

Скачать образец заполнения и бланк договора аренды земельного участка



Получение земельного участка в аренду предполагает заключение договора, в котором отражаются условия и правовое положение его участников. Указанным документом устанавливаются правоотношения сторон договора, порядок предоставления земли и передачи арендной платы.

Данная статья расскажет о том, что какие положения должен включать в себя договор аренды земельного участка, и каковы важные моменты подготовки этого документа гражданами.

Как составить договор аренды земельного участка

В соответствии со статьей 609 Гражданского кодекса РФ, договор аренды земельного участка оформляется в простой письменной форме.

Алгоритм его составления таков:

- пропишите наименование документа: договор аренды земельного участка. Обозначьте информацию о месте и дате совершения сделки;
- во вступительной части отразите данные о сторонах сделки – арендодателе и арендаторе. Если земля передается в аренду юридическим лицом, укажите точное название организации и данные об уполномоченном представителе, который заключает договор;
- далее обозначьте предмет договора – конкретное землевладение. Зафиксируйте точное место расположения,

уникальный номер по кадастру и параметры недвижимости. Обозначьте категорию земель, к которой отнесен участок, а также его целевое использование. При наличии на данном участке построек, они тоже должны быть отражены в документе. Здесь же пропишите данные о свидетельстве, согласно которому собственник земли получил право распоряжаться ей. Примерно это должно выглядеть так: участок находится по адресу Хабаровский край, Нанайский район, село Троицкое, улица Средняя, участок № 5, площадью 30 га, с кадастровым номером 45:12:0415001:1114. Категория земель – земли поселений, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;

- в тексте соглашения пропишите сведения о сроке аренды земельного участка. Согласно статье 39.8 Земельного кодекса РФ, он должен отвечать требованиям об установленном сроке целевого землепользования. К примеру, земли, отведенные под жилую застройку, передаются на срок до 20 лет, сельскохозяйственные участки – до 49 лет, территории для выпаса скота – максимум на 3 года;
- отразите, в каком размере будет взиматься арендная плата. Ее сумма определяется с учетом целевого землепользования. Также зафиксируйте, каким способом и в какие сроки будут передаваться деньги;
- определите перечень прав и обязанностей участников сделки. Арендодатель должен передать участок и не создавать препятствий в его эксплуатации. Арендатор должен осуществлять распоряжение полученным имуществом лишь согласно целевому назначению, а также своевременно оплачивать аренду;
- обозначьте, что земельный участок будет передан после того, как стороны подпишут передаточный акт.

Указанный договор фиксирует обоюдные намерения участников сделки по предоставлению и эксплуатации земельного участка. Подготовьте два экземпляра документа, по одному каждой стороне. Заключение основного договора происходит согласно

предварительному.

Предварительный договор заключается в таких ситуациях: при отсутствии необходимых документов, при невозможности идентификации землевладения (когда требуется определение границ территории посредством межевых работ и присвоение кадастрового номера данному участку).

Согласно положениям статьи 429 Гражданского кодекса РФ, предварительное соглашение оформляется таким же способом, как и основное. Его содержание предполагает обозначение условий, которые впоследствии будут прописаны в тексте основного договора.

Укажите в предварительном договоре данные о сроке, в течение которого стороны обязуются заключить основной договор. Если этот момент не оговорен в документе, то заключение основного соглашения должно произойти в течение года с того дня, как был оформлен предварительный документ.

Кроме того, в тексте предварительного соглашения оговаривается условие о задатке. Такой документ не предоставляет правомочий по эксплуатации территории.

Получение землевладения для использования на определенный срок предполагает оформление соглашения об аренде. Чтобы его составить, используйте типовую форму или обратитесь за помощью к опытному юристу.

При самостоятельной подготовке документа, подробно ознакомьтесь с положениями готового бланка и правильно пропишите всю информацию. Особое внимание уделите пункту о правах и обязанностях арендатора и арендодателя, дабы в будущем избежать возникновения обязанностей, которые изначально не планировались.

Оба экземпляра документа подписываются участниками сделки. При желании обратитесь к нотариусу для удостоверения данного договора.

Для наилучшего понимания сути договора аренды и порядка заполнения информации, требуемой для оформления документа, сначала изучите готовый образец указанного соглашения. Он поможет сориентироваться при детальном заполнении своего договора, что даст возможность обойтись без привлечения специалистов со стороны.

