

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно – Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой

//Н.Г.Деменкова//

2018 г.

Особенности правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2018.789.ВКР

Консультанты, (должность)
д.ю.н., доцент

2018 г.

Руководитель работы
к.ю.н., доцент

/С.П. Кузнецов/

2018 г.

Консультанты, (должность)

Автор работы
обучающийся группы ДО-463

/В.В. Свэтуйка/

2018 г.

Консультанты, (должность)

Нормоконтролер:
к.ю.н., доцент

/А.Р. Салимгареева/

2018 г.

Челябинск 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	1
1 ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	4
1.1 Земельный участок как предмет договора аренды.....	4
1.2 Правовой статус сторон по договору аренды земельных участков.....	8
1.3 Содержание прав и обязанностей сторон договора аренды земельных участков.....	11
1.4 Развитие договора аренды земельных участков в РФ.....	19
2 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ.....	26
2.1 Договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.....	26
2.2 Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	31
2.3 Особенности договора аренды лесных участков.....	34
3 ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ	42
3.1 Договор аренды земельных участков: спорные вопросы правового регулирования.....	42
3.2 Аренда земельных участков в РФ: анализ судебной практики.....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	62

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена стремительное развитие земельных правоотношений в России в начале XXI века привело к росту принятых нормативно-правовых актов, регламентирующих отношения как в сфере оборота земли. Основное место среди сделок с земельными участками получил договор аренды земельных участков. В связи с этим вопросы правового регулирования аренды земли и их совершенствования представляются одними из наиболее значимых.

Современные рыночные отношения, сформировавшиеся в России в сфере аренды земельных участков, не полностью отвечают общим темпам развития производства и регулируются достаточно бессистемно. Отсутствие как методологических основ, направленных на формирование Концепции развития земельных отношений на федеральном и на региональном уровнях, так и комплексных исследований по вопросам становления и развития в России системы правового регулирования отношений в сфере аренды земли также подчеркивает важность темы исследования.

Разрозненность между различными отраслями и недостаточная систематизированность законодательства, регламентирующего оборот земель в Российской Федерации указывает на необходимость детального исследования поставленных вопросов. Нормативно-правовые акты, регулирующие аренду земельных участков, часто не увязаны между собой, дублируют друг друга, либо имеют противоречат друг другу. В целом ситуация характеризуется несовершенством общих норм о земле, бессистемностью специальных норм. Сложившаяся ситуация отрицательно влияет на правоприменительную практику, и в итоге, на обеспечении и защите прав участников имущественного оборота.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере аренды земельных участков в Российской Федерации.

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

Целью выпускной квалификационной работы является комплексный анализ правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации.

Исходя из цели исследования сформулированы следующие задачи:

- раскрыть понятие земельного участка как предмета договора аренды;
- раскрыть правовой статус сторон по договору аренды земельных участков;
- рассмотреть содержание прав и обязанностей сторон договора аренды земельных участков;
- изучить развитие договора аренды земельных участков в РФ;
- исследовать особенности договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения;
- исследовать особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- рассмотреть особенности договора аренды лесных участков;
- определить спорные вопросы правового регулирования договора аренды земельных участков;
- проанализировать судебную практику.

Теоретическую базу исследования составили труды таких авторов как: Адиханов Ф.Х., Барановская И.Г., Гуев А.Н., Дягилев А.В., Емельянов А.С., Жевлакович М.С., Исаев И.А., Кочнева И.В., Краснов Н.И., Лермонтов Ю.М., Майборода В.А., Маньков А.Г., Перова Е.Ю., Романов В.И., Садиков О.Н., Сидорова В.Н., Стремоухов А.В. и др.

Эмпирическую базу составили опубликованные материалы судебной практики по вопросам регулирования аренды земельных участков.

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

Структура и объем работы обусловлены логикой и результатами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка источников.

Во введении обоснована актуальность работы, поставлена цель и задачи исследования, определены объект и предмет, описана методологическая и теоретическая основа исследования.

В первой главе раскрыто понятие земельного участка как предмета договора аренды, рассмотрено содержание правового статуса сторон по договору аренды, а также права и обязанностей сторон, проанализированы основные этапы развития договора аренды земельных участков в РФ.

Во второй главе рассмотрены особенности договора аренды земельных участков в зависимости от категории земель.

В третьей главе проанализировали спорные вопросы правового регулирования договора аренды земельных участков.

В заключении отражены выводы по работе. Анализируется поставленная цель, пути её достижения, через решение задач.

1 ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1 Земельный участок как предмет договора аренды

Одним из центральных институтов российского права является институт аренды. Однако в отсутствие определения понятия аренды земельного участка возникает вопрос о соотношении терминологии, а именно соотношении терминов «аренда» и «наем». В исследовательской литературе указанные термины используются как равнозначные¹. Так указанные понятия рассматривают как тождественные А.Н. Гуев, О.М. Козырь, Ю.М. Лермонтов, О.Н. Садиков, В.Н. Сидоровой, А.В. Стремоухов, М.Ю. Тихомиров.

Вопрос о предмете договора аренды земельных участков, тесно связан с характеристикой земельного участка как объекта гражданских правовых отношений.

ГК РФ в статье 128 относит землю к категории «вещь»: «к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

Другие положения ГК РФ упоминают термин «земля», в смысле который не связан с оборотом. Так в ст. 130 указано, что «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам

¹ Барановская, И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук – М., 2013. – С. 9.

относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». В остальных случаях используется определение «земельный участок».

Легальная дефиниция земельного участка предусматривается в ст. 6 в Земельном кодексе РФ: «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».

Исходя из определения, можно утверждать, что земля как объект гражданских правоотношений должна иметь пространственные пределы, которые позволяют выделить ее как таковую, т.е. конкретный участок земли, и отделять от иных земель. Соответственно, это всегда будет являться квалифицирующей чертой земли и поэтому в основу понятия любой земли как объекта аренды разумно использовать понятие земельного участка¹.

В соответствии со ст. 607 ГК РФ «...в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным». До согласования объекта не может существовать и договора. Более того, отсутствие сведений, позволяющих точно выявить имущество, которое подлежит передаче арендатору, будет приводить к признанию договора незаключенным. Установление границ не может решить указанную проблему, даже в случае если они имеют привязку к общеизвестным объектам на местности. Соответственно любой земельный участок должен быть определен и с точки зрения его

¹ Жевлакович, М. С. Земельный участок как предмет договора аренды. // Вестник Московского университета МВД России. – 2013. – №3. – С.112.

местонахождения. Земельный участок может идентифицироваться и при помощи кадастрового номера. Однако применительно к аренде указанное требование не является обязательным¹.

Объектом отношений, которые возникают при аренде земли, будет являться земельный участок как часть земной коры, который имеет пространственное расположение по ее поверхности с конкретно определенными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные с ним объекты.

В соответствии со ст. 60 ГК РФ «...по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Другими словами, объект может быть предоставлен только в пользование. Предоставление только права пользования показывает определенную ступень развития гражданско-правовых отношений.

Решающее значение в отношениях аренды земельных участков будет иметь предоставленная арендатору возможность использовать арендованное имущество. В связи с этим договор аренды получает достаточно большое применение в рыночных отношениях, поскольку дает право арендатору извлекать плоды и доходы из имущества, не осуществляя приобретение его в собственность, что в подавляющем большинстве случаев будет представляться как экономически более целесообразное и возможное².

Договор аренды относится к разновидности договоров по передаче имущества в пользование. Его цель - обеспечить передачу имущества только во временное пользование. Предусмотренная ст. 606 ГК РФ возможность осуществления не только временного пользования, но и владения имуществом не

¹ Глушко, О.А., Гришко, Л.А. Аренда как вид пользования земельными участками и споры, возникающие при ее использовании // В сборнике: Наука молодых - будущее России Сборник научных статей 2-й Международной научной конференции перспективных разработок молодых ученых. В 5-ти томах. Ответственный редактор А.А. Горохов. 2017. – С. 92.

² Менис, Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник СГЮА. – 2016. – №5 (112). – С.74.

меняет цели договора, так как не каждый арендатор признается владельцем, пользователем же он будет являться всегда.

Исходя из определения ст. 606 ГК РФ, аренда земель представляет собой гражданско-правовой договор о передаче участка во временное владение и пользование за плату. Владение земельным участком связано с возможностью:

- получить объект от арендодателя по передаточному акту;
- фактически обладать участком;
- исключить нахождение в его пределах сторонних лиц, кроме тех, в чьих интересах установлен сервитут.

Право пользования связано с извлечением полезных свойств земельного участка в собственных интересах. Свобода действий арендатора ограничена целевым назначением и разрешенными способами использования земельного участка согласно кадастровой документации¹.

В теории современного гражданского законодательства понятие «аренда земельного участка» охватывает правоотношения двух видов. Первые связаны с вещными правами на землю, предоставленными из публичных земель муниципалитетами либо органами государственной власти. Правоотношения рассматриваемого вида имеют выраженную публичную составляющую². Это касается всех существенных условий, порядка заключения и исполнения арендного договора. Так:

- в аренду могут быть переданы участки, не находящиеся на кадастровом учете (достаточно наличия схемы расположения на кадастровом плане территории);
- арендные договора в отношении публичных земель по общему правилу заключаются на торгах, и только в порядке исключения – без них;

¹ **Романова, Г.В.** Земельное право: курс лекций для бакалавров / Г.В. Романова. – М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. – С. 62.

² **Умеренко, Ю. А.** Тенденции развития и некоторые проблемы земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 7. – С. 93.

- срок аренды определяется в зависимости от разрешенных видов использования земель и устанавливается в привязке к градостроительным регламентам;

- порядок расчета арендной платы устанавливается нормативно.

Вторые связаны с гражданско-правовыми обязательствами, возникающие между частными владельцами земель и равноправными контрагентами-арендаторами¹. Они регламентированы, преимущественно, Гражданским кодексом РФ.

1.1. Правовой статус сторон по договору аренды земельных участков

Стороны договора аренды земельных участков именуется арендодатель и арендатор. В соответствии со ст. 608 ГК РФ «Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду». Тождественное правило зафиксировано и в земельном законодательстве.

Арендодателями могут быть граждане РФ, иностранные граждане, юридические лица, иностранные юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования. Если законом не предусмотрено, арендодатель действует на основании специального уполномочия собственника на осуществление сдачи имущества в аренду. Согласно ст. 22 ЗК РФ «в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия».

