

Договор пользования участком

безвозмездного земельным



Правоотношения в сфере пользования земельными наделами оформляются договором с указанием срока, порядка использования и основных условий. В предлагаемой статье речь пойдет о безвозмездном пользовании земельным участком.

Будут рассмотрены вопросы, связанные с заключением и расторжением договора использования земель на безвозмездной основе, обязательства сторон договорных отношений в области землепользования.

Договор безвозмездного пользования землей

Согласно законодательству, в рамках договора пользования земельным наделом определяется передача ссудодателем участка в пользование ссудополучателя с обязательством осуществить возврат имущества в определенный соглашением сторон срок.

Обратите внимание, что данный вид договорных отношений определен законодательством как безвозмездный. Таким образом, если предусмотреть в содержании договора пункт о наличии материальных обязательств со стороны ссудополучателя, договор будет носить притворный характер.

Участник соглашения в безвозмездном порядке осуществляет использование участка по целевому назначению, заранее установленному сторонами (по договору). В случае отсутствия в договоре условий о необходимости осуществления на участке определенной деятельности, получатель надела руководствуется

назначением земли в рамках требований, установленных законодательством (в сельскохозяйственных целях, под размещение определенных объектов и т. д.).

Передавать надел во временное безвозмездное владение вправе собственники и лица, наделенные правом пользования участком в силу договорных отношений (например, при аренде земли).

Безвозмездная передача земельного участка происходит вместе с документами, подтверждающими основание использования данного имущества. Также ссудодатель должен осуществить передачу имущества неразрывно связанного с земельным участком (постройки, размещенные на передаваемом участке).

В случае неисполнения обязательств по договору со стороны ссудодателя, ссудополучатель наделен правом расторжения договора в одностороннем порядке с последующей компенсацией понесенных убытков.

Договором при необходимости могут быть оговорены права третьих лиц. В случае расположения на земельном наделе объектов, используемых иными (не являющимися сторонами договора) лицами предусмотрите их права. Заинтересованные лица не должны пострадать от смены пользователя территориями.

Условия, предусмотренные договором, являются обязательными к исполнению обеими сторонами. Действительность договора ссуды определяется исходя из соблюдения требований к составлению и содержанию документа.

Структура договора безвозмездного пользования земельным наделом включает в себя:

- Преамбула. Раскрываются сведения о виде договора, существе сделки, обозначаются участники правоотношений (ФИО, паспортные данные и т. д.). Обязательно проставьте дату составления договора;
- Предмет договора. Устанавливаются права и обязанности сторон. Срок и порядок реализации имущественных прав;

- **Дополнительные условия.** Стороны договора вправе предусмотреть особые условия расторжения договора, целевой характер использования земель, досрочное прекращение обязательств и т. д.;
- **Реквизиты.** Указываются почтовые адреса сторон, контактная информация (телефоны, адреса электронной почты и т.д.). Подписи сторон;
- **Приложения к договору** (акт приема-передачи, соглашение о пользовании объектами, находящимися на земельном участке и т. д.).

В рамках заключенного договора по безвозмездной передаче земли в срочное пользование ссудодатель снимает с себя обязательства по содержанию надела.

В обязанности ссудополучателя входит соблюдение технологических, пожарных и экологических требований, обслуживание территории. При этом лицо, передающее участок в пользование, не вправе требовать у ссудополучателя выплаты какого-либо вознаграждения.

Основное отличие данной сделки от других – в ее безвозмездности и целевом характере использования земель.

Временный пользователь вправе использовать полученную землю в сельскохозяйственных целях, применять ее под строительство зданий, сооружений или жилого комплекса.

Основные вопросы договорных отношений в сфере пользования участками регулируются нормами земельного законодательства. Кроме того, при заключении договоров на использование земель на безвозмездной основе применяются положения строительного и экологического законодательства.

Вместе с тем сторонам договора использования земельных участков необходимо руководствоваться санитарно-эпидемиологическими правилами, пожарными нормативами.

Сведения, которые необходимо отразить в договоре:

- характеристика передаваемой в пользование земли (месторасположение, номер кадастрового учета, размер участка);
- порядок использования участка;
- целевое предназначение (является дополнительным пунктом и указывается по договоренности сторон);
- перечень и порядок использования объектов, расположенных на участке;
- срок действия договора;
- иные условия (принципиальные для обеих сторон положения).

Пропишите все принципиальные условия подробно, чтобы избежать недопонимания и спорных вопросов в дальнейшем.

Немаловажным пунктом договора является ответственность сторон. Это в большей степени связано с возмещением убытков получателем земель в связи неправомерным использованием участка.

К обстоятельствам, доказывающим вину ссудополучателя относятся:

- использование земель по назначению, противоречащему условиям договора или требованиям закона (при отсутствии отдельного указания на целевое использование в договоре);
- пользователь не предпринял никаких действий для предотвращения порчи имущества;
- осуществлялась передача прав на пользование участком третьим лицам без согласия собственника имущества.

К обязательствам получателя земельного надела на условиях безвозмездного использования относятся:

- соблюдать целевой характер пользования участком;
- без согласия собственника не инициировать передачу прав на пользование участком третьим лицам;
- соблюдать требования по уходу за полученным имуществом;

- предотвращать нарушения экологических и санитарно-эпидемиологических норм при использовании земель;
- соблюдать нормативы, установленные при межевании участка;
- исполнять условия договора и требования действующих законов.

Условия расторжения договора в независимости от установленного срока следующие:

- прекращение деятельности организации, которой переданы права на использование участка;
- смерть гражданина, являющегося временным владельцем надела;
- истечение срока, установленного договором (при отсутствии условий о пролонгации);
- волеизъявление участников договорных отношений (с обязательным уведомлением другой стороны не менее чем за месяц до расторжения).

Пользование земельным наделом на безвозмездной основе является обособленным видом договорных отношений, несмотря на схожесть правовой природы с арендными правоотношениями. При желании, стороны могут заимствовать отдельные положения из арендных обязательств (исключение – возмездный характер сделки).

Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Однако зачастую возникают ситуации, когда к мирному урегулированию конфликтов стороны прийти не могут. В таком случае, обращения в суд не избежать.

Обстоятельства, позволяющие признать сделку недействительной:

- факты, изложенные в договоре, не соответствуют действительности;
- предоставление заведомо ложной информации при заключении договора;
- подделка правоустанавливающих документов на передаваемое имущество;

- ссудодатель требует вознаграждение за передачу земельного участка в пользование;
- пользователь земель своими действиями способствует ухудшению качества земельного участка (загрязнение, размещение запрещенных договором объектов и т. д.);
- передача прав на использование участка третьим лицам без согласия собственника;
- нецелевое использование территорий.

Правоотношения между собственником земельного участка и претендентом на его использование должны носить официальный характер. Все условия излагайте в договоре, чтобы избежать претензий со стороны государственных органов. Скрытие факта заключения подобных сделок грозит привлечением к ответственности со стороны государственных органов.