве, определяют вектор совершенствования земельного права.

Цель работы – изучить нормативно-правовую базу договорных правоотношений аренды земельных участков, определить моменты, указывающие на пробелы в земельном праве, которые в последующем ведут к возникновению спорных ситуаций. Предложить варианты решения обнаруженных проблем.

Задачи исследования:

1. изучить нормативно-правовое регулирование вопросов аренды земельных участков;
2. исследовать понятие, стороны, существенные условия договора аренды земельного участка;
3. рассмотреть форму и срок действия договора аренды земельного участка; права и обязанности сторон договора аренды земельных участков.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере аренды земельных участков.

Предметом исследования являются нормы права, закрепляющие существенные условия, форму, срок и иные элементы договора аренды земельных участков.

Методами исследования выступили традиционные методы познания такие как историко-правовой, формально-юридический, сравнительно-правовой и иные.

При написании работы были использованы: правоприменительная практика, нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература.

Всего использовано: 17 источников

Объем работы составил: 40 страниц

## Содержание

Введение.....	4
1. Теоретический аспект аренды земельного участка.....	7
1.1. Определение понятия земельного участка.....	7
1.2. Виды аренды земельного участка. ....	11
2.Содержание и прекращение договора аренды земельного участка.....	15
2.1 Содержание и особенности договора аренды земельного участка .....	15
2.2 Права и обязанности сторон по договору аренды земельного участка	22
2.3 Основания и порядок расторжения договора аренды земельного участка.....	27
2.4 Ответственность сторон договора аренды земельного участка при его исполнении .....	32
Заключение .....	36
Список используемой литературы и используемых источников.....	38

## Введение

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что обязательственные отношения стремительно развиваются в сфере земельных правоотношений, где объектом имущественных отношений являются отношения связанные с владением, пользованием и распоряжением отдельными участками земли или их частями. Аренда земельных участков - одна из распространенных форм сделки, позволяющих решать хозяйственные задачи. Она аккумулирует в себе методы социального, экономического и производственного развития.

В реалиях нынешнего мира, где присутствуют достаточно жесткие условия рыночной экономики преобладающий процент граждан и организаций не может себе позволить приобрести дорогостоящее движимое и недвижимое имущество в собственность. С помощью аренды физические и юридические лица имеют возможность приобрести право на владение и пользование имуществом, которое им необходимо во временное пользование.

Положения гражданского законодательства, регулирующие общие вопросы аренды, регулируют и вопросы аренды земельных участков. Если общие вопросы регулирования вопросов аренды исследованы довольно полно, то при исследовании правоотношений, связанных с арендой именно земельных участков, возникает множество вопросов. Исходя из этого, можно сделать вывод, что нормы Земельного Кодекса РФ и Гражданского Кодекса РФ переплетаются в регулировании договорных отношений, связанных с арендой земельного участка. Это приводит к противоречию между нормами земельного и гражданского кодексов РФ.

Особенности земельных участков как объектов аренды, требуют комплексного подхода к решению проблем, возникающих в правовом регулировании данных правоотношений, связанного с применением не только гражданского законодательства, но и земельного.

Аренда — это одна из форм имущественного договора, правовая природа которого состоит в передаче другому лицу во временное владение и (или) пользование различных объектов за арендную плату. Если владелец собственности имеет только часть недвижимости, то и заключать договор аренды, имеет законное право только на часть, которая находится у него в собственности, данный момент прописан в п.1. ст.260 ГК РФ. Таким правом обладают все собственники недвижимости. У органа государственной власти или органа местного самоуправления, т.е. публичного собственника, аренда — это основной способ использования имущества.

Взаимные условия, которые согласовали стороны, закрепляются в письменном соглашении. В договоре должны быть детально описаны условия совершенной сделки. Согласно п.12 ст.22 ЗК РФ существенными условиями договора аренды земельного участка являются: «предмет договора, подробное описание земельного участка, а также размер арендной платы» [16, п.12 Ст.22].

Цель выпускной квалификационной работы - исследование механизма нормативно-правового регулирования договора аренды земельных участков в Российской Федерации на текущий момент.

В целях достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Определить понятие и выделить виды договора аренды земельных участков;
2. Исследовать механизм нормативно-правового регулирования договора аренды земельных участков;
3. Исследовать содержание и особенности договора аренды;
4. Изучить форму, порядок заключения, расторжения и регистрации договора аренды земельных участков.

Объект исследования - теоретические и правовые аспекты вопросов механизма нормативно-правового регулирования договора аренды земельного участка.

Предмет исследования - правовые нормы, регулирующие форму, содержание, порядок заключения, расторжения и регистрации договора аренды земельных участков.

Теоретическую основу исследования составляют труды таких российских ученых как Галиновской Е.А., Ивановой С.В., Корневой Н.Н., Фадеева А.А., Калинина Г.И., Крассова О.И., Земляковой Г.Л., Самончик О.А., Устюковой В.В., Хаустова Д.В. и других.

Методологическую основу исследования составили диалектический метод познания, а также система общих и специальных научных методов. В качестве общенаучных методов автором использовались диалектический метод, дедукция и индукция, анализ и синтез, абстрагирование, системно - структурный и формально-логический способы познания, в качестве специальных методов - формально-юридический, статистический, сравнительно-правовой.

Нормативно – правовая основа взяла в себя законодательные, и иные нормативные акты Российской Федерации, регулирующие вопросы договора аренды земельных участков.