Арендатором является лицо, которое заинтересовано в получении имущества в пользование. Состав арендаторов земельных участков законами почти не ограничивается. Земельным кодексом особо подчеркивается, что иностранные

¹ Умеренко, Ю. А. Тенденции развития и некоторые проблемы земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 7. – С. 94.

граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Существенными условиями договоров аренды земельных участков, как правило признаются объект, срок и арендная плата. Договор должен предусматривать данные о месторасположении участка, его кадастровых данных, площади земли, и иные сведения, которые позволяют верно идентифицировать земельный участок, которые передается в аренду. К договору аренды необходимо приложить план участка земли¹.

Срок договора может быть как определен, так и не определен договором, то есть бессрочный. Из содержания ст. 610 ГК РФ можно выявить максимальный срок договора применительно к отдельным видам аренды, а также в отношении аренды некоторых видов имущества.

По общим правилам сроки заключения договора аренды устанавливаются в договоре по соглашению сторон, либо договор заключается на неопределенный срок. Но в некоторых случаях законодательно прописан предельный срок аренды земли. кадастровая оценка земли сельскохозяйственного назначения.

Например, договор аренды земли сельхозназначения заключается на срок не более 49 лет. Если в таком договоре срок не определен или ни одна из сторон не откажется от его заключения до истечения предельного срока, то такой договор прекращает свое действие после 49 лет действия. Земельный кодекс предусматривает максимальные сроки предоставления земельных участков в аренду в зависимости от их целевого предназначения. Также минимальные и максимальные сроки аренды могут быть введены в действие региональным или муниципальным законодательством.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса РФ использование земли в России является платным. Арендная плата является одной из форм оплаты за использование земли. Величина платы за аренду земли, которая принадлежит

¹ Романова, Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров / Г.В. Романова. – М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. – С. 37.

государству или муниципалитету, определяется основными принципами формирования платы за аренду, устанавливаемыми Правительством РФ. Если договор аренды государственной или муниципальной земли оформляется по итогам проведенного аукциона за право заключить такое соглашение, то размер ежегодной платы за аренду или размер первого взноса будут определяться по результатам такого аукциона. Арендная плата может быть как денежной формы, так и натуральной. Общие условия по арендной плате определяются Гражданским кодексом РФ. В соответствии со статьей 614 ГК арендатор обязан своевременно платить за использование земельного надела. Порядок, условия, сроки платы за аренду устанавливаются непосредственно договором об аренде земельного участка. Как правило, арендная плата вносится определенными в твердой сумме платежами. Платежи проводятся периодически или же единовременно.

Натуральная форма внесения платежей заключается в установленных долях продукции, плодов или доходов, полученных в ходе применения арендованной земли. Платить можно также предоставлением арендодателю услуг, передачей ему от арендатора определенной вещи в аренду или в собственность, путем возложения на арендатора определенных договором трат для улучшения земли, взятой в аренду¹. Арендодатель и арендатор могут предусмотреть в договоре аренды комбинирование вышеназванных форм оплаты за аренду земельного участка либо другие способы оплаты.

Таким образом, существенными условиями договоров аренды земельных участков, как правило, признаются объект, срок и арендная плата. Договор должен предусматривать данные о месторасположении участка, его кадастровых данных, площади земли, и иные сведения, которые позволяют верно идентифицировать земельный участок, который передается в аренду

¹ Жевлакович, М. С. Земельный участок как предмет договора аренды. // Вестник Московского университета МВД России. – 2013. – №3. – С.112.

1.2. Содержание прав и обязанностей сторон договора аренды земельных участков

Права и обязанности сторон представляют собой содержание любого договора. Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. Закон особо подчеркивает, что в качестве арендодателя выступает собственник сдаваемого в аренду имущества, однако делает оговорку: арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК). Так, в силу закона таким правом обладают, например, субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия.

К правам арендатора соответствии со статьей 41 ЗК РФ относятся:

- право использование в определенном порядке для собственных нужд, расположенные на земельном участке распространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также иные водные объекты в соответствии с законодательством РФ;

- право возведения жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенным использованием с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

- право проведения в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных и других мелиоративных работ, строительство прудов и иных водоемов в соответствии с установленным действующим законодательством, экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

- осуществлять другие права по использованию земельного участка, предусмотренные законодательством.

В ст. 22 ЗК РФ закреплены права арендатора земельного участка на период всего действия договора, которые включают следующие права:

- эксплуатацию участка согласно своим нуждам/интересам без проведения совещательных мероприятий с основным владельцем;
- использование имеющихся на арендованной территории водных ресурсов, полезных ископаемых для собственных целей, если это не противоречат действующим законам РФ;
- постройку конструкций, если они не будут нарушать имеющиеся архитектурно-планировочные нормы, не приведут к ухудшению экологии участка или санитарно-эпидемиологической ситуации;
- проводить мелиораторскую деятельность, создавать искусственные водоемы, если это не приведет к ухудшению экобаланса района;
- присвоение плодов/доходов, полученных при использовании арендованного надела;
- использовать права на участок для проведения залоговых сделок;
- при отсутствии специально оговоренных условий в договоре, использовать на ограниченный договором период право аренды в качестве пая при необходимости кооперативного взноса;
- получать компенсационные выплаты, покрывающие непредвиденные расходы на улучшение состояния участка (например, после окончания срока действия договоренности с арендодателем);
- получать компенсацию, если договор будет расторгнут не по вине арендатора либо предоставление участка в эксплуатацию произойдет позже дня, указанного в документе;
- претендовать на преимущественное право при продаже участка, являющегося муниципальной собственностью (если арендатор планирует продолжать использовать землю для своих целей).

Указанные действия могут осуществляться арендатором без получения согласия собственника, но при соблюдении условия об его уведомлении, за

исключением случаев, когда в договоре предусмотрено иное¹. Заключение нового договора аренды при этом не требуется. Ответственность по договору перед арендодателем перекладывается на нового арендатора, кроме случаев передачи прав аренды в качестве залога.

Рассмотрим некоторые права арендатора более подробно. Так, арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

При передаче прав третьему лицу нужно различать такие ситуации, как:

1) передача (продажа/уступка) права на заключение договора аренды земельного участка, которая может произойти только до наступления момента заключения договора с арендодателем;

2) передача арендных прав, которая осуществляется только в рамках уже заключенного ранее договора.

Первая ситуация может возникнуть, в частности, когда победитель аукциона, выигравший право на заключение договора аренды земельного участка, желает передать это право третьему лицу. Как правило, такая передача осуществляется с использованием товарно-денежных отношений, то есть, имеет место приобретение права аренды третьим лицом – потенциальным арендатором у первоначального правообладателя, обычно по более высокой цене.

¹ Менис, Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник СГЮА. – 2016. – №5 (112). – С.75.

Следует отметить, что данное право нельзя реализовать, если аукцион был признан несостоявшимся из-за того, что на нем не удалось обеспечить присутствие двух или более участников. В этом случае единственный участник в течение 10 дней после дня, когда был проведен аукцион, имеет право на заключение договора аренды по установленной стартовой цене аукциона, но осуществить переуступку права аренды земельного участка не может.

Договор аренды земли, заключенный на срок более 1 года, подлежит обязательной государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Регистрация перехода права аренды регламентируется ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ¹. Она может осуществляться по инициативе как правообладателей, так и лиц, приобретающих данные права, с обязательным уведомлением правообладателей, при условии наличия государственной регистрации возникших ранее прав в Едином государственном реестре прав. Состоявшаяся регистрация перехода прав удостоверяется Свидетельством о государственной регистрации прав.

Договор ипотеки права аренды земельного участка является договором, закладываемым право аренды земли в качестве гарантии возврата денежных средств залогодержателю – кредитору². При залоге здания и сооружения, которые находятся на долгосрочно арендованном земельном участке, необходимо передавать также и права на саму землю.

Гражданский кодекс РФ разрешает сдавать в залог здание и сооружение только с одновременной сдачей по тому же договору земельного надела, на котором построены здание и сооружение, либо передавать его арендное право на

¹ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

² Лисина, Н.Л. Иные, кроме собственности, виды прав на земельные участки в свете изменений земельного кодекса Российской Федерации // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2015. – № 2-2 (62). – С. 184.

этот участок в качестве залога. Закон об ипотеке закрепляет особую регламентацию залога прав на аренду земли. Так, ипотека права аренды на землю, принадлежащую государству или муниципалитету, может быть только на срок договора аренды и только с согласия самого собственника земельного надела (то есть, муниципальных властей или государства). Однако, если арендуется государственный или муниципальный земельный участок сроком более 5-ти лет нет необходимости в получении согласия арендодателя, достаточно лишь уведомить его о совершаемом залоге права аренды земельного участка.

Если арендодатель земельного участка – частное лицо, то требуется обязательно получить его согласие передать право аренды под залог. Передача арендных прав на земельный участок допускается лишь в рамках договора аренды. То есть, если договор аренды заключен на 3 года, то и залог права аренды по такому договору должен быть на срок 3 года.

Стоит отметить, что до сих, не урегулированы вопросы возникающие, когда у залогодателя имеется долевое право аренды земли. По законодательству у каждого владельца арендного права на часть участка есть право и на передачу его в ипотеку. Тем не менее, на практике возникают некоторые сложности касательно порядка урегулирования использования каждой доли земли¹. Практика судебных дел демонстрирует практическую неспособность при залоге права аренды на часть земельного надела применить свои права на землю. В результате многие суды принимали решения о запрете залога доли земельного участка ввиду невозможности применения прав в отношении такого вида имущества.

Обязанности арендатора условно подразделяются на обязанности по исполнению договора и обязанности по использованию земли. Указанные группы могут совпадать между собой². При использовании земли арендатор будет нести

¹ **Кочнева, И.В.** Политико-правовые способы и механизмы управления земельными ресурсами в России . // Государственная власть и местное самоуправление. – 2014. – № 12. – С. 61.

² **Емельянов, А.С.** Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости // Недвижимость. Строительство. Право. – 2017. – № 4. – С. 113.

те же обязанности, какие относятся к собственнику, владельцу, пользователю. Единственным отличием от собственника будет, являться то, что последним должны своевременно предоставляться в соответствующую администрацию установленные законом данные (если они не являются одним и тем же лицом), которые, в свою очередь, арендатор будет передавать собственнику. В одинаковой степени на арендатора может быть наложена ответственность и за нарушение земельного законодательства.

