Арендаторами земли согласно действующему законодательству могут быть любые юридические и дееспособные физические лица, в том числе и иностранные, а арендодателями - собственники земельных участков (граждане, юридические лица и уполномоченные органы государственной и муниципальной исполнительной власти).

Предмет аренды - это четко определенный на местности земельный участок соответствующего функционального назначения. В отличие от других видов недвижимости земля не может быть объектом финансовой аренды. Есть и еще одна важная особенность: земельный участок может выступать как самостоятельным объектом арендных отношений, так и в качестве принадлежности сдаваемого в аренду здания и сооружения, расположенного на нем (ст. 652 ГК РФ). Специфика договора аренды определяется также целевым назначением земель, их принадлежностью к той или иной категории, так как арендатор, как и любой другой пользователь, должен соблюдать установленный законом режим эксплуатации земель сельского хозяйства, лесов, вод, рекреационного и оздоровительного назначения, земель санитарных и водоохранных зон. Городские земли для предпринимательских целей предоставляются по конкурсу или аукциону. Объектом договора может быть не только сам земельный участок, но и **право его аренды,** а также **земельные доли (паи)** граждан. И наконец, есть некоторые нюансы арендных отношений в зависимости от того, в чьей собственности находится земельный участок - в частной или государственной (муниципальной). Во втором случае они оформляются в известной мере типизированными, стандартизированными договорами, утвержденными Правительством РФ или субъектами РФ. Но при любом варианте договор аренды заключается в письменной форме и регистрируется в ЕГРПН. Сделка считается совершенной после приема-передачи земельного участка по акту, подписанному сторонами.

Срок аренды земель по общему правилу устанавливается соглашением сторон на краткосрочный (до трех лет) и долгосрочный (до 49 лет) периоды. Аренда зарезервированных государственных и муниципальных земель не может превышать срок резервирования - не более 7 лет, а для строительства автомобильных, железных дорог и линейных объектов - до 20 лет. Земли лесных участков государственной или муниципальной собственности предоставляются в аренду на срок от 10 до 49 лет.

В соответствии со ст. 22 и 65 ЗК РФ общие правила определения размера арендной платы за государственные и муниципальные земли, а также порядок, условия и сроки ее внесения устанавливает Правительство РФ, которое только 16.07.2009 приняло соответствующее постановление № 582. Теперь подходы к определению арендной платы за государственные и муниципальные земли унифицированы.

Действующее законодательство предоставляет арендатору земель широкие права - почти такие же, что и собственнику, а именно:

- владеть и пользоваться земельным участком, выращивать продукцию, извлекать доходы и другие выгоды;
- самостоятельно хозяйствовать на земле;
- возводить жилые, производственные и иные строения и сооружения с согласия собственника;
- использовать общераспространенные полезные ископаемые - глину, песок, гравий, а также древесную растительность и ограниченные водные объекты;
- проводить мелиоративные и другие работы по улучшению плодородия земель;
- строить пруды и иные водоемы;

- передавать землю во временное пользование другим лицам с разрешения собственника;
- передавать право аренды в залог, отчуждать договор аренды с переводом на приобретателя долга по обеспеченному залогом обязательству с уведомлением кредитора и арендодателя;
- получить компенсацию вложенных затрат на повышение плодородия почв и возмещение убытков, включая упущенную выгоду, в случае выкупа участка для государственных или общественных нужд;
- получить компенсацию затрат по строительству остающихся на земельном участке жилых, производственных и иных строений, разрешенных договором в случае его расторжения;
- передавать свои права и обязанности по аренде земельного участка другому лицу (перенаем);
- вносить арендные права в качестве взноса в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ;
- перезаключать договор аренды на новый срок преимущественно перед другими лицами.

При переходе собственности на земельный участок к другому лицу все права арендатора сохраняются до окончания срока договора.

Следует особо отметить, что казенные и государственные или муниципальные унитарные предприятия, арендующие государственные или муниципальные земельные участки, теперь не имеют права:

- сдавать эти земельные участки в субаренду;
- передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);
- отдавать арендные права в залог;
- вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственные кооперативы (п. 5 ст. 18 и п. 3 ст. 19 ФЗ от 14.11.2002 № 161-ФЗ "О государственных унитарных предприятиях" (в ред. от 24.07.2007 №212-ФЗ)).