Структура исследовательской работы обусловлена целью и задачами, указанными выше.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы.

## **1. Теоретический аспект аренды земельного участка**

2.

### **1.1. Определение понятия земельного участка.**

Земельный Кодекс РФ закрепляет определение понятия «земельный участок» как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки [16, Ст.6].

Одновременно с этим действуют п.2 и п.3 ст.261 Гражданского Кодекса РФ, которые закрепляют права на почвенный слой, включая замкнутые водоемы, растения и лес. Собственник участка имел право распоряжаться на свое благо разумие всем, что находилось над и под земным покровом, не нарушая установленные законом ограничения. На основании представленной информации можно прийти к выводу, что в понятие «земельный участок» стоит рассматривать в рамках этих норм Кодекса.

В правоприменительной практике термины «земля» и «земельный участок» отождествляют, хотя они имеют характерные различия. Термин «земля» чаще всего употребляют, когда речь заходит о неосвоенной собственности, а термин «земельный участок» относят к уже определенной части территории, которая предполагает под собой использование по целевому назначению.

Изначально формулировка «земельный участок» относится именно к земной поверхности. Границы всегда служили главным критерием для определения земли в роли участка. В нынешнее время в этом определении информация о границах отсутствует. Сегодня главным признаком земельного участка можно считать определенные характеристики, которые позволяют



нам утвердить, часть площади в качестве индивидуально-определенной вещи.

Сопоставляя два подхода к определению понятия «земельный участок» гипотетически можно прийти к выводу, что у законодателя нет цели идентифицировать земельный участок за счет наличия установленных границ:

Границы – не являются основным критерием для выделения земли в качестве индивидуально-определенной вещи. «К таким вещам теория относит как вещи, отличающиеся неповторимостью в силу своих естественных свойств (уникальные вещи), так и индивидуализированные участниками гражданского оборота, тем или иным образом выделенные участниками сделки из массы однородных вещей» [6].

Объект недвижимости — это индивидуально - определенная вещь, в силу естественных свойств. Главным фактором выступает местонахождение земли, которое огорожено границами.

Индивидуализация участка земли может происходить без установления границ. Законодатель в данном случае имел ввиду то, что, не производя упоминания о границах земельного участка, это все равно является обязательным и главенствующим признаком индивидуализации.

Под определением земельного участка стоит понимать часть поверхности, которая фиксируется границей. Земельный участок приобретает площадь, определенное местонахождение, правовой статус и другие характеристики, которые закрепляются в Государственном земельном кадастре. После регистрации в ЕГРН правообладатель получает документ регистрации права на землю.

Понятие «земельный участок» употребляется в ст.261 Гражданского Кодекса РФ. Он является предметом разных гражданско-правовых сделок. В своем первоначальном виде земля не имеет правовых границ, а является территорией. Для приобретения ею правового характера необходимо выделение территории участка земли из общей массы.

Участок земли является как делимым, так и не делимым. К делимым его можно относить в тот момент, когда участок земли состоит из нескольких элементов и каждый формирует индивидуальный участок земли. Использование которых законно лишь по целевому назначению. Требования к делимому земельному участку закреплены в ст.11.9. ЗК РФ. К неделимым относятся земли, которые нельзя поделить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам. В отношении подобного земельного участка нет возможности установить право собственности на его часть, он выступает объектом земельных и гражданских прав в целом.

Участки земли необходимо правильно использовать, в соответствии с их целевым назначением. Во избежание некорректного определения правового режима земель, следует знать принадлежность участка земли к категории разрешенного использования (п.1 Ст.7 ЗК РФ).

«Арендой земли является форма владения и пользования земельным участком, при которой одна сторона передает землю во временное пользование другой стороне. При этом устанавливается определенная плата за передачу земельного участка. Это одна из самых распространенных и наиболее эффективных форм использования земли во всем мире» [1, С.104].

Стороны могут договориться об установлении любого размера арендной платы, но не менее 3% от стоимости земельного участка.

Здесь можно выделить следующие процедуры, которые необходимо записывать в договор аренды. А именно: порядок, условия внесения арендной платы и сроки оплаты. Бывают случаи, когда участок земли принадлежит Российской Федерации, субъектам РФ или муниципалитета, то за его стоимость отвечают следующие органы: Правительство РФ, государственная власть субъектов РФ, либо отделы местного самоуправления.

«Размер арендной платы может измениться независимо от воли сторон, если он установлен в договоре как регулируемый и изменились

соответствующие нормативные акты» [4]. «Причем дополнительного изменения договора не требуется» [8].

«Основываясь на представленной информации, можно увидеть проблему законодательства, связанную с потребностью рассмотреть вопрос о выделении в рамках главы 34 Гражданского Кодекса РФ отдельного параграфа, посвященного аренде земельных участков.

Договорные правоотношения регулируются общими нормами Гражданского Кодекса РФ, данный момент указан в параграфе 1 главы 34. Установление норм, регулирующих процедуру заключения договора, следует искать в главе 28 Гражданского Кодекса РФ.

Земельное законодательство регулирует некоторые моменты, связанные с арендой:

1. Порядок предоставления и изъятия участка земли;
2. Права и обязанности землевладельца (Глава 6 Земельного Кодекса РФ);
3. Налогообложение, включительно плата за земельный участок (Глава 31 Налогового Кодекса РФ);
4. Ответственность за нарушение Земельного Кодекса РФ (Глава 8 Земельного Кодекса РФ).