Вторая группа представлена следующими обязанностями:

- Эксплуатация территории только по целевому назначению, обозначенному в технической документации на землю, а также пользование землей только установленными способами, не вредящими почве и самому наделу
- Обеспечение сохранности опорных знаков, а также других спецобозначений, определенных действующими нормами закона
- Организация всех необходимых охранных мероприятий и соблюдение правил эксплуатации лесов, водных и иных природных объектов
- Распорядитель должен вовремя приступить к эксплуатированию полученного надела, но не позднее трех лет с момента получения земли, если иные сроки не оговорены договорным актом
- Гражданин обязан своевременно оплачивать начисленные суммы за пользование земельным массивом и налоговые сборы.
- При использовании земель, пользователь обязан соблюдать все установленные нормы, включая градостроительный регламент.
- Ограждение земли от деградации, захламления или загрязнения.

В отношении арендодателя законодательством также сформулирован перечень определенных прав и обязанностей. ГК РФ не говорит о возможности арендодателя распоряжаться арендованным участком, а именно продать его, подарить, обменять, заложить и пр., но данное право будет принадлежать ему как собственнику имущества, и с передачей земли в аренду прекращаться не будет.

Гражданским кодексом гарантируется неизменность прав арендатора при осуществлении перехода права собственности к другому лицу.

На основании ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан:

1. Передать в пользование арендатора имущество, соответствующее оговоренному в договоре состоянию. Также передается вся документация имущества. Если обнаруживается несоответствие, арендатор может потребовать либо безвозмездного исправления состояния, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо расторжения договора;

2. Не допускать просрочек в передаче собственности. Если просрочка была допущена, арендатор вправе потребовать возмещения убытков;

3. Поддерживать имущество в пригодном для эксплуатации состоянии, если данная обязанность договором не была возложена на арендатора;

4. Предупреждать о правах других граждан и организаций на землю.

Обстоятельства, являющиеся основаниями для расторжения договора аренды, описаны в статьях 619 и 620 ГК.

В общем порядке действие договора прекращается при истечении указанного срока как оформить договор аренды земли заключения. Если срок не был установлен, то стороны имеют право на одностороннее прекращение договорных обязательств с тем условием, что расторгающая договор сторона согласно процедуре должна оповестить другую сторону за три месяца до прекращения его действия. Но есть ряд разновидностей аренды, у которых законодательно установлен максимальный срок соглашения (например, аренда для изыскательских работ). Их действие автоматически прекращается при истечении этого срока, даже если в тексте договора не определены никакие временные рамки.

Досрочное прекращение договора возможно при достижении письменно оформляемого соглашения. При отсутствии соглашения договор досрочно расторгается только через суд. Причины, позволяющие это сделать, строго регламентированы гражданским и земельным законодательствами. Есть причины,

актуальные для обеих сторон, а есть ряд причин, установленные специально только для арендатора или арендодателя.

Причины, актуальные для каждой из сторон:

1) Существенное изменение обстоятельств. Судом во внимание принимаются такие изменения, которые делают условия договора бессмысленными, лишенными оснований и не приносящими выгоды для стороны, на которую она рассчитывала при заключении договора. Для суда важно, чтобы стороны изначально не могли предусмотреть изменения обстоятельств, а также не могли их преодолеть при соблюдении требуемой характером договора осмотрительности.

2) Существенное нарушение договора. В контексте земельных отношений можно привести такие примеры, как невозможность ведения на участке определенных договором видов хозяйственной деятельности в силу его ненадлежащего состояния и иных характеристик, порча объектов имущества.

3) Изъятие участка государством для особых нужд, указанных в статьях 51 и 55 ЗК.

Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в следующих случаях:

1) Использование предоставленного имущества с нарушениями оговоренных условий.

2) Просрочка внесения платежа за аренду в течение более двух месяцев.

3) Нанесение экологического вреда почвам и растительности (при этом условии действие договора не прекращается во время проведения сельскохозяйственных работ).

4) Использование земель с целями, отличными от указанных в договоре.

5) Неиспользование участка для строительства, если он был арендован с этой целью, в течение трех лет (срок может быть изменен в договоре).

Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора только в строго определенных случаях, установленных ст. 620 ГК РФ:

1) Не предоставление имущества в пользование или создание препятствий для его целевого использования.

2) Наличие у имущества дефектов и недостатков, не оговоренных в договоре и необнаруженных в ходе осмотра перед передачей его в пользование.

3) Если арендодателями выступают государственные органы или муниципалитет, то досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более 5 лет, возможно только при существенном нарушении его условий арендатором.

Кроме предусмотренных законом, договор может содержать дополнительные гарантии его выполнения и ответственность за невыполнение договора, предусмотренная как в отношении арендатора, так и арендодателя.

Таким образом, права и обязанности сторон представляют собой содержание договора аренды земельных участков. Законодатель пристальное внимание уделяет правам арендатора. Наиболее важными из них являются: возможность передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

1.3. Развитие договора аренды земельных участков в РФ

В дореволюционной России аренда земельных участков являлась классическим и заимствованным из римского права институтом, признаваемый исключительно обязательственным правовым отношением со стандартными характеристиками, а именно платность, срочность, непотребляемость объекта. Аренда земли разделялась на подвиды в сфере устройства горных заводов, испольной системы, права выстройки и т.п., а отдельные схожие с нею институты,

такие как чинш, «право угодий в чужих имениях», пожизненное владение в силу выслуги и другие выносились за пределы аренды с обозначением характеристик вещных прав¹.

Дореволюционный период в России характеризовался отсутствием единых правил об аренде земельных участков, также как и отсутствием разработанной системы включения земельных участков в оборот в целом. В первые периоды развития государства, а именно до XIII в., преимущественно использовался метод закрепления всех земель за соответствующими князьями, основанный на так называемой лестничной системе наследования. Все иные лица имели землю исключительно в силу факта служения князю либо другой административной зависимости.

По сложившейся в исследовательской литературе точке зрения первое упоминание об аренде земельных участков содержится в Судебнике 1497 г., который впоследствии дополнил Судебник 1550 года².

В Соборном Уложении 1649 г. впервые были определены такие условия договора аренды земельных участков как объект, срок и плата. В качестве объектов выступали различные угодья, в том числе поля и огороды. Срок устанавливался соглашением сторон, однако данные договоры не были продолжительными. Арендную плату могли производить как денежными средствами, так и иным имуществом

Более четкие черты договор аренды приобретает в начале XVIII века, когда пришел к завершению процесс отождествления правового режима вотчины и поместья. Именным Указом Петра I от 1714 года «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» устанавливались одинаковые правила распоряжения вотчинами поместьями. Дворянское поместье могло быть передано по наследству только старшему сыну. В отношении имения не допускались его

¹ Земельное право России: учебник для академического бакалавриата. / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин; под ред. А. П. Анисимова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – С. 37.

² Барановская И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2013. – С. 10.

дробление, продажа, залог. Целью проводимой политики являлось сохранение и упрочнение крупных земельных владений¹.

XVIII – первая половина XIX века ознаменовалась кризисом феодально-крепостнических отношений, приведшему к реформе 1861 года. Акты второй половины XIX века сохраняли право собственности на земли за помещиками. В постоянное пользование крестьянам предоставлялись земельные наделы, которые должны были обеспечивать уплату соответствующих повинностей². Размеры земельного надела варьировались в зависимости от качества почв и плотности населения. Так, все территория государства была подразделена на нечерноземную, черноземную и степную полосы, которые делились на местности.

Начало XX века ознаменовалось переходом к предоставлению крестьянам прав на землю. Распоряжение земельными участками предоставляло право заключать все виды сделок. В права общины входила возможность осуществления переделов земли крестьян, сдача в аренду земельного участка при наличии согласия собственника.

История развития аренды земельных участков до революции 1917 года отличается следующими особенностями:

- отсутствием точного перечня прав на землю;
- существованием наряду с обычной собственностью и иных вещных прав;
- существованием различного рода сервитутов, так называемых «прав угодий в чужих имениях»;
- существованием права пожизненного владения с совершенно различными по природе основаниями и пр³.

Земля в СССР является исключительной собственностью государства. Советское социалистическое государство предоставляет землю государственным

¹ **Исаев, И.А.** История государства и права России. – М., 2014. – С. 76.

² **Долгих, Ф.И.** История отечественного государства и права: учебное пособие / Ф.И. Долгих. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – С. 117.

³ **Барановская, И.Г., Лукина, А.** Формирование правового титула аренды после отмены крепостного права // I международная научно-практическая конференция «Теория и практика научного знания в 21 веке». – Краснодар, 2012. – С. 170.

учреждениям и предприятиям, колхозам, кооперативным и общественным организациям, а также отдельным гражданам только для определённых целей и только с правом пользования без права распоряжения ею. Землепользователи не могут сдавать в аренду, дарить, завещать, продавать находящуюся в их пользовании землю или каким-либо иным способом переуступать своё право, за исключением случаев, особо предусмотренных законом. Всякого рода действия, нарушающие в прямой или скрытой форме государственную собственность на землю, влекут за собой ответственность.

Великая Октябрьская социалистическая революция уничтожила частную собственность на землю, т. е. была осуществлена на основе конфискации помещичьих, казённых и монастырских земель национализация всей земли. Декретом о земле 8 ноября (26/X) 1917 было установлено право государственной собственности на землю.

Земельным законодательством допускалась также с известными ограничениями аренда земель трудового пользования, однако устанавливалось, что в случаях сдачи в аренду земли кулацкими хозяйствами такая земля подлежала изъятию. В результате проводимой партией политики ограничения и вытеснения кулачества удельный вес кулацких хозяйств сокращался. Бедняцкие и середняцкие слои деревни постепенно переходили к коллективным формам хозяйства. XV съезд ВКП(б) (1927) оказал решающее влияние на рост и укрепление социалистических форм землепользования. В постановлении съезда указывалось на необходимость всемерного содействия росту таких форм землепользования, которые более благоприятны для развития кооперирования и механизации сельского хозяйства. Съезд предложил ограничить практику выделения на отруба и особенно хутора и совершенно прекратить выделение отрубов и хуторов в тех случаях, когда они ведут к росту кулацких элементов. При усилении мероприятий по ограничению капиталистических элементов в деревне оставались еще в силе законы об аренде земли, о наёмном труде. Правые капитулянты повели яростную атаку против директив ЦК ВКП(б) от 20/X 1927 и

XV съезда, указывавших на необходимость скорейшей разработки и принятия союзного закона о землепользовании.