Обязанности арендатора земли можно условно разделить на две группы: обязанности по исполнению договора и по использованию земли, регулируемые земельным законодательством. По использованию земли обязанности арендатора и собственника ее совпадают. Арендатор обязан:

- эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;

не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

- осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и др.;
- соблюдать специально установленный режим использования земель;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами;

- возмещать арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- обеспечивать арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок.

При аренде городских земель арендатор обязан:

- приступать к использованию земельного участка после установления границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи документов, удостоверяющих право аренды;
- выполнять вес условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, к загрязнению территории города и дорог в соответствии с республиканскими и городскими нормативными актами;
- после окончания срока действия настоящего договора передать участок арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;
- обеспечивать арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на участок, на специально выделенные части участка, в расположенные на нем здания и сооружения, свободный проход (проезд) через участок, по выделенным дорогам;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;
- в случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, смерти арендатора его правопреемник (наследник) после ликвидации (смерти) должен направлять арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, или заявить отказ;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять арендодателю уведомление об этом;
- в случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного (-ой) па арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право па землю.

По условиям договора на арендаторе лежат следующие обязанности:

- своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком;
- использовать земли в соответствии с договором;
- возводить строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными и природоохранными службами;
- немедленно сообщать арендодателю и в соответствующие организации о происшествиях и особых обстоятельствах;

- по окончании договора вернуть земельный участок собственнику в состоянии не хуже, чем на момент вступления соглашения в силу;
- другие обязанности.

Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель арендатором;
- участвовать в приемке в эксплуатацию мелиоративных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, сооруженных на земельном участке;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора;
- вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- приостанавливать работы, ведущиеся арендатором с нарушением условий действующего договора;
- расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях:
    - использования земли не по целевому назначению;
    - использования земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки;
    - неуплаты арендной платы в сроки, установленные договором;
    - ликвидации арендатора. Обязанности арендодателя:
- передать арендатору земельный участок в сроки и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора;
- предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям договора;
- содействовать выполнению необходимых землеустроительных работ;
- в случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников;
- возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы арендатора на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий.

Право аренды земель сельскохозяйственного назначения прекращается также в случаях:

- добровольного отказа от земельного участка или его части;
- нерационального использования земель - получение урожая ниже нормативного уровня по кадастровой оценке в течение трех лет;
- неиспользования земельного участка в течение одного года, а для крестьянского хозяйства - в течение трех лет;
- при невыкупе заложенного права аренды.

В договоре аренды может быть предусмотрено, что земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. При этом должно учитываться, в частности, установленное законодательством РФ требование о преимущественном праве покупки земельного участка субъектом РФ или органом местного самоуправления.

Арендатор но истечении срока договора аренды имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок (если иное не предусмотрено законом или договором).

В тех случаях, когда в аренду передается земельный участок, находящийся в долевой собственности, договор аренды заключается или со всеми участниками долевой собственности, или с одним из них, действующим на основании доверенностей, выданных ему другими сособственниками этого участка.

Законодательство РФ не ограничивает площади земельных участков сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора.

Собственник земельной доли имеет право наряду с другими видами сделок передать ее после выделения в натуре в краткосрочную аренду для сельскохозяйственного производства фермерам и другим коммерческим сельскохозяйственным организациям - акционерным обществам, кооперативам, колхозам и т.п. Арендатор также имеет право осуществлять от имени арендодателя действия по выделению в натуре земельного участка, размер которого соответствует размеру арендованной земельной доли. Арендодатель признает, что выделенный участок будет принадлежать на праве общей собственности арендодателю и другим участникам общей собственности и что земельная доля в таком участке может измениться по площади и другим характеристикам, но при этом ее величина в балло-гектарах должна остаться прежней.

Ранее заключенные договоры аренды земельных долей до 27.01.2007 должны были быть приведены в соответствие с законодательством, иначе к ним применяются правила доверительного управления (ФЗ от 07.03.2005 № 10-ФЗ).

Арендатор вправе использовать земельный участок, соответствующий арендованной им земельной доле, только в сельскохозяйственных целях и не имеет права продавать, закладывать или отчуждать иным образом указанный земельный участок или земельную долю. После прекращения действия настоящего договора все нрава, относящиеся к земельной доле и соответствующему ей земельному участку, переходят к арендодателю.