«Одной из дискуссионных проблем в настоящее время остается соотношение положений гражданского и земельного законодательства в сфере аренды земли. Так, по мнению одних ученых, нормы гражданского права в акты земельного законодательства. Положения гражданского права развиваются и конкретизируются в Земельном кодексе РФ» [10].

«По мнению Адиханова Ф.Х. действие норм земельного права начинается там, где прекращается действие норм гражданского права. Указанный процесс состоит в отправлении к земельному законодательству, в том числе при указании на то, какими положениями следует руководствоваться при осуществлении земельных отношений» [2, С.36].

«В.Б. Ерофеев полагает, что земельное законодательство имеет приоритет перед законодательством гражданским, поскольку на первый план выдвигается социальная функция земли» [7, с.137]. «Н.И. Краснов также считает, что земельное законодательство в указанной сфере главенствует перед законодательством гражданским» [11, С.53]

## **1.2. Виды аренды земельного участка.**

Аренда предполагает под собой платное использование конкретного имущества, которое установлено договором. В результате заключения сделки, между сторонами возникают договорные правоотношения. Этот вид сделки регулируется общими нормами договора аренды, прописанными в Гражданском Кодексе РФ и специализированными нормами Земельного Кодекса РФ, которые более детально рассматривают вопрос, связанный с владением и пользованием участком земли.

Договорные правоотношения земельного характера между арендодателем и арендатором регулируются заключенным договором, не противоречащим общим нормам Гражданского Кодекса РФ. Согласно условиям, указанным в договоре, одна сторона является арендодателем и обязуется передать во временное владение за определенную плату второй стороне, то есть, арендатору, имущество. Сторонами могут быть как физические, так и юридические лица.

К земельному участку, предоставляемому в аренду, есть ряд определенных требований:

1. Включение в кадастровый учет;
2. Наличие адреса;
3. Описания с указанием площади;
4. Назначения, категории земли.
5. Отношения, связанные с арендой, находят свое отражение в любой экономической отрасли.

Полученные блага от временного пользования участком земли остаются у арендатора и являются его собственностью (ст.606 ГК РФ) [9, С.91-94].

Владелец имущества или лицо, которое обладает правом распоряжения имуществом может передавать его в аренду. Все условия обязательно должны быть определены и закреплены в договоре.

«В аренду могут быть представлены земельные участки, соответствующие нормам гражданского и земельного кодексов РФ» [15, С.104]. Пункт 4 ст.27 Земельного кодекса РФ определил земли-исключения, которые не могут быть представлены собственниками в аренду.

Виды договоров земельных участков классифицируют по категориям. По сроку действия договора выделяют:

1. Краткосрочный. Период правовой активности составляет 3 – 5 лет. Вопросы данного вида договора рассматривает районная комиссия по распоряжению объектами недвижимости; (Ст. 36.8 ЗК РФ)
2. Долгосрочный. Период правовой активности составляет от 5-49 лет. Вопросы данного вида договора рассматривает городская комиссия по распоряжению объектами недвижимости. (Ст. 36.8 ЗК РФ)

По принадлежности земельных участков:

1. Частная собственность. Участок земли, который принадлежит физическому или юридическому лицу.
2. Публичная собственность. Участок земли, который принадлежит муниципалитету или государству.

По целевому назначению:

1. Земли сельхозназначения. Согласно п.1 Ст.77 Земельного Кодекса РФ: «Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также

предназначенные для этих целей» [16, п.1 Ст.77]. Федеральный закон 101 от 26.06. 2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» аккумулировал относимость определения земли: являются одновременно средой, ресурсом, средством производства и территорией интересов физических и юридических лиц создали. Согласно Ст.9 ФЗ от 24.07.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в аренду могут быть переданы лишь те сельскохозяйственные земли, которые состоят на государственном кадастровом учете;

2. Земли населенных пунктов и территорий, отведенных для целей индивидуального жилищного строительства. Согласно п.1 Ст.83 Земельного кодекса РФ: «Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов» [16, п.1Ст.83]. Границы устанавливаются в соответствии с градостроительным законодательством РФ. Нахождение земельного участка в границах населенного пункта не отменяет право собственности у землевладельцев, собственников или арендаторов;
3. Земли лесного фонда. К ним относят как лесные, так и нелесные земли. Согласно п.2 и п.3 Ст.6.1 Лесного кодекса РФ: «К лесным землям относятся земли, на которых расположены леса, и земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие). К нелесным землям относятся земли, необходимые для освоения лесов (просеки, дороги и другие), и земли, неудобные для использования (болота, каменистые россыпи и другие) [17, п.2,3 Ст.6.1]. Лесничество обозначает границы лесного фонда.
4. Промышленные территории и другие виды аренды. К этой категории относят земли, которые находятся за пределами

населённых пунктов. Они предназначены для размещения производственных мощностей организаций (ст.88 ЗК РФ).

Основными признаками аренды земель являются:

1. «срочность, т.е. право аренды, действует определенный период времени, определяемый в договоре;
2. платность, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющаяся в арендной плате, выплачиваемой арендатором арендодателю;
3. возвратность, предусматривает, что по истечении срока аренды арендованное имущество, то есть земельный участок, подлежит возврату арендодателю» [9, С.91-94].

Субаренда — это договор аренды уже арендуемого имущества, заключенного арендатором с третьим лицом, который может быть заключен лишь с согласия арендодателя (п.6 ст.22 ГК РФ);

Перенаем – это передача прав и обязанностей со стороны арендатора другому лицу, происходит перемена лица арендатора с согласия арендодателя (ст. ст. 382, 384 и 391 ГК РФ.).