Внимательно ознакомьтесь с порядком заполнения сведений в отношении землевладения – его описания, обозначения границ.

Прочитайте пункт об арендных платежах, порядке их внесения, и выясните этот вопрос со второй стороной перед оформлением основного документа.

Договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения

Ознакомьтесь с имеющейся у землевладельца документацией на данный объект недвижимости. В соответствии с положениями российского законодательства, для того, чтобы оформить соглашение об аренде участка, земля должна состоять на кадастровом учете. Это означает, что участку должен быть присвоен уникальный номер по кадастру.

У собственника земли должна быть правоустанавливающая документация имущество, которое он собирается предоставить арендатору.

Гражданин вправе арендовать землевладения любой площади, это положение не имеет ограничений. Земли, отведенные для сельского хозяйства, можно повторно передавать в аренду до того, как закончится установленный договором срок. Однако для этого требуется одобрение со стороны собственника арендуемой территории.

Землевладелец, предоставивший свой участок в аренду, вправе заложить свои права по эксплуатации данного имущества, но это возможно только на период действия соглашения об аренде. К

примеру, распространены ситуации, когда такие полномочия передаются финансовым учреждениям для получения денежной суммы, необходимой для производства сельскохозяйственной продукции. Однако такие действия могут быть запрещены условиями договора.

Договор аренды земельной доли

Подготовка соглашения об аренде землевладения по сути аналогична оформлению его на объект в целом. Единственным отличием можно считать его название: Договор аренды доли земельного участка.

Во вступительной части соглашения обозначьте стороны сделки. В качестве предмета договора указывается полное описание земельной доли, ее размер и кадастровый номер. Кроме того, обязательно обозначьте условие о сумме арендных платежей и сроке их выплаты.

В тексте договора пропишите предусмотренные права и обязанности участников сделки, целевое землепользование, а также основания возникновения ответственности арендодателя и арендатора.

Укажите в соглашении случаи, при которых возможно его досрочное расторжение. Завершите подготовку документа информацией об участниках, датой формирования договора и подписями обеих сторон.

Сделайте в договоре ссылку на план арендуемой земельной доли, который должен быть его составляющей. Оформите два экземпляра данного документа.

Договор аренды земельного участка с правом выкупа

Соглашение об аренде землевладения с дальнейшим правом его

выкупа представляет собой сложный юридический документ. Для его грамотного оформления важно понимать определенные аспекты процедуры.

В договоре все положения прописывайте четко и однозначно. Обозначьте правомочие арендатора на получение данного земельного владения в собственность после того, как установленная условиями соглашения сумма будет выплачена.

Данный документ отличается от договора о рассрочке тем, что второй вариант предполагает оплату цены земельного владения отдельными частями, а первый дает собственнику недвижимости возможность на получение арендных платежей.

Цена земельного владения должна быть оплачена до того, как срок действия соглашения об аренде истечет. Оплату можно производить каждый месяц либо в форме единовременного платежа – по усмотрению участников сделки. Рекомендуется указывать в соглашении время перехода права на участок: во время его действия либо по окончании.

Особенности составления договора аренды земли между физ. лицами

Процедура оформления арендных правоотношений граждан практически одинакова с заключением простого договора об аренде.

Однако при этом у соглашения существуют некоторые нюансы:

- в нем должна быть прописана информация о сторонах (полные имена, адреса, данные паспортов);
- если земельный участок представляется в аренду меньше, чем на один год, регистрировать такой договор нет необходимости. Сделка считается заключенной в момент подписания соглашения;
- если участок передается в субаренду, а объект находится в частной собственности, это возможно лишь при наличии

- согласия собственника;
- сроки аренды не зависят от того, какова категория данного участка.
- в текст документа вносятся паспортные данные и ФИО участников сделки.

Кроме того, если землевладение передается в аренду на небольшой срок, возможно устное заключение договора.

Куда подавать заполненный договор аренды земли

Соглашение об аренде землевладения можно составить без помощи специалиста. При возникновении затруднений обратитесь к компетентному в данном вопросе юристу, который грамотно оформит договор. Конечно, такие услуги требуют определенных затрат. Удостоверять подобную сделку у нотариуса не обязательно, это возможно по желанию сторон.