В 1928 «Общие начала землепользования и землеустройства» были разработаны и приняты, как закон Союза ССР, полностью отражавший генеральную линию партии. Общие начала послужили основой для дальнейшего земельного законодательства. «Чтобы вытеснить кулачество, как класс, надо сломить в открытом бою сопротивление этого класса и лишить его производственных источников существования и развития (свободное пользование землёй, орудия производства, аренда, право найма труда и т. д.)»¹. В 1930 в районах сплошной коллективизации были отменены законы об аренде земли и о применении наёмного труда в единоличных хозяйствах. Кулацкие отруба и хутора были ликвидированы. Хуторские и отрубные хозяйства бедняков и середняков в основной массе объединились в колхозы, обобществив своё землепользование. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 4/VI 1937 «О воспрещении сдачи в аренду земель сельскохозяйственного значения» была запрещена аренда всех видов сельскохозяйственных угодий. Эти земли предоставляются землепользователям лишь в бесплатное пользование. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 7/XI 1937 принцип бесплатности распространён также на побочные виды пользования землёй в лесах: сенокосение, пахотные угодья и т. д.².

Гражданский Кодекс РСФСР 1964 года не содержал положений, касающихся аренды земельных участков. При этом найм сельскохозяйственных земель был запрещен.

Запрет на аренду земельных участков в СССР просуществовал до 80-х гг., и только после проведения экономической реформы была введена модель типичного гражданско-правового договора. Договор аренды выступал основным средством разгосударствления и способом организации производственно-

¹ **Исаев, И.А.** История государства и права России: Учебник / И.А. Исаев. – 4-е изд., стер. – М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – С. 327.

² История государства и права России . / Под ред. Ю.П. Титова. – М., 2013. – С. 174.

хозяйственной деятельности трудовых коллективов на государственных предприятиях.

Наиболее стремительное развитие законодательство об аренде получило в сфере агропромышленного комплекса. Правовое регулирование земельных отношений в сельском производстве относится к 1988 году, что в последующем нашло отражение в «Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде»¹. Основами фиксировались понятия аренды и арендных отношений, определялись сфера и объекты аренды, стороны договора и его содержание, положения о собственности на арендованное имущество и правилах его выкупа, принципы взимания арендной платы, срок действия договора, основания и процедура его расторжения, пролонгации и прекращения.

Возрождение института аренды связывается с законом «О земельной реформе». В соответствии со ст. 6 указанного закона «Предприятиям, учреждениям, организациям земля предоставляется в постоянное владение либо в аренду». Статьей 7 данного закона предусматривалось, что «до юридического закрепления земель в собственность владение, пользование, в том числе в аренду, за гражданами, предприятиями, учреждениями и организациями в течение 2-х лет с начала реформы сохраняется установленное ранее право пользования земельными участками. По истечении этого срока названное право утрачивается». Статьей 11 вводилась плата за использование земли².

Земельная реформа, которая была начата в 1990 г. характеризовалась отсутствием определенной программы проведения и ожидаемых конечных результатов. Принятие Земельного кодекса Российской Федерации во многом восполнило данные недочеты правового регулирования аренды земельных участков, но полностью их не устранило.

¹ История государства и права России . / Под ред. Ю.П. Титова. – М., 2013. – С. 175.

² **Леус, М.В.** История развития законодательства о договоре аренды земельного участка // Теория и практика общественного развития. – 2016. – №5. – С.78.

С принятием Постановления Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов»¹ арендные отношения были практически ликвидированы. Государство безвозмездно передавало членам трудовых коллективов основные и оборотные средства, что вело к бессмысленности аренды сельскохозяйственных предприятий.

С принятием Земельного кодекса наметилась тенденция на упорядочение и систематизацию земельных правоотношений. Вместе с тем, указанный акт имеет недостатки, касающиеся в том числе арендных отношений.

Итак, эволюция института аренды земельных участков представляет собой плавное, поступательно развитие арендных отношений, фактически берущих свое начало в период формирования централизованного государства.

¹ Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» (утратило силу) .

2 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения

Одной из семи разновидностей земель, которые выделяются российским законодательством, являются земли сельскохозяйственного назначения. Определение земель сельхозназначения содержится в п.1 77 ст. Земельного кодекса. Он подразумевает под ними земельные участки, которые не входят в границы населенных пунктов и предназначенные под сельскохозяйственные нужды. Оборота и специфике использования земель сельскохозяйственного назначения посвящена 14 Глава Земельного кодекса. Данная категория земельных участков неоднородна и предполагает целый спектр вариантов возможного использования. Это может быть:

- ведение личного подсобного хозяйства;
- дачное строительство;
- фермерское хозяйство;
- садоводство;
- огородничество;
- животноводство;
- производство сельскохозяйственной продукции;
- производство смежной с сельским хозяйством товаров.

Одна из перечисленных разновидностей разрешенного использования прописывается в правоустанавливающей документации и соответствующем пункте договора аренды. Помимо использования под определенные сельскохозяйственные цели на всех землях допускается право собственника на его застройку. Законодательство разрешает возводить здесь как бытовые и

хозяйственные постройки для производства и переработки сельскохозяйственных товаров, так и дачные или жилые строения¹.

Объектом аренды может стать участок земли, ограниченный в натуре. Он должен иметь четкие границы, отраженные на плане и состоять на кадастровом учете. Арендатору не вправе самовольно менять целевое назначение земли и обязан соблюдать установленный здесь режим землепользования.

Согласно действующему законодательству договор аренды земельного участка может быть заключен на срок от 3 до 49 лет. Исключение составляют земли для сенокосения и выпаса скота. Сроки аренды таких земель составляют до 3 лет. Конкретные сроки прописываются в арендном договоре и определяются по соглашению сторон. При этом действующий арендатор наделен приоритетным правом на продлении договора аренды на новый срок.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, предназначенных для передачи в аренду устанавливаются муниципальными нормативно-правовыми актами. Например, для земель под личного подсобного хозяйства обычно действуют нормативы от 10 до 50 соток. При этом общая площадь арендованных одним арендатором земель законодательством не ограничивается.

Решение вопросов передачи земель в аренду и их оборота находится в компетенции органов местного самоуправления.

Договор аренды может предусматривать выкуп участка арендатором по окончании срока действия договорных отношений или предварительно. Порядок перевода земли в свою собственность содержится в Земельном кодексе в ст.36. Здесь указывается, что выкупить земли сельскохозяйственного назначения можно только после трех лет их добросовестного возделывания и использования. При этом срок аренды и площадь земли не имеют значения.

¹ Земельное право России: учебник для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин; под ред. А. П. Анисимова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – С. 197.

Передача в аренду, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения может осуществляться в порядке, установленном статьей 34 ЗК РФ (то есть без проведения торгов) в том случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования вышеуказанного сообщения не поступили иные заявления. В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах)¹.

За сельскохозяйственные земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Она может быть установлена в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате землепользования продукции, плодов или доходов; представления арендатором определенных услуг; передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду; возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение земельного участка².

Договора аренды земель сельскохозяйственного назначения подлежат обязательной регистрации в Росреестре. Исключение составляют только краткосрочные арендные отношения с частными лицами, оформленные на период до года. Государственная регистрация договора аренды земельного участка

¹ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 10 .

² **Латыпов, А.Р.** Проблемы предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. – 2015. – №. 4. – С. 66.

возможна при условии наличия зарегистрированного права арендодателя на объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основное отличие, которое имеет договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения – это предмет сделки и вид его разрешенного использования. Во всем остальном – это стандартная сделка, регламентированная общими требованиями законодательства.

2.2 Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Единственно возможным основанием возникновения арендных правоотношений с публичными землями являются договора аренды.

С 1 марта 2015 года вступили в силу значительные изменения в российское законодательство, регулирующие порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (Федеральный закон №171-ФЗ от 23.06.2014 г. О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ, Федеральный закон №42-ФЗ от 08.03.2015 г. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ).

Соглашения об аренде публичных земель регламентированы гражданским и земельным законодательством. Аренда публичных земель урегулирована ЗК РФ (гл. V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»).

Порядок аренды земельных участков муниципальной собственности определяется целями эксплуатации. Территории арендуют как для строительных работ, так и для решения задач, не связанных со строительством. Земли для строительства также сдают в аренду на разных условиях — все зависит от выполнения работ по их формированию: без предварительного согласования мест расположения построек; с предварительным согласованием.

По закону земельные участки муниципальной собственности сдают в аренду на аукционах, если месторасположения объектов на них до этого согласованы не были. В новой редакции Земельного кодекса РФ абсолютно по-новому определен порядок сдачи земли в аренду на аукционах или без их проведения. Ст. 39.6 ЗК РФ содержит общее правило: договор на аренду территорий государственной или муниципальной собственности заключают на аукционах. Подход к порядку формирования земель для торгов стал другим¹.

В законе упразднили критерий разграничения порядка сдачи участков с предварительным согласованием месторасположения построек и без согласования. В соответствии с статьей 39.11 ЗК РФ, земли для сдачи в аренду по результатам аукционов могут формироваться двумя путями:

- по инициативе органа государственной власти или муниципалитета;
- по инициативе физического лица или юридического лица, заинтересованного в сдаче земли в аренду.

В соответствии с ЗК РФ плата за аренду земельного участка муниципальной собственности устанавливается по разным схемам. Все определяется порядком заключения договора. Если договор заключают на торгах, плату за аренду земельного участка муниципальной собственности устанавливают по их итогам. Если договор на аренду заключают с лицом, подавшим единственную заявку для участия в торгах, или с единственным участником, цена на аренду земли должна соответствовать начальной стоимости, указанной на аукционе. Если договор на аренду земельного участка заключают без аукциона, сумма зависит от того, кто владеет территорией — государство, субъект РФ или муниципалитет; размер оплаты устанавливают уполномоченные органы, если об ином не сказано в ФЗ (ст. 39.7 ЗК РФ). Однако в Законе сохранилось общее правило, действовавшее и ранее: плата за аренду земельного участка муниципальной собственности или

¹ **Маланина Е.Н.** Общая процедура предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из публичной собственности без торгов // Вестник Омской юридической академии. – 2017. – № 14. – С. 91.

территории, принадлежащей государству, рассчитывается на основании главных принципов определения арендной платы, обозначенных Правительством РФ.