## **2.Содержание и прекращение договора аренды земельного участка**

### **2.1 Содержание и особенности договора аренды земельного участка**

На сегодняшний момент в отличии от пятилетней давности, оформить аренду на земельный участок с точки зрения юридической чистоты и корректности стало значительно проще. Прежде всего потому, что наработана большая судебная практика, в данной категории дел принимают участие органы государственной и муниципальной власти.

Данные на земельный участок в кадастровом реестре, БТИ и регистрационной службе, сложив воедино являются не полными. Дело в том, что в 90-е года, когда началась земельная реформа, происходившая при первом президенте - Ельцине, в которую было роздано много участков земли с соответствующим свидетельством о праве собственности, но единой федеральной базы еще не было. Данная ситуация повлекло за собой то, что имеется большая земельная территорию без документов на нее и без учета в каком-либо государственном органе.

В сделке, связанной с передачей участка земли во временное пользование, зачастую фиксируются долговременные отношения между участниками этой сделки. Исходя из этого, необходимо выяснить некоторые тонкости о договоре аренды земельного участка, чтобы в будущем не возникало проблем.

«Даже если договор не заключен, за фактическое пользование земельным участком (ЗУ) арендатор всё равно будет обязан произвести оплату. Подобная ситуация именуется в судебной практике «фактическими арендными отношениями. Подлежащая оплате сумма рассчитывается судом» [16, п.3 Ст.424]. (Решение АС Оренбургской области по делу № А47-4238/2016).



В том случае, если гражданин не имеет желания становится собственником или же сам земельный участок не может стать частной собственностью – необходимо выполнять арену.

Выступать арендодателем участка может как его владелец, так и лица, которых он наделил необходимыми полномочиями. При некоторых обстоятельствах, земельный участок в аренду может передать и его будущий владелец.

Если земельный участок выступает как предмет общей собственности, то правовая возможность сдать его в аренду у физического лица появляется только после получения согласия всех владельцев земельного участка. В случае, если собственность принадлежит супружеской паре, то необходимо получить согласие другого супруга в нотариальной форме.

Перечень существенных условий, без указания которых в тексте договора он не будет считаться заключенным, установлен гражданским (п.3 ст.607 ГК РФ) и земельным законодательством (п.12 ст.22 ЗК РФ). К таким условиям относят предмет договора, данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, а также размер арендной платы.

Если договор не содержит хотя бы одного из указанных существенных условий, то в будущем он может быть признан незаключенным в судебном порядке.

При этом, стоит отметить, что при указании предмета договора аренды необходимо указать следующие данные: адрес, площадь, кадастровый номер, категория земли, вид ее использования.

Пункт 3 ст.607 ГК РФ предусматривает, что в случаях, когда в договоре аренды отсутствуют сведения, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, то условие об объекте аренды считается не согласованным, а договор считается не заключенным.

В данном случае, необходимо иметь в виду, что согласно п.15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 17.11.2011г. № 71 «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» В случае, если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована надлежащим образом, если договор практически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и в данном конфликте о ненадлежащем выполнении прямые обязанности арендодателя по передаче объекта аренды меж сторонами отсутствовал), стороны не вправе опротестовывать данный договор по причине, связанной с ненадлежащим описанием объекта аренды, что позволяет ссылаться на его незаключенность или же недействительность.

При государственной регистрации договора аренды земельного участка к его тексту необходимо прикладывать межевой план, либо выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Стоит отметить, что использовать для этих целей план, в котором отсутствует описание его границ нельзя. Необходимость установления границ земельного участка отражается в постановлении ФАС Московского округа от 08.02.2005г. № КГА41/74-05 по делу № А41-К1-8210/04.

При рассмотрении совокупных притязаний к договору аренды, можно отметить, что срок его действия не является его существенным условием, поэтому его указание – это желание сторон. Если срок не будет указан, то его действие будет длиться в течение неопределенного времени. При этом, расторжение договора будет возможно в любое время. В данном случае, необходимо предупредить другую сторону за три месяца, если иное условие о сроке такого уведомления не предусмотрено законодательством или соглашением сторон (п.2 ст.610 ГК РФ).

В действующем законодательстве РФ, в отдельных случаях, существует ограничение максимальных сроков аренды земельных участков. Ярким примером ограничения такого срока является установление максимального срока аренды земельных участков сельскохозяйственного

назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В данных случаях, срок аренды не должен превышать 49 лет. Если земельный участок передается в аренду для сенокосения и выпаса скота, то договор аренды такого земельного участка заключается на срок не более трех лет. Эти сроки устанавливаются п.3 ст.9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Статья 39.8 ЗК РФ говорит об исключительных сроках на договор аренды земельного участка муниципальной или государственной собственности.

В случае, если срок действия такого договора не установлен или выше закреплённого в законе максимального срока его действия, то договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п.3 ст.610 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено законом, то договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в независимости от срока его действия (п.2 ст.609 ГК РФ). Данная норма является общей нормой для всех видов недвижимости. В специальной норме ГК РФ, а именно в п.2 ст.26 ЗК РФ, закреплено, что договор аренды необходимо государственно зарегистрировать только, если срок действия такого договора составляет не менее 1 года, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Продлить срок действия договора аренды можно с помощью дополнительного соглашения, но только при условии, если этот пункт указан в договоре. В дополнительном соглашении необходимо очень аккуратно формулировать срок продления. Стоит избегать таких неопределенных формулировок как «на тот же период». Такие словосочетания сторонами сделки могут восприниматься по-разному. В первоначальный текст договора можно включить пункт об автопродлонгации срока его действия. При этом, собственник (арендодатель) земельного участка, переданного в аренду, обязан уведомить арендатора в письменной форме о включении этого пункта

в договор. Согласно п.1 ст.621 ГК РФ, иные условия первоначального договора по желанию участников сделки, также, могут быть изменены.

Стоит отметить, арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды, даже в случаях если имущество остается тем же и на него есть другие потенциальные арендаторы. В случаях, когда арендатор хочет воспользоваться этим преимуществом, ему необходимо предупредить арендодателя в письменном виде.

В ситуациях, когда арендодатель нарушает правило преимущества арендатора на заключение договора аренды того же участка или имущества и заключает новый договор с новым лицом, арендатор в праве обратиться в суд. Главное требование в таком случае – это перевод на себя прав и обязанностей арендатора и возмещение причиненных убытков или потребовать только возмещения убытков. Эти правила отражены в п.1 ст.621 ГК РФ.

Следует, также обратить внимание на абзац 5 п.14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 17.11.2011г. № 71 «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которому, преимущественное право на заключение договора аренды того же имущества на новый срок у арендатора возникает только в том случае, если договор аренды прошел государственную регистрацию.

Пункт 1 ст.607 ГК РФ гласит, что земельные участки могут быть переданы в аренду, как и другие природные объекты с определяемыми границами. Также мы можем найти дополнения этого утверждения в ЗК РФ: в качестве объекта отношений, регулируемых земельным законодательством РФ, могут выступать не только участки земли, но и их части (п.1 ст.6 ЗК РФ). Стоит отметить, что договор аренды части участка имеет отличия от аренды целого участка лишь в описании предмета. Исходя из сложившейся судебной практики, можно сделать вывод, что наилучшим вариантом описания предмета аренды будет составление приложения в виде ситуационного плана

передаваемой в пользование части земельного участка и акта замера площадей. Но есть и еще один вариант описания предмета такого договора. В данном случае допустимо, что в качестве описания объекта аренды может использоваться кадастровый план всего земельного участка, на котором будет обозначена его часть, являющаяся предметом аренды (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.08.2013г. № Ф03- 3767/13). Для этого необходимо проделать межевые работы, ведь регистрация обременения части земельного участка арендой совершается одновременно с кадастровым учетом такой части (п.3 ст.44 ФЗ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Анализ текста действующего ГК РФ приводит к выводу, что он не содержит специальных требований к арендатору земельного участка. Но ст.22 Земельного Кодекса РФ закрепляет норму о том, что лицам, не имеющим гражданства, или лицам с иностранным гражданством могут быть предоставлены участки на праве аренды, за исключением ситуаций, предусмотренных ЗК РФ. Арендодателем может выступать любое лицо — как юридическое, так и физическое. Основное требование заключается в том, что сдать в аренду недвижимость вправе только ее собственник, это отражено в ст.608 ГК РФ. Но, при этом, существует вариант, когда арендодателем может выступать и другое лицо, которого таким правом наделил закон или собственник. Главным отличием договора с участием юридического лица (в роли как арендатора, так и арендодателя) является необходимость заключения договора в письменном виде, даже если он будет краткосрочным, т.е. менее одного года (п.1 ст.609 ГК РФ).

Полные наименования сторон отражаются в преамбуле договора. Для физического лица важным является указание своих паспортных данных. Представитель юридического лица предъявляет доверенность, номер и дата оформления которой тоже должны быть указаны в договоре. В случае, когда представитель со стороны организации имеет право действовать без

доверенности, необходимо зафиксировать наименование и реквизиты документа, на основании которых он осуществляет действия.

Также бывают ситуации, когда необходимо внести коррективы в уже заключённый договор аренды земельного участка. Это может произойти лишь в том случае, когда обе стороны пришли к обоюдному согласию и подписали дополнительное соглашение. Его также необходимо регистрироваться в ЕГРН и с этого момента вносятся изменения.

Бывает, что стороны не приходят к общему мнению, а изменения необходимо внести, тогда необходимо обращаться в суд. И уже в судебном порядке определяет надо ли вносить изменения и в последующем выносятся судебное решение. Данное решение направляется в ЕГРН и уже согласно судебному решению в реестре будут зафиксированы изменения договора аренды на земельный участок.

## **2.2 Права и обязанности сторон по договору аренды земельного участка**

В результате заключения договора аренды земельного участка у каждой из сторон появляются права и обязанности.

Разные виды договора аренды образуют правоотношения: обязательственного или вещного характера. Допустим, правоотношения между арендодателем и арендатором. В них арендодатель, т.е. собственник передает имущество в аренду, но при этом сохраняется право собственности на него (соответственно, вещное правоотношение), но при заключении договора формируются обязательственные правоотношения.

Права и обязанности сторон установлены в содержании договора аренды на земельный участок.

Арендодатель в виде физического или юридического лица, имея в собственности имущество, вправе передавать его в аренду на определенный срок, указанный в договоре, который обязательно нужно соблюдать.

Права арендатора закреплены в ст.41 ЗК РФ:

1. «использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
2. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
3. проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, агролесомелиоративные,

культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды (в том числе образованные водоподпорными сооружениями на водотоках) и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством» [15, ч.1 Ст.40].

П.3 Ст.611 ГК РФ «закрепил право арендатора на возмещение убытков и (или) расторжение договора, связанного с задержкой в предоставлении участка земли» [15, п.2 Ст.611]. В этой ситуации арендодатель несет ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

П.1 ст.612 ГК РФ установил, что при выявлении недостатков у арендуемого имущества, арендатор вправе досрочно расторгнуть договор; удержать суммы по причине устранения проблем, уведомив об этом арендодателя; быстрого устранения недостатков, либо уменьшение арендной платы.

Положения Гражданского Кодекса РФ об аренде закрепили и обобщили обязанности арендаторов, Земельный Кодекс РФ, в этом случае, определенный перечень прав и обязанностей и диктует специальные (обязанности арендатора в отношении земельного участка. Обязанности арендодателя, зачастую имеют пассивный характер и отражаются только в не нарушении законодательства РФ.

Обязанности арендатора закреплены в ст.42 Земельного Кодекса РФ. В частности, данная норма предусматривает следующие обязанности:

1. «использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;



2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
3. осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
4. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; своевременно производить платежи за землю;
5. соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
6. не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий, возникших на них аварий, катастроф» [15, Ст.42].

На фоне пассивных обязанностей, есть еще и активные, которые необходимо своевременно выполнять: выплата арендной платы, охрана земли, использование земли согласно установленным в договоре срокам.

В обязанности арендодателя входит, согласно ст.42 ЗК РФ:

1. «передача всей документации на арендуемый земельный участок. Ко всему вышеперечисленному может относиться технический паспорт, сертификат качества, инструкция по эксплуатации и т. д., если договором не предусмотрено иное;
2. соблюдение сроков передачи недвижимого имущества;
3. передача со всеми на нем находящимися имуществом, необходимым для его использования» [4, С. 160].

Также в обязанности арендатора по договору аренды земельного участка входит:

1. Использование земли согласно договору (ст. 615 ГК РФ);
2. Благовременно вносить оплату за использование земельного участка (ст.614 ГК РФ);
3. Поддерживать хороший вид арендуемого участка земли (ст.616 ГК РФ).

Арендодатель действует согласно закрепленным правам и обязанностям в договоре аренды земельного участка. Также в законодательстве прописаны не только права и обязанности арендатора, но и арендодателя тоже. Статья 619 ГК РФ

1. досрочно расторгнуть договор с арендатором из-за ненадлежащего использования участка земли;
2. при нарушении условий договора;
3. оплаты арендной платы, если она производится не согласно установленным срокам договора.

Законодательство не закрепило право арендодателя на распоряжение арендованным имуществом в виде: продажи, дарения, обмена или заложения, но данное право неотчуждаемо даже с передачей земельного

участка в аренду. Данный момент закреплен в статье 617 ГК РФ и говорит нам о сохранности права арендатора при переходе права собственности на участок земли к другому.

В обязанности арендодателя входит:

1. Передача арендованного участка земли в надлежащем виде со всеми критериями по использованию, прописанными в приложении к договору;
2. В ситуации, когда умирает арендатор до истечения срока аренды необходимо перезаключить договор с одним из наследников;
3. Осведомлять о желании сдать в субаренду участок земли;
4. Возвращать земельный участок согласно срокам и в состоянии соответствующим условиям договора и целевому назначению.

### **2.3 Основания и порядок расторжения договора аренды земельного участка.**

Основания и порядок расторжения договора аренды земельного участка регулируется общими нормами ГК РФ, а именно положениями главы 29 ГК РФ об изменении и расторжении договора. Пункт 2 статьи 46 Земельного Кодекса РФ предусматривает, что наряду с основаниями, предусмотренными гражданским законодательством, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя согласно основаниям, установленным п.2 ст.45 ЗК РФ. К числу указанных оснований включаются: пользование 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; неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование; создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо

невыполнении обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями; при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Инициатором прекращения договорных отношений может быть как арендодатель, так и арендатор. Выразить желание расторгнуть договор могут сразу обе стороны, если имеют правовые основания для этого.

Договор может быть расторгнут по соглашению сторон (данный вариант подразумевает отсутствие судебного разбирательства); в одностороннем порядке только одной из сторон в тех случаях, когда продолжительность срока действия договора аренды не определена. В данном случае, заинтересованная в расторжении договора сторона обязана уведомить другую сторону о расторжении договора три месяца (п.2 ст.610 ГК РФ);

Односторонний порядок расторжения договора, при отсутствии соглашения одной из сторон, подразумевает расторжение договора исключительно через суд, что закреплено п.2 ст.452 ГК РФ.

Расторжение договора аренды земельного участка по соглашению сторон является предпочтительным вариантом урегулирования вопроса.

Одним из оснований расторжения договора по соглашению сторон является окончание срока действия договора аренды земельного участка.

Основания для расторжения договора могут быть предусмотрены не только законодательством, но и самим договором.

В статьях 619 и 620 ГК РФ указаны обстоятельства, являющиеся основаниями для досрочного расторжения договора аренды земельного участка. Данные положения были закреплены с целью сохранить неизменность и качество правоотношений между сторонами.

Согласно ч.1 ст.619 ГК РФ у арендодателя есть право на обращение в суд к арендатору по следующим основаниям: пользование предмета аренды с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенное ухудшение имущества; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа арендатор не вносит арендную плату [15, ч.1 Ст.619].

К факультативным основаниям для расторжения договора можно отнести, согласно ст.46 ЗК РФ:

1. Существенное ухудшение состояния участка до момента заключения сделки;
2. Отсутствие систематической оплаты аренды;
3. Нарушение конкретных пунктов договора;
4. Нецелевое использование земли;
5. Порча надела или расположенных на нем сооружений;
6. Нарушение заключенного соглашения по поводу субаренды.

При устранении всех нарушений в сроки, то момент их обнаружения не будет рассматриваться судом в качестве критерия для расторжения договора (п.3 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005г. № 11).

Арендатор может потребовать досрочно прекратить договорные правоотношения ссылаясь на следующие основания: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования [15, Ст.620].

В ч.2 ст.450 Гражданского Кодекса РФ установлено факультативный критерий для досрочного расторжения договора аренды. Происходит это по требованию любой из сторон, а именно, при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Если одна из сторон изъявит желание досрочно расторгнуть договор по основаниям, закрепленным законом или договором, она обязана направить другой стороне письменное уведомление. Текст уведомления может быть передан как лично, так и направлен по почте. В тексте уведомления необходимо указать данные сторон, реквизиты договора и причины по которым сторона настаивает на расторжении договора.

Сторона, получившая уведомление, может подписать текст соглашения о расторжении договора, выразить несогласие с основаниями расторжения договора или оставить уведомление без ответа.

Первый вариант развития событий подразумевает под собой заключение соглашения о расторжении договора в котором должны содержаться такие реквизиты как данные сторон договора; реквизиты договора, включая место и дату его заключения; дату прекращения обязательств сторон договора; указание на положения договора, предусматривающие его расторжение и регламентирующие этот порядок; обязательства сторон, возникающие после расторжения договора; положения, регулирующие имущественные интересы сторон, в т.ч. возмещение материального ущерба, при наличии такового; подписи сторон.

В п.1 ст.452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора должно иметь аналогичную форму, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

В ходе расторжения договора аренды необходимо произвести проверку состояния земельного участка. После проведения такой проверки составляется акт приемки-передачи участка.

Сторона договора, направившая другой стороне уведомление о его досрочном расторжении, и не получившая ответ имеет полное право обратиться в суд по истечению 30 дней после уведомления второй стороны о расторжении договора, согласно п.2 ст.452 ГК РФ.

После вступления судебного решения в законную силу, обязательственные отношения на основании договора аренды участка земли между сторонами считаются расторгнутыми.



## **2.4 Ответственность сторон договора аренды земельного участка при его исполнении**

Отличительной чертой гражданско-правовой ответственности является ее имущественный характер, данные санкции возлагаются на правонарушителя и взыскиваются в сторону потерпевшей стороны.

В гражданско-правовом виде ответственности четко отражаются отличия от административных и уголовных, но все они объединены в один нормативно-правовой акт. Ответственность физических и юридических лиц отражена в ст 74,75,76 ЗК РФ, где отражены гражданская, административная, дисциплинарная и уголовная ответственности.

Статья 310 ГК РФ установила в качестве общего правила недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства.

В.М. Коссак, исследуя соотношение категорий "расторжение договора" и "прекращение" договорных обязательств пришел к выводу, что расторжение может иметь место только в случаях, предусмотренных законом или договором [10, С.35]. Можно сделать вывод, что основаниями к расторжению договора аренды будут такие основания: неисполнение или ненадлежащее исполнение одной из сторон своих договорных обязательств.

В гражданско-правовых санкциях, наибольшая часть выступает в виде компенсаций. Основная задача которых – это возмещение имущественных потерь или причинённого вреда стороне. Зачастую используются и иные санкции, которые включают в себя взыскания, независимые прямо от понесенных убытков правонарушителя.

Для того, чтобы привлечь нарушителя к ответственности необходимо иметь данные критерии:

1. Противоправный характер лица, которое будет нести ответственность;

2. Причинно-следственная связь противоправного деяния нарушителем, которое повлекло за собой вредоносные последствия;
3. Вина нарушителя;
4. Понесенные убытки потерпевшей стороной.

Правонарушения, которые допустил должник, он обязан возместить убытки в полном объеме, если иное не предусмотрено законом или договором. Большинство гражданско-правовых санкций являются компенсационными, т.е. их целью является возмещение потерпевшей стороне понесенных ею имущественных потерь. Но гражданскому праву известны и штрафные санкции, которые взыскиваются с правонарушителя в пользу потерпевшего, независимо от понесенных убытков.

В.В. Витрянский полагает, что смысл возмещения убытков состоит в том, что в результате применения этой меры ответственности имущество кредитора должно оказаться в том положении, в каком оно находилось бы в случае, если бы должник исполнил обязательство надлежащим образом [17, С.50-60]. На сегодняшний день основным средством защиты прав кредиторов в случаях нарушения должником договорных обязательств остается взыскание законной или договорной неустойки [4, С.56.].

Возложение на правонарушителя данных расходов характеризует элемент наказания правонарушителя и показывает направленность данной меры не только на восстановление правового положения, но и штрафное воздействие [13].

Арендатор несет ответственность за просрочку внесения арендной платы, поэтому необходимо не забывать про возможность взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст.395 ГК РФ.

«При нарушении условий договора аренды применяются и другие санкции или способы защиты, не относящиеся к гражданско-правовой ответственности (ст. 12 ГК РФ). Одни из них осуществляются судом, другие

– уполномоченным субъектом. Такие меры могут применяться наряду и одновременно с мерами гражданско-правовой ответственности» [5, С.237-256].

Согласно ст.612 ГК РФ арендодатель несет ответственность за недостатки предоставленного в аренду имущества, даже если сам в момент заключения о них не знал.

В данной ситуации это касается недостатков земельного участка, переданного в аренду, которые являются препятствием для его использования по целевому назначению полностью или частично. Ответственность за выявленные недостатки объекта аренды ложиться на арендодателя, даже, если он добросовестно соблюдал все условия сделки.

Согласно п.1 ст.612 ГК РФ в случае установления недостатков земельного участка арендатор имеет право потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения его недостатков за счет арендодателя, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

В п.2 ст.612 ГК РФ установлены основания, освобождающие арендодателя от ответственности за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, в данном случае, земельного участка.

Арендодатель не несет ответственности, если поставил в известность вторую сторону об имеющихся недостатках. Также это обязательно должно быть прописано в договоре. Момент, когда происходит проверка имущества на его недостатки при самой передаче, в этом случае собственник не несет ответственность. В ст.612 ГК РФ закреплена обязанность арендатора присутствовать во время осмотра участка земли и в его проверки во время передачи.

В данном случае отсутствие оповещения со стороны арендатора выражается в бездействии. Законодатель допускает некую диспозитивность, которая выражается в отступлении от установленных правил, придавая наиболее важное значение существенным условиям.

Совместно с взысканием убытков, последствия за нарушение прописанных в договоре пунктов может быть взыскано в качестве уплаты неустойки. Уплата неустойки не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений. Статья 394 ГК РФ говорит нам о том, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договору установлена неустойка, то убытки необходимо возмещать в той части, которая не покрыта неустойкой.

Для применения этой меры в качестве нарушения, необходимо отразить два следующих фактора: вина и пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, одним из условий применения рассматриваемой меры ответственности является неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства. Кредитор вправе требовать одновременного взыскания с должника процентов и неустойки, если такая возможность предусмотрена законом или договором. В том случае, когда обязательство возникло не при осуществлении предпринимательской деятельности, а договор не предусматривал иного, должник отвечает лишь при наличии вины. [14, С.47]

## Заключение

Проанализировав нормы действующего российского законодательства и научные работы ученых-правоведов, была достигнута поставленная цель работы, а именно исследованы общие положения договора аренды земельного участка, а также характер правоотношений, который сформировал следующий вывод. Отношения, которые возникают из-за аренды участка земли между гражданами образуют обязательственные правоотношения. Для возникновения обязательственных отношений необходимо передать имущество в аренду гражданину, который станет его законным владельцем. В данной ситуации арендатор занимает не только сторону в обязательственных отношениях, но и оставляет за собой вещное право на имущество.

Исходя из вышесказанного можно прийти к выводу, что первостепенной целью договора служит возможность физическим и юридическим лицам приобрести во временное пользование под фиксированную плату имущество, когда нет необходимости в приобретении на постоянную основу.

В договор аренды земельного участка указываются права и обязанности сторон, ответственность, которую они могут понести при ненадлежащем исполнении условий договора.

Правовое регулирование договорных правоотношений, связанных с арендой земельного участка, осуществляется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и другими законами и подзаконными нормативными правовыми актами, которые содержат нормы земельного права.

Отличительной чертой договора аренды участка земли является право арендодателя требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии в 30-ти дневный срок.

ЗК РФ закрепил преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка за его прежним арендатором без всяких условий. Арендатор земельного участка, так же как арендатор иного имущества, вправе передать земельный участок в субаренду, а также передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ.

Особенности пользования права на участок земли заключаются в том, что арендатор имеет полное право совершать действия, указанные выше без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором. Но нормы ГК РФ императивно предусматривают наличие согласия арендодателя.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Аверьянова, Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие / Н.Н. Аверьянова. М., 2015. С. 104.
2. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. - № 1. – С. 36.
3. Витрянский В.В. Проектируемые новые общие положения об обязательствах // Актуальные проблемы частного права / Отв. ред. Б.М. Гонгало, В.С. Ем. М.: Статут, 2014. С. 50 - 60.
4. Витрянский В.В. Указ. соч. С. 56
5. Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. //2 издание М.: Статут, 2017 г., с. 237- 256.
6. Гражданское право: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2005. Т. 1.
7. Земельное право / Под ред. Ерофеева В.Б. – М., 2014. – С. 137.
8. Иванчак А. И. Гражданское право Российской Федерации: особенная часть / А. И. Иванчак. — 2-е изд. — Москва: Статут, 2018. — 160 с.
9. Крассов, О. И. Земельное право современной России / О.И. Крассов. М. 2017.С. 91-94
10. Коссак В.М. О соотношении категорий "расторжение и" "прекращение" договорных обязательств // Вестник Хмельницкого ИРУиП. - Хмельницк. - 2002. - С. 35.
11. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. – 1994.- № 7. – С. 53.

12. Постатейный научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. А.А. Ялбулганова // СПС КонсультантПлюс.
13. Садиков О.Н. Убытки в гражданском праве Российской Федерации. М.: Статут, 2009
14. Хохлов В.А. Ответственность за пользование чужими денежными средствами // Хозяйство и право. 1996. N 8. С. 47.
15. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)
16. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022)
17. "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022)