# Договор аренды земли с физлицом (И.А. Бурнашев, "Главбух", Отраслевое приложение "Учет в сельском хозяйстве", N 2, II квартал 2005 г.)

Договор аренды земли с физлицом

В редакционной почте больше всего писем от глав фермерских хозяйств с вопросами, которые касаются передачи земли в аренду физическому лицу. Причем с условием, что арендатор проводит все работы от сева до уборки, а хозяйство осуществляет только пахоту. Арендная плата - часть полученного урожая. Фермеры спрашивают: как правильно заключить такой договор? Посоветовать, как оформить договор и что в нем обязательно отразить, взялся Ильмар Ахмедович Бурнашев, юрист ЮА "ЮНЭКС" (г. Казань).

Что следует предусмотреть в договоре

Выделим основные моменты, которые нужно учесть в договоре.

1. Данные, которые характеризуют земельный участок.

А именно его точное месторасположение и площадь. В противном случае договор может считаться незаключенным.

Такой вывод следует из пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса РФ. В нем говорится, что "в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных... договор не считается заключенным".

2. Срок аренды.

Так как при его отсутствии договор может считаться заключенным на неопределенный срок.

В этом случае арендатор вправе в любое время отказаться от договора. Правда, предупредить об этом арендодателя он должен за три месяца. Такой порядок установлен пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ.

3. Размер арендной платы.

То есть необходимо указать, каким образом рассчитывается доля урожая, подлежащая уплате арендодателю, сроки и способы расчетов. В противном случае условия расчетов будут рассматриваться исходя из аналогичных сделок (п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ). А это может быть невыгодно арендодателю.

Кроме того, я бы посоветовал подстраховаться на случай неполучения урожая арендатором. И указать минимальную арендную плату.

Причем лучше это сделать в рублях.

За основу можно принять плату за аренду подобных земельных участков, расположенных в вашем регионе.

4. Обязанности сторон.

Необходимо внести условие о том, что обязанностью арендодателя является вспашка земли. Это позволит ему учесть затраты на пахоту при налогообложении.

5. Невозможность передачи прав на земельный участок третьим лицам.

Я бы посоветовал оговорить, что арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьим лицам.

В противном случае он сможет сделать это, причем даже не получив согласия собственника земли. Данное право предоставляет ему пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ. В ней говорится, что арендатор может "передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу... без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное".

А чтобы было понятнее, приведу образец составления подобного договора (см. приложение на стр. 60-61).

Договор аренды

земельного участка

Воронежская область                                      28 марта 2005 г.

                                                         -- -----   --

     Фермерское  хозяйство  Сергеева   А.Н.,   именуемое   в   дальнейшем

     --------------------------------------

"Арендодатель", в лице главы  хозяйства  Сергеева  Андрея   Николаевича и

                       ------------------------------------------------

гражданин Егоров Василий Семенович, именуемый в  дальнейшем  "Арендатор",

          ------------------------

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

     1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду  земельный

участок площадью 2 (Два) гектара (кадастровый номер 36:34:05 06 026:0017)

                 --------------------------------------------------------

для выращивания сельскохозяйственной продукции.  Расположение  земельного

-----------------------------------------------

участка указано в приложении к настоящему договору.

1.2. Передаваемый в аренду земельный участок является собственностью Арендодателя.

1.3. Передача земельного участка в аренду осуществляется по акту приема-передачи.

2. Срок аренды земельного участка

     2.1. Срок аренды начинается с момента подписания настоящего  договора

и продолжается до окончания срока сельскохозяйственных работ в 2005 году,

               ----------------------------------------------------------

но не позднее 1 ноября 2005 г.

              -----------------------------------------------------------

3. Арендная плата

     3.1. Арендная плата устанавливается в размере 20 (Двадцати) процентов

                                                   ----------------------

от полученного урожая, но не менее 25 000 (Двадцати пяти тысяч) руб.  без

---------------------              --------------------------------------

учета НДС.

-------------------------------------------------------------------------

     3.2. Размер  и  оценка  полученного  урожая  определяется   сторонами

                             -------------------

совместно,  исходя  из  средних  рыночных  цен  на   сельскохозяйственную

-------------------------------------------------------------------------

продукцию.

-------------------------------------------------------------------------

     3.3. Арендная плата вносится в течение 1 (Одного) месяца после уборки

                                            -----------------------------

урожая транспортом и за счет Арендатора. В случае внесения арендной платы

----------------------------------------

денежными средствами платеж перечисляется на расчетный счет  Арендодателя

не позднее 15-го числа следующего за уборкой урожая месяца.

-------------------------------------------------------------------------

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель вправе:

- контролировать соблюдение Арендатором целевого использования земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора;

- в случае если Арендатор не приступил к использованию земельного участка требовать возврата земельного участка путем направления Арендатору извещения о прекращении договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору земельный участок в сроки, необходимые для начала сельскохозяйственных работ;

     - провести вспашку земельного участка в сроки,  наиболее  оптимальные

       ------------------------------------

для данного вида работ согласно погодным условиям;

- принять земельный участок после окончания срока действия договора по акту приема-передачи.

4.3. Арендатор вправе:

- использовать земельный участок в соответствии с п. 1.1 настоящего договора;

- в случае непредоставления Арендодателем земельного участка в сроки, оговоренные настоящим договором, отказаться от договора аренды путем направления извещения Арендодателю.

4.4. Арендатор обязан:

     - своевременно провести весь  комплекс  необходимых  агротехнических

                    -----------------------------------------------------

работ;

-------------------------------------------------------------------------

- своевременно вносить арендную плату;

- не передавать свои права по настоящему договору третьим лицам без согласия Арендодателя;

- не допускать загрязнения, ухудшения плодородия почв на полученном земельном участке;

- соблюдать иные требования, установленные законодательством.

5. Адреса, подписи сторон

Арендодатель                        Арендатор

Фермерское хозяйство Сергеева А.Н.   Егоров Василий Семенович

----------------------------------   ------------------------------------

ИНН/КПП: 3604005057/360401001        Паспорт N 25 06 914574 выдан

         ---------------------------           -------------

Адрес: 397150, Воронежская область,  ОВД г. Борисоглебска 22 сентября

       ----------------------------- ------------------------------------

Борисоглебский р-н, с. Вощажниково,  2004 г.

------------------------------------ ------------------------------------

ул. Ленина, д. 27                    Адрес: 397150, Воронежская область,

------------------------------------        -----------------------------

Р/с 40702810413060114748             Борисоглебский  р-н, с. Вощажниково,

   --------------------------------- ------------------------------------

К/с 30101810600000000681             ул. Свободы, д. 16, кв. 109

   --------------------------------- ------------------------------------

в СБ РФ Центрально-Черноземный банк  Номер карточки государственного

  ---------------------------------- пенсионного страхования:

г. Воронеж, Борисоглебское ОСБ N 193 050-640-479 30   ИНН 361005196493

------------------------------------ --------------       ---------------

БИК 042007681                        Егоров (Егоров В.С.)

    -------------------------------- ------

Глава хозяйства: Сергеев (Сергеев А.Н.)

                 -------

М.П.

И.А. Бурнашев,

юрист ЮА "ЮНЭКС" (г. Казань)

"Главбух", Отраслевое приложение "Учет в сельском хозяйстве", N 2, II квартал 2005 г.

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>