На основании Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, сумма арендной платы за землю для соглашений, заключаемых без аукционов, зависит от оснований покупки земли: по кадастровой стоимости территории в процентах, обозначенных в Постановлении; в соответствии со ставками арендной платы или методическими указаниями для ее расчетов¹. Сумма платы за аренду земли для соглашений, заключенным по итогам аукционов, зависит от их итогов. В иных ситуациях плату за аренду земли, где размещены недостроенные объекты, рассчитывают по рыночной цене участка. Цена определяется на основании законодательного акта РФ об оценочной деятельности. То есть, положения ст. 39.7 ЗК РФ свидетельствуют о том, что при установлении стоимости аренды земли, предоставляемой по результатам аукциона, следует опираться лишь на общие принципы, прописанные в Постановлении. Нормы формирования стоимости аренды земель в РФ, утвержденные данным Постановлением, сейчас лишь подтверждают правило в ЗК РФ: если договор на аренду территории заключается на аукционе, ежегодная сумма или сумма первой выплаты за аренду рассчитывается по его итогам.

В ст. 34 ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ сказано о порядке плавного перехода на новую систему урегулирования отношений, связанных с использованием территорий². На соглашения и преддоговорные согласования, достигнутые до вступления правил в силу, они не повлияют. Достигнутые соглашения останутся юридически в силе, а для их регулирования будут применяться правила,

¹ Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 05.05.2017) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ", 27.07.2009, N 30, ст. 3821.

² Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ", 30.06.2014, N 26 (часть I), ст. 3377.

действовавшие на момент заключения договоров. В соответствии с порядком плавного перехода, арендные права, появившиеся до начала действия Закона № 171-ФЗ, сохраняются. Например, до 01.03.2018 г. арендаторы смогут получать земельные участки в аренду по нормам ЗК РФ по заявлению без проведения аукциона, если сдачу таких территорий арендатору предусматривало решение о предварительном согласовании места расположения объекта, принятое до 01.02.2015 г., но не раньше, чем за 3 года до предоставления участка. Территория, ранее находившаяся в муниципальной или государственной собственности, в отношении которой до 01.03.2015 г. было принято решение о предварительном согласовании месторасположения объекта, в течение 3 лет со дня принятия такого решения не может быть предметом торгов по продаже территории или аукциона на право заключения соглашения на аренду. Также земля не может быть предоставлена лицу без проведения аукциона, если об этом лице не сказано в решении.

Порядок проведения конкурсов и аукционов в отношении государственного и муниципального имущества, определены в Правилах проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом и других договоров, которые предусматривают переход прав владения и (или) эксплуатации имущества муниципалитетов или государства, утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67¹.

Аренда земельных участков муниципальной собственности без торгов в соответствии со ст. 39.6 ЗК РФ возможна для: собственников зданий, сооружений

¹ Приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 03.05.2017) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 N 16386).

на данных территориях; собственников недостроенных объектов на данных территориях (однократно и только до окончания строительных работ); лиц, наделенных правом первоочередного или внеочередного предоставления земли; физических лиц, покупающих территорию с целью построить на ней индивидуальный жилой объект, вести дачное, крестьянское (фермерское) или личное подсобное хозяйство в границах населенного пункта или садоводческую деятельность; физические и юридические лица, у которых изъяли территорию для решения проблем государства или муниципалитета и т. д.

Существует законодательно утвержденный список ситуаций, когда земельные участки не могут быть предметом аукциона: границы которых необходимо уточнить; не входящих ни в одну группу земельных участков; переданных на праве бессрочной, безвозмездной эксплуатации, пожизненной наследуемой собственности или аренды; предоставить которые можно только по итогам предварительного согласования (ст 39.11. ЗК РФ).

Регистрация договора аренды земельного участка сроком более года обязательна. Если договор на аренду земельного участка муниципальной или государственной собственности действует 5 лет, арендатор может передать свои права и обязанности третьим лицам в соответствии с условиями ст. 22 ЗК РФ (п. 5 и 6). Менять условия договора аренды территорий муниципальной или государственной собственности закон РФ разрешает лишь с согласия арендатора, как и дополнительно ограничивать его права, прописанные в договоре. Расторгнуть договор, действующий более 5 лет, до завершения установленного в нем периода аренды земли, арендодатель может лишь только на основании судебного решения и лишь в том случае, если арендатор существенно нарушил условия сотрудничества. Муниципалитеты на местах вправе организовать процедуру целевого выкупа права на аренду территорий. В рамках данной процедуры земельные участки могут быть предоставлены юридическим лицам и физическим лицам в ситуациях, описанных в Положении, без торгов по фиксированной стоимости выкупа. Выкупить право на аренду в таком порядке

можно при приобретении соседней земли (площадью до 30 % от метража общей территории), граничащей с основным участком, или территории, где расположены временные сооружения, которые в будущем планируется перевести в капитальные.

Таким образом, последние изменения в сфере аренды государственных и муниципальных земель привели к:

1. По общему правилу земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах в форме аукциона. Утвержден закрытый перечень исключений из этого общего правила (30 пунктов).

2. Порядок продления аренды (через заключение нового договора) зависит от того, как был предоставлен участок первому арендатору – по результатам торгов или нет.

3. Запрещено преимущественное право арендатора на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов, ранее предусмотренное в п.3 ст.22 ЗК РФ.

4. Введены 17 вариантов предельных сроков договоров аренды (п.8 ст. 39.8 ЗК РФ, например: для земельных участков, предоставляемых для строительства, – срок от 3 до 10 лет; для земельных участков, предоставленных для завершения начатого строительства объекта, – до 3 лет, максимальный срок 49 лет сохранился для собственников зданий и сооружений)

2.3 Особенности договора аренды лесных участков

Лесное хозяйство является основным сектором лесной промышленности. В научной литературе определяется как лесная отрасль, связанная с очисткой и охраной лесов, лесоразведением, созданием и уходом за особо охраняемыми территориями.

В соответствии с ч. 1 ст. 101 Земельного кодекса Российской Федерации к землям лесного фонда относятся лесные земли покрытые лесной растительностью и не покрытые растительностью, а также нелесные земли, но предназначенные для ведения лесного хозяйства.

Также определение договора аренды лесного участка содержится в ч. 1 ст. 72 ЛК РФ, «по договору аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для одной или нескольких целей, предусмотренных ст. 25 ЛК РФ».

Согласно ч.2 ст. 72 ЛК РФ, только лесные участки, прошедшие кадастровый учет, являются объектом аренда, однако, согласно ч.1 ст. 4.1 Федерального закона «О введении в действие лесного Кодекса Российской Федерации», разрешается предоставление гражданам, юридическим лицам лесных участков без кадастрового учета в целях использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых до 1 января 2017 года. В этом случае предусмотрена возможность вместо государственного кадастрового учета осуществлять в рамках ведения государственного лесного реестра государственный учет лесных участков, т. е. вместо кадастрового плана и кадастрового паспорта можно использовать план лесного участка, подготовленный при лесоустройстве и заверенный органом государственной власти, уполномоченным вести государственный лесной реестр.

Особым порядком использования лесов является их аренда. ГК РФ и ЛК РФ не могут решить всех проблем, касающихся правового регулирования и реализации договора аренды лесного участка. Поэтому вопросы заключения и исполнения таких договоров являются объектами для важных теоретико-практических исследований, которые очень необходимы для юридической науки¹.

¹ Антропов, Д.В., Мезенина, О.Б., Конокотин, Д.Н. Некоторые аспекты аренды лесных земель // Аграрный вестник Урала. – 2014. – № 5 (132). – С. 75.

Согласно ч. 4 ст. 71 ЛК РФ, к договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные нормами ГК РФ, если иное не установлено нормами ЛК РФ. В этой связи в научной литературе договоры аренды лесных участков носят характер гражданско-правового договора.

Если же договор аренды в чистом виде представляет собой институт гражданского права, то договор аренды лесного участка обладает рядом особенной в силу особого объекта договора.

Во-первых, аренда лесного участка характеризуется наличием у арендатора правомочия временного владения и пользования или временного пользования, он является возмездным. Во-вторых, он имеет срочный характер, поскольку максимальный срок предоставления лесного участка не может превышать 49 лет. В-третьих, особая форма предоставления лесного участка и продажа права на заключение договора на открытом аукционе или без него, в случаях предусмотренных законом. Далее, договор аренды лесного участка универсальный в плане круга лиц договора, так как законодательство не содержит каких-либо ограничений относительно арендаторов.

По договору аренды лесного участка, являющегося участком государственного лесного фонда, одна сторона - арендодатель передает для пользования данный участок другой стороне - арендатору для целей использования, которые предусмотрены ст. 25 ЛК РФ.

По договору аренды лесной участок арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для одной или нескольких целей, предусмотренных ст. 25 ЛК РФ.

В п.1 ст. 25 ЛК РФ законодателем перечислены возможные виды использования лесов. В п. 2 ст. 25 он указывает на возможность использования для одной или нескольких целей, только в случае, если иное не установлено ЛК РФ или другими законами.

Проведение лесных аукционов по использованию одних и тех же лесных участков для разных видов пользования, заключение арендаторами договоров с

учетом установленных ограничений позволяют прийти к выводу о возможности многоцелевого лесопользования.

В силу ст. 1 ГК РФ, гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

ЛК РФ не содержит запрета на предоставление лесных участков разным лесопользователям для осуществления разных видов деятельности.

При системном толковании этих норм законодательства можно сделать вывод о том, что ограничение по виду использования или по числу арендаторов возможно в том случае, если использование лесного участка одновременно всеми лесопользователями невозможно.

Как уже отмечалось ранее, продажа права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, возможно только в случае проведения открытого аукциона. Считается, что «законодатель, устанавливая только аукционный способ заключения договора, учитывал большую открытость процедуры его проведения, нежели процедуры проведения конкурса»¹.

Кроме того, возможны случаи заключения договора аренда лесного участка и без проведения аукциона в случаях предусмотренных ч. 3 и 4 ст. 74 ЛК РФ, а именно:

1. Использование лесов для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.
2. Использование лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых.
3. Использование лесов для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, морских портов, морских терминалов, речных портов, причалов.

¹ Григорьев, Р.А. О некоторых особенностях аренды лесных участков // Российское правоведение: трибуна молодого ученого: сб. статей. – 2015. № 15. Часть 2. – С. 29.

4. Использование лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов.

5. В случае если арендатор надлежащим образом исполнивший обязательства по договору аренды лесного участка, по истечению сроков действия этого договора имеет право на заключение нового договора аренды без проведения торгов если:

5.1. лесные участки предоставлены в аренду без проведения торгов;

5.2. лесные участки предоставлены в аренду на торгах на срок более десяти лет.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов установлен приказом Министерством сельского хозяйства РФ от 24.02.2009 № 75 «Об утверждении методических указаний по подготовке, организации и проведению аукционов по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений в соответствии со статьями 78-80 Лесного кодекса Российской Федерации»¹.