В соответствии со статьей 609 Гражданского кодекса РФ, если договор об аренде земли заключается на длительное время (дольше одного года), то его необходимо зарегистрировать в компетентных органах. Если аренда заключается на небольшой срок, то проводить процедуру регистрации не требуется, при условии, что участники сделки – физические лица.

Вышеуказанная статья устанавливает следующие положения:

- при аренде, заключаемой более, чем на 12 месяцев, а также если хотя бы один из участников сделки – организация, соглашение оформляется в письменном виде, несмотря на его срок;
- соглашение об аренде недвижимости необходимо регистрировать в Росреестре, если положениями законодательства не предусмотрено иное;
- заключение договора об аренде недвижимости с последующих выкупом происходит с учетом требований, установленных

для договоров купли-продажи такой недвижимости, согласно статье 624 Гражданского кодекса РФ.

Когда одним из участников сделки выступает юридическое лицо, то даже при заключении договора об аренде земли на срок, не превышающий одного года, такой документ подлежит государственной регистрации.

Можно ли внести изменения в договор аренды земельного участка

Если соглашение заключено на продолжительный период, возможно возникновение обстоятельств, при которых необходимо внесение корректировок в содержание данной бумаги. К примеру, при желании арендодателя увеличить размер арендной платы либо запретить передачу земли в субаренду.

Когда сделка оформлена на продолжительный срок и она зарегистрирована в органах Росреестра, то любые корректировки содержания договора вносятся посредством заключения дополнительного соглашения.

Этот документ должен включать в себя сведения о номере и дате договора, к которому он оформляется. Дополнительное соглашение скрепляется подписями сторон и регистрируется в компетентных органах.

Регистрация договора аренды земельного участка

Готовое соглашение подлежит процедуре государственной регистрации.

Для этого соберите пакет документации, состоящий из:

- документов, удостоверяющих личности арендатора и арендодателя;

- кадастрового паспорта на земельное владение;
- технических паспортов на возведенные на территории участка постройки;
- трех экземпляров договора об аренде;
- документа об уплате госпошлины: для граждан – 350 рублей, для юридических лиц – 1000 рублей.

Кроме того, для Росреестра потребуется наличие передаточного акта на данный участок. Назначение акта приема-передачи состоит в том, что он доказывает факт предоставления земельного владения, однако обязательного оформления данной бумаги законодателем не установлено. В акте зафиксируйте дату предоставления объекта, характеристики участка и информацию о сторонах.

Посредством указанного документа арендатором подтверждается получение земельного владения, и фиксируется факт отсутствия претензий к собственнику недвижимости. Обозначьте в тексте акта данные о номере и дате соглашения об аренде. В конце документа поставьте свои подписи.

Расторжение договора аренды земельного участка

Досрочное расторжение арендных правоотношений допускается:

- по обоюдному согласию участников сделки;
- односторонним способом, посредством обращения в судебные органы.

Положение о возможности расторжения договора ранее установленного срока, должно быть отражено в этом документе. Предусмотрите главные обстоятельства, при наличии которых правоотношения можно прекратить.

Статья 45 Земельного кодекса РФ гласит, что в качестве оснований для расторжения соглашения может выступать следующее:

- ненадлежащая эксплуатация участка;
- задолженность по арендной плате;
- отсутствие возможности эксплуатировать имущество в соответствии с назначением.

В случае оформления участниками сделки соглашения о расторжении договора аренды, в судебные органы обращаться не нужно. При возврате участка землевладельцу подготовьте передаточный акт, в тексте которого арендодателем указывается факт отсутствия претензий к арендатору. Затем обратитесь в Росреестр с соответствующим заявлением и соглашением о расторжении договора.

При нежелании одного из участников продолжать арендные правоотношения, от должен известить об этом второго участника, указав при этом основания. Если противоположная сторона не согласна с таким решением, лицо, инициировавшее расторжение, обращается в судебную инстанцию.

Для прекращения действия договора об аренде необходимо наличие серьезных оснований, в противном случае судом в удовлетворении исковых требований будет отказано. Если притязания истца удовлетворяются соответствующим решением, то данную бумагу следует зарегистрировать в Росреестре.

Подготавливая договор об аренде, участники должны разработать его содержание так, чтобы все важные условия сделки были четко зафиксированы. Соглашение, заключенное на длительный срок, должно быть зарегистрировано в Росреестре. Если условия документа требуется изменить, это происходит путем заключения дополнительного соглашения, которое также подлежит процедуре государственной регистрации.