В соответствии с Приказом решение о проведении аукциона принимает продавец, в качестве которого выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления. Организатором выступают либо органы государственной власти субъектов РФ, либо продавец самостоятельно, а также в праве передать функции на основании договора специализированной организации. Организатор аукциона по приказу формирует комиссии, в составе не менее пяти членов, и назначает одного из них председателем.

¹ Приказ Минсельхоза России от 24.02.2009 N 75 (ред. от 08.07.2015) Об утверждении Методических указаний по подготовке, организации и проведению аукционов по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений в соответствии со статьями 78 - 80 Лесного кодекса Российской Федерации .

Аукцион проводится путем повышения начальной цены аукциона предмета - начальный размер арендной платы. А по результатам торгов заключается договор аренды. Не урегулированные положения в части порядок и условия проведения аукциона, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ).

При заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по итогам аукциона изменение условий договора на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не разрешается.

В соответствии со ст. 12 ЛК РФ, в целях обеспечения рационального, многоцелевого, непрерывного, не истощительного использования лесов, они подлежат освоению. При освоении лесов происходит:

- 1) организация использования лесов;
- 2) создание и эксплуатация объектов лесной и лесоперерабатывающей инфраструктуры;
- 3) проведение мероприятий по охране, защите, воспроизводству лесов;
- 4) проведение мероприятий по охране, использованию объектов животного мира, водных объектов.

Согласно ст. 88 ЛК РФ, лицам, которым лесные участки предоставлены на праве аренды, обязаны составлять проект освоения лесов. Проект освоения лесов - это документ, обязательный для разработки на участках аренды лесного фонда или переданных в постоянное (бессрочное) пользование. Проект направлен на обеспечение многоцелевого, рационального, непрерывного, не истощительного освоения лесов и их использования в соответствии с разрешенными видами.

Сравнив аренду земельных и лесных участков, можно прийти к выводу, что конструкции договоров аренды земельных и лесных участков во многом идентичны. Обусловлено это тем, что данные виды договоров основываются на общих положениях гражданского законодательства, и в сегодняшнем понимании законодательством понятие «лесной участок» очень близко к понятию

«земельный участок», отличия проводятся лишь по способам определения границ, срокам и целевому использованию.

Подводя итог вышесказанному, обобщим основные изменения закрепленные в ЗК РФ, вступающие в силу с марта 2015 года, серьезно изменившие правила предоставления земельных участков в аренду:

1. Предоставление на торгах. Земельные участки в аренду под строительство теперь предоставляются только на торгах, за исключением случаев, прямо предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного Кодекса РФ в новой редакции. Таких оснований довольно много, однако, большая часть из них относится к узким категориям лиц.

2. Предоставление по акту выбора. Процедура предоставления участка в аренду с предварительным согласованием места размещения объекта (т.е. на основании акта выбора) полностью отменена.

3. Преимущественное право на продление аренды. Исключено преимущественное право арендатора на продление договора аренды земельных участков, которое раньше было предметом дискуссий и последней надеждой собственников объектов незавершенного строительства, не успевших вовремя сдать в эксплуатацию свой объект. Пунктами 3, 4 статьи 39.6 в новой редакции теперь прямо установлено, что правом на продление аренды без торгов обладают только те арендаторы, которые первоначальный договор аренды заключали без торгов, при этом право на бесконкурсное предоставление им земли в аренду не отпало (это, например, собственники зданий и сооружений), а так же граждане, приобретшие земельные участки в аренду для садоводства или дачного хозяйства. Все остальные арендаторы могут заключать новый договор аренды только на аукционах.

4. Сроки аренды. Пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ установлены сроки заключения договоров аренды земли для разных случаев. В частности, земельные участки под строительство индивидуальных жилых домов предоставляются на срок до 20 лет (пп.3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции), для иного

строительства – от 3 до 10 лет (пп.1 п.8 ст. 39.8 ЗК РФ в новой редакции). Пунктом 12 статьи 39.8 определено, что в случаях предоставления земельных участков без торгов срок аренды самостоятельно избирается арендатором в пределах вышеуказанных ограничений. В пункте 9 названной статьи сказано, что земля под строительство на аукционах предоставляется на срок, вдвое превышающий срок, необходимый для инженерных изысканий, проектирования и строительства соответствующего объекта.

5. Изменение разрешенного использования. Пунктом 17 статьи 39.8. внесена норма о запрете изменения разрешенного использования земельного участка, приобретенного в аренду по результатам аукциона.

6. Аренда для комплексного освоения территории. Земельный кодекс в новой редакции уделяет большое внимание различным ситуациям предоставления земельных участков для комплексного освоения. Одним из ключевых изменений в регулировании данного вида землепользования стало то, что во всех случаях комплексного освоения участков арендатор теперь обязан подготовить проекты планировки и межевания территории в целях последующего раздела арендованного участка. Одновременно с договором аренды земли заключается собственно договор о комплексном освоении территории (п. 6 ст. 39.8), предусматривающий график мероприятий по комплексному освоению (п.7 ст. 39.8 ЗК РФ), в частности, по возведению соответствующей инфраструктуры. В случае несоблюдения арендатором данного графика договор аренды земли может быть расторгнут. Договоры аренды земельных участков, образованных из комплексно освоенного земельного участка на основании проекта межевания территории, заключаются с соответствующими правообладателями без торгов.

7. Размер арендной платы. Пунктом 5 ст. 39.7 ЗК РФ установлено, что для ряда случаев размер арендной платы не может превышать земельный налог. Это, конечно, случаи предоставления участков различным льготным категориям лиц, имеющих право на предоставление земли в собственность бесплатно, однако, по ряду причин не реализовавшие это право.

3 ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

3.1 Договор аренды земельных участков: спорные вопросы правового регулирувания

Многофункциональность использования земли как недвижимого имущества, территориального базиса и природного объекта, природного ресурса приводит к тому, что нормы, регулирующие земельные отношения, содержатся как в ГК РФ, так и ЗК РФ и других нормативных правовых актах, регулирующих различные сферы общественных отношений. Подобное правовое регулирование земельных отношений является одной из причин существования коллизий норм права.

Наиболее значимой эта проблема стала после введения в действие ЗК РФ, принятого в 2001 г. в связи с тем, что многие нормы, содержащиеся в главе 17 и других статьях ГК РФ, не соответствовали нормам ЗК РФ.

Наличие коллизионных норм – это одна из проблем, осложняющих применение земельного законодательства. В оценке соотношения норм земельного и гражданского права важно признать, что «гражданское право и земельное право в регулировании земельных отношений имеют свой предмет ведения. Каждый из них регулирует эти отношения в пределах своей компетенции»¹. Полагаем, именно такой взгляд на сложившуюся ситуацию в сфере регулирования земельных отношений в наибольшей степени отвечает потребностям правовой регламентации социальных связей, корректен и юридически сбалансирован. Тем не менее, остается проблема взаимоувязки действия норм различных отраслей (прежде всего – гражданского и земельного) применительно к конкретным случаям и конкретным правоотношениям.

¹ Менис, Е.В. Правовые начала регламентации договора аренды земельных участков в современном законодательстве // Вестник СГЮА. – 2016. – №6 (113). – С.228.

С принятием нового ЗК РФ вопрос о соотношении норм данных отраслей законодательства остался открытым, прежде всего, с точки зрения приоритета одного закона над другим. Некоторые нормы ЗК РФ противоречат нормам ГК РФ и, если в отношении некоторых сделок с землей, например аренды, приоритет специальных законов (в данном случае – ЗК РФ), закреплен в ГК РФ (ст. 607), то в отношении других сделок или отдельных моментов взаимодействия сторон в ГК РФ такого указания нет. Кроме того, с введением в действие ЗК РФ вступили в действие и статьи гл. 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю», некоторые из которых, в частности, закрепляющие нормы о распоряжении земельным участком, противоречат ЗК РФ. ЗК РФ устанавливает отличные от ГК РФ правила о переходе прав на земельный участок при отчуждении объектов недвижимости, расположенных на нем.

Не менее значимой является и иная проблема – недостаточная урегулированность отдельных отношений¹. Анализ судебно-арбитражной практики применения земельного законодательства позволил выявить некоторые сложности, например, при регулировании арендной платы за земельные участки, продления договора аренды.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15837/11 и от 17.12.2013 № 10782/13, в размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в т.ч. муниципальной, собственности субъектов РФ и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 для земель федеральной собственности (Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной

¹¹ Романов, В.И. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики // Государство и право. – 2012. – № 10. – С. 80.

платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»). Данная правовая позиция стала обязательной для применения нижестоящими судами с момента размещения на сайте ВАС РФ первого из названных выше Постановлений Президиума ВАС РФ – с 22.09.2012.

Исходя из такого подхода в течение нескольких последних лет сформировался целый массив положительной для арендаторов публичной собственности арбитражной практики. Однако, в последние годы стала складываться иная судебная практика. Так в двух судебных актах Верховного суда РФ, вынесенных в рамках рассмотрения конкретных дел:

- 1) Определение Верховного суда РФ от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4¹;
- 2) Определение Верховного суда РФ от 13.05.2015 по делу №306-ЭС14-6558².

Верховный суд РФ, рассматривая оба дела, на полностью изменил подход ВАС РФ и сделал следующие выводы:

1. Федеральный законодатель, закрепив принцип самостоятельного установления субъектами земельных правоотношений размера арендной платы договором аренды (п. 4 ст. 22 Земельного кодекса РФ) и предоставив соответствующим органам государственной власти или органам местного самоуправления (в зависимости от вида права собственности на землю) полномочия по правовому регулированию вопроса о порядке определения размера арендной платы, не ограничил права субъектов РФ в этом вопросе, что подтверждается отсутствием на федеральном уровне единой методики расчета ставок арендной платы.

2. Постановление Правительства РФ № 582 не содержит требований о недопустимости установления ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся собственностью субъекта РФ, а также за земельные участки,

¹ Определение Верховного суда РФ от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4.

² Определение Верховного суда РФ от 13.05.2015 по делу №306-ЭС14-6558.

собственность на которые не разграничена, выше ставок, установленных для земель федеральной собственности.

3. Как следует из п. 1 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, утвержденных названным выше Постановлением, содержащиеся в них предписания распространяются исключительно на земельные участки, находящиеся в собственности РФ и расположенные на территории РФ. В отношении иной публичной собственности Постановление Правительства РФ № 582 подлежит применению только в части утвержденных им основных принципов определения арендной платы¹.

Таким образом, подходы ВАС РФ, изложенные в постановлениях Президиума № 15837/11 и № 10782/13, по существу можно вступают в противоречие с действующим законодательством. В некоторых судебных округах уже начала складываться отрицательная для арендаторов публичной собственности практика.

В сфере аренды публичных земель больше всего споров возникает при продлении договора аренды. Так, согласно п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) арендатор, который должным образом исполнял свои обязанности, по истечении срока договора имеет при других равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор должен в письменной форме оповестить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, который прописан в договоре аренды. Если же в договоре срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора. Если арендодатель отказался заключать с прежним арендатором договор на новый срок, но после окончания его действия в течение года заключил договор аренды с другим лицом, то арендатор вправе обратиться в суд и потребовать перевод на себя прав и

¹ Умеренко, Ю. А. Тенденции развития и некоторые проблемы земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 7. – С. 102.

обязанностей по заключенному договору и компенсацию убытков, причиненных отказом возобновления договора аренды. То есть первоначальный арендатор должен иметь преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка. Если арендодатель заключил договор с другим арендатором, то имеет право обратиться в суд с требованием возместить убытки и перевести на себя договор аренды.

Также согласно ст. 624 Гражданского кодекса РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) в договоре может быть предусмотрен переход арендованного имущества по истечению срока договора в собственность арендатора или дополнительным соглашением при привнесении обусловленной договором выкупной цены.

Стоит отметить, что по ст. 39.11 Земельному кодексу РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) при заключении аренды государственных и муниципальных земельных участков арендатор не будет иметь преимущественные права при заключении нового срока договора аренды. Заключение нового договора будет проходить только через аукцион.

Правовые проблемы возникают и при передаче части земельного участка в аренду или субаренду. Как следует из содержания ст. 6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), к объектам земельных отношений, которые могут передаваться на основе договора аренды, причисляются не только сами земельные участки, но и их части. В ЗК РФ часть земельного участка как объект земельных отношений упоминается только в ст. 35 ЗК РФ в контексте части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и непременно для их использования. Содержание ст. 35 ЗК РФ, указывает, что часть земельного участка не может быть в собственности другого собственника, только сам участок целиком. Часть земельного участка может являться объектом обязательственных прав, и в данном качестве соответствующим образом сформированная и отображенная на кадастровом плане всего земельного участка с обозначением площади, места

нахождения и учетного кадастрового номера часть земельного участка представляет предмет договора аренды, безвозмездного срочного использования без определения ее в самостоятельный объект недвижимости. Выделенная данным путем часть земельного участка полностью отвечает критерию индивидуально - определенной вещи, которая в свою очередь в состоянии быть не только объектом арендных отношений, но и ипотеки¹.

Постановление Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. № 13 раскрывает указанные положения более подробно². В соответствии со ст. 607 ГК РФ в аренду можно передать земельные участки и иные обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспорт и другие вещи, которые не теряют своих естественных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Органам правосудия необходимо иметь в виду, что данное положение ГК РФ (с учетом ст. 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) не ограничивает возможности и права сторон подписать такой договор аренды, согласно которому в пользование арендатору переходит не вся вещь целиком, а лишь ее отдельная часть.

Отсутствие в земельном законодательстве четкого разграничения понятий «земельный участок» и «часть земельного участка» зачастую вводит правоприменителей в заблуждение относительно возможности и пределов реализации прав по распоряжению частью земельного участка. Так, по одному из дел суд указал: «Поскольку сведения о месторасположении и границах части земельного участка, переданного по договору аренды, в государственном кадастре недвижимости отсутствуют, земельный участок не имеет

¹ Каримов, И.А. Часть земельного участка как предмет договора аренды земельных участков // В сборнике: Актуальные проблемы реформирования современного законодательства сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 170.

² Постановление Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 г. N 13 «О внесении дополнений в постановление пленума высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 n 73 «Об отдельных Вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

индивидуализирующих характеристик и не может являться объектом гражданских прав. Условие об объекте в договоре аренды не может быть признано согласованным, а договор – заключенным».

ГК РФ также не содержит определение части земельного участка. Данный объект лишь косвенно упоминается в ст. 286 Проекта федерального закона о внесении изменений в первую часть ГК РФ (далее – Проект) «Основные положения о праве собственности на земельный участок»: «Собственник земельного участка имеет право предоставить во временное владение и использование часть земельного участка при условии индивидуализации обозначенной части в договоре в соответствии с требованиями закона»¹. Подобное «обделение» вниманием регулирования такого важного вопроса представляется серьезным упущением.

Практические проблемы возникают и при передаче части земельного участка в субаренду одному лицу несколькими соарендаторами, передачи земельного участка в общую субаренду нескольким субъектам одним арендатором, а также при переходе права аренды от одного арендатора к нескольким соарендатором по наследству и т.д.

Также остаются проблемы, связанные с правами на землю, находящуюся в государственной собственности, которая до сих пор фактически не разграничена между Российской Федерацией, субъектами РФ и муниципалитетами, исключая земли железнодорожного транспорта (неразграниченными остаются 16%), обороны и безопасности, особо охраняемых территорий и объектов (21%) и лесного фонда (18%). По землям сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, являющихся основным резервом развития территорий, неразграниченными остаются около 90%. Соответственно, на уровне

¹ Проект федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации) (внесен Президентом РФ) (во втором чтении) (не действует).

муниципалитетов нет заинтересованных в проведении разумной политики управления земельным фондом территории. Если не известно, сможет ли муниципалитет планировать на перспективу использование земель, то он не тратит усилия и деньги на землеустройство, подготовку перечня участков, предлагаемых к аренде для различных целей с учетом долгосрочных планов развития.

Как показывает практика, при последующем разграничении собственности права муниципалитета и сделки с землей могут быть оспорены Федерацией или субъектом РФ, если до этого не ясно, что муниципалитет распоряжался участком именно в своей собственности. Если на участок претендует орган, уполномоченный в области жилищного строительства, сделки аренды на федеральной земле могут быть расторгнуты, он может претендовать на любой участок в неразграниченной собственности без учета планов местной администрации по развитию территории и нужд местных жителей. Отсутствует стратегия управления теми землями, которые должны остаться федеральными, так как Федерация и после разграничения останется крупнейшим земельным собственником. Аналогично нет стратегий управления региональными землями, а также землями каждого муниципального образования, как и планов поступления доходов от продажи или аренды новых участков. Россия, являясь могучей земельной державой, не имеет существенных доходов от земли.

3.2 Аренда земельных участков в РФ: анализ судебной практики

Несмотря на развитость отечественного гражданского законодательства в судебной практике возникают сложные правовые вопросы, отсутствует единообразие по применению тех или иных положений гражданского законодательства регулирующих аренду земельных отношений.

При рассмотрении данной категории споров следует руководствоваться положениями Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального

закона от 21.07.1997г. (в ред. от 02.11.2013) №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона от 29.07.1998 (в ред. от 12.03.2014) № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 16.07.1998 (в ред. от 21.12.2013) № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», иными нормативно-правовыми актами, регулирующими арендные отношения.

Особое внимание при рассмотрении дел данной категории споров следует обращать на рекомендации, изложенные в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (в ред. от 25.01.2013 № 13) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», Постановлении Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», Информационном письме от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», Информационном письме Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Значительную практическую помощь при рассмотрении дел по применению положений гражданского законодательства о договоре аренды оказывают

разъяснения, содержащиеся в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Рассмотрим тенденции судебно-арбитражной практики по спорам, вытекающим из договоров аренды земельных участков, рассмотренные в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2017 году.

1. Если арендатор законно возвел объект незавершенного строительства, то при расторжении договора аренды арендодатель не может потребовать у арендатора освободить участок от такого объекта¹.

Городская администрация предоставила компании земельный участок для строительства детского сада, заключив договор аренды. В течение периода пользования участком арендатор на основе разрешения возвел здание будущего детского сада «до уровня первого этажа» (объект незавершенного строительства), но право собственности на него не оформил.

Позже администрация отказалась от договора, ссылаясь на истечение его срока и на задолженность по арендной плате, и обратилась в суд с требованием об освобождении участка от возведенного арендатором объекта. В качестве правового основания муниципалитет ссылался на статью 622 Гражданского кодекса (ГК), согласно которой при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил.

Арбитражные суды первой и кассационной инстанций требования администрации удовлетворили, отметив, что договор прекратил свое действие и не был продлен для завершения строительства. Кроме того, арендатор не зарегистрировал свое право на возведенный объект, поэтому какие-либо правовые основания для пользования участком у него отсутствовали. Наличие объекта незавершенного строительства, посчитали суды, не является препятствием для

¹ Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа от 15.07.2017 № № А75-7262/2017.

освобождения арендатором земельного участка после прекращения действия договора аренды.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС поддержала суд апелляционной инстанции, который в удовлетворении иска отказал. Вторая кассация приняла во внимание тот факт, что на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, который обладает признаками капитального строения и возведен на законных основаниях. Коллегия судей пришла к выводу, что если на спорном земельном участке находится объект незавершенного строительства, то статья 622 ГК не может служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению земельного участка вне зависимости от факта расторжения договора аренды.

Первичным при разрешении подобных споров является ответ на вопрос, правомерно ли возведен объект недвижимости. При этом факт регистрации прав на объект недвижимости значения не имеет. ВС также подчеркнул, что замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью. В то время как завершение работ по сооружению фундамента или аналогичных им работ позволяет отнести объект к объекту незавершенного строительства.

Рассматривая данный спор, вторая кассация сослалась и на ряд правовых позиций ВАС РФ в отношении прав арендаторов в случае прекращения договоров аренды. В частности, было указано следующее:

– принятие публичными органами распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства, следует расценивать как согласие публичного образования с размещением на принадлежащем ему земельном участке объекта недвижимого имущества. При этом возвращение участка предполагает его освобождение от находящегося на нем недвижимого имущества, что нарушает права и законные интересы арендатора (постановление Президиума ВАС РФ от 25.01.2011 № 10661/10);

– прекращение договора аренды, в том числе в связи с отказом арендодателя от договора, не лишает арендатора права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости (постановление Президиума ВАС РФ от 15.02.2011 № 14381/10);

– истечение срока действия договора аренды участка не препятствует регистрации права собственности на созданный в период действия договора объект незавершенного строительства (п. 24 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73).

2. Арендатор участка из состава публичных земель вправе подать иск о признании права отсутствующим на объект, расположенный на данном участке¹.

Муниципальное образование и предприниматель заключили договор аренды земельного участка. Участок был предоставлен под строительство объекта недвижимости (пристройки) к торговому зданию. Однако впоследствии муниципалитет зарегистрировал свое право собственности на нежилое здание гаража, расположенное на арендуемом участке.

Предприниматель обратился в суд с иском, требуя признать право собственности муниципалитета на гараж отсутствующим. Арендатор указывал, что зарегистрированное право нарушает права истца как арендатора земельного участка на использование этого участка по целевому назначению, поскольку делает невозможным строительство пристройки к торговому зданию. Также истец ссылаясь на то, что гараж по своим характеристикам не является объектом недвижимости.

Арбитражные суды трех инстанций отказали истцу в удовлетворении требования, посчитав, что арендатор избрал ненадлежащий способ защиты права. В частности, суды со ссылкой на пункт 52 постановления Пленумов высших судов от 29.04.2010 № 10/22 указали, что правом на иск о признании права отсутствующим обладает только владеющий собственник недвижимости, чье

¹ Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа от 23.06.2017 № № А75-5078/2017.

право собственности зарегистрировано. А арендатор, пользующийся участком, не может оспаривать титул собственника соответствующего имущества, если только арендатор не считает такое имущество своим.

Отменяя принятые по делу судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, ВС указал на необходимость рассмотрения заявленных требований по существу. Вторая кассация обратила внимание на следующее: аргументы истца о том, что зарегистрированное право нарушает его права и что объект не является недвижимым, не были оценены нижестоящими судами. Однако регистрация права собственности на гараж, расположенный на арендованном истцом участке, исключает строительство пристройки к торговому зданию. Защита прав истца возможна лишь путем исключения зарегистрированного права из реестра.

В такой ситуации, решила коллегия судей, требование о признании права собственности отсутствующим следует считать разновидностью негаторного иска. ВС со ссылкой на положения статей 304 и 305 ГК указал, что арендатор, получивший земельный участок во владение по воле уполномоченного публичного органа на основании договора аренды, имеет право на негаторный иск. Такой иск подлежит удовлетворению при доказанности наличия препятствий, чинимых ему собственником в пользовании земельным участком в соответствии с целями, предусмотренными договором.

При новом рассмотрении в суде первой инстанции требования истца были удовлетворены в полном объеме. Это решение не обжаловалось и вступило в законную силу.

Ранее схожая правовая позиция была выражена в пункте 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153, а также в определении ВС РФ от 07.04.2016 № 310-ЭС15-16638 по делу № А35-8277/2014.

3. Арендодатель вправе отказать в продлении договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства без проведения торгов, в

связи с существенной просрочкой исполнения обязательства со стороны арендатора¹.

В 2010 году компания получила в аренду сроком на пять лет находящийся в муниципальной собственности земельный участок для строительства торгово-развлекательного комплекса. Однако в отведенный договором аренды (и законом) срок объект построен не был. За два месяца до истечения срока договора муниципалитет уведомил арендатора о том, что срок действия договора продлен не будет, поскольку указанный земельный участок, предназначенный для строительства, не использован в течение установленного срока.

В ответном письме арендатор просил продлить срок действия договора аренды на три года, ссылаясь на положения статьи 39.6 Земельного кодекса, а также на то, что в период действия договора арендатор принял меры к началу строительства. В частности, в мае 2015 года было получено разрешение на строительство, заключены договоры с проектными и строительными организациями.

Не урегулировав спор в досудебном порядке, арендатор обратился в суд с требованием о понуждении муниципалитета к заключению договора аренды на новый срок без проведения торгов.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили заявленные требования, придя к выводу, что решение об одностороннем отказе в продлении договора было принято без учета фактических обстоятельств, а арендатор соответствовал всем указанным в пункте 4 статьи 39.6 Земельного кодекса критериям для заключения договора на новый срок без проведения торгов. Первая кассация, напротив, отменила судебные акты нижестоящих судов и указала, что совершенные арендатором действия по заключению договоров и выполнению начальных работ не свидетельствует о наличии оснований для заключения нового договора.

¹ Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 06.04.2017 № А46-1672/2017 [Электронный ресурс]: по делу А46-1672/2017.

ВС направил дело на новое рассмотрение. По мнению суда, в данном деле нижестоящие суды должны были проанализировать на соответствие критерию добросовестности как действия арендатора, направленные на строительство, так и действия органов власти по отказу в продлении договора аренды.

Стоит отметить, что указанная позиция в целом основана на нормах законодательства и судебной практике. Вместе с тем остается неясным, почему в рассматриваемом определении вторая кассация уклонилась от квалификации длительного бездействия арендатора. В данном споре арендатор начал принимать меры по исполнению принятого обязательства незадолго до окончания действия договора аренды, о чем свидетельствует хотя бы получение разрешения на строительство в 2015 году. При этом городская администрация фактически была лишена возможности отказать арендатору в выдаче указанного разрешения.

4. Закон прямо предусматривает право арендатора при наличии у него объекта незавершенного строительства на однократное заключение (продление) договора аренды земельного участка без торгов для завершения строительства, при наличии предоставления такого земельного участка в аренду до 01.03.2015. При этом отсутствие регистрации права собственности на объект незавершенного строительства не является основанием для отказа в заключении (продлении) договора¹.

25.03.2014 г. обществу на праве аренды предоставлен земельный участок для осуществления строительства недвижимого объекта. На указанном земельном участке обществом на основании разрешения на строительство возведен объект незавершенного строительства.

В период действия договора аренды общество обратилось в администрацию с заявлением о заключении договора на новый срок без проведения торгов (для завершения строительства).

¹ Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 14.12.2017 № А46-8901/2017.

Отказывая в заключении договора на новый срок, администрация сообщила обществу, что земельный участок может быть предоставлен в аренду заявителю без проведения торгов только после представления документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности общества на объект незавершенного строительства.

Указанный отказ явился основанием для обращения общества в суд с соответствующими требованиями.

Арбитражные суды первой и кассационной инстанций отказали обществу в удовлетворении иска.

Однако Судебная коллегия по экономическим спорам ВС, оставляя в силе постановление 10 ААС о частичном удовлетворении требований, со ссылкой на положения п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», указала на наличие у общества права на заключение (продление) договора аренды земельного участка без торгов однократно для завершения строительства.

В частности, Судебная коллегия отметила, что отсутствие регистрации права собственности на объект незавершенного строительства не является основанием для отказа в заключении (продлении) договора.

Указанный судебный акт развивает подход, сформулированный ВС в деле, рассмотренном в п. 3 настоящего обзора. Следует особо отметить, что в настоящем деле Судебная коллегия делает прямую ссылку на положения законодательства, предоставляющие арендатору право на продление срока аренды для завершения строительства на арендованном земельном участке.

В целом, можно отметить, что ежегодные отчеты судов различных субъектов показывают, что с каждым годом количество споров, связанных с правом аренды на земельные участки, увеличиваются.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Несмотря на большой массив нормативно-правовых актов, а также научных исследований по данному вопросу, проблемы правового регулирования аренды земель являются актуальными и практически значимыми для хозяйственной деятельности. Это обусловлено как несовершенством системы законодательства в области аренды земельных участков, так и использованием не вполне удачных юридических формулировок, что подтверждается постоянными изменениями, вносимыми в российское законодательство.

Нормы, которые регулируют аренду земель, имеют «прописку» в различных отраслях законодательства, что вытекает из двойного характера аренды, которая представляет собой как гражданско-правовое, так и земельное обязательство. Данное положение свидетельствует о комплексном правовом регулировании аренды земельных участков, обеспечивающем создание дополнительных правовых гарантий защиты прав субъектов гражданских правоотношений, с одной стороны, и охрану земель, с другой.

Гражданский кодекс РФ, являясь отраслевым кодифицированным актом, содержащим гражданские нормы, занимает одно из центральных мест в системе нормативных актов в регулируемой сфере. В Гражданском кодексе РФ закреплены общие положения об аренде недвижимого имущества, о порядке заключения и исполнения договора аренды, иных важнейших вопросах аренды, которые действуют и в отношении аренды государственных и муниципальных земель. Земельный кодекс, выступая связующим звеном между нормами всех отраслей права, регулирующих арендные отношения земельных участков, закрепляет особенности договора аренды земельных участков исключительно исходя из их природного статуса.

Установленный в ЗК РФ порядок заключения договора аренды урегулирован недостаточно четко и содержит отсылочные нормы не только на ГК РФ, но и на другие акты.

Кроме ГК РФ и ЗК РФ, аренда земель урегулирована и иными нормативными правовыми актами. Так, порядок предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения регламентируется Федеральным Законом РФ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а лесных участков – Лесным кодексом РФ от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ. Отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра земельных участков, а также кадастровой деятельности регулируются Федеральным законом РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Процедура государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними установлена в Федеральном законе от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

К подзаконным актам, регулирующим аренду государственных и муниципальных земель, можно отнести постановления Правительства РФ, регулирующие следующие вопросы: порядок определения арендной платы; ставки арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды; критерии объектов социально-культурного назначения и масштабных инвестиционных проектов, для размещения (реализации) которых допускается предоставление федерального земельного участка в аренду без проведения торгов и др. Арендные отношения также регулируются законодательством субъектов РФ и акты органов местного самоуправления.

Итак, правовое регулирование аренды земель регулируется федеральным, региональным и местным законодательством.

Остаются проблемы, связанные с правами на землю, находящуюся в государственной собственности, которая до сих пор фактически не разграничена между Российской Федерацией, субъектами РФ и муниципалитетами.

Большое количество вопросов возникло также со вступлением в силу изменений, касающихся аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, от 01 марта 2015 года. Вызывает сомнения в целесообразности установления продолжительных предельных сроков аренды для некоторых групп земельных участков. Так, срок в 20 лет аренды земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства считаем не удачным. В случае недобросовестности арендатора либо несвоевременности освоения принудительное изъятие земельного участка возможно только по истечению трех лет. До истечения этого времени земельный участок может прийти непригодность для дальнейшего использования по целевому назначению. При этом принудительное изъятие земельного участка у действующего арендатора для дальнейшего распоряжение участком занимает длительное время.

Отсутствие четкого обозначенных определений в современном законодательстве также возникает в случае необходимости расторжения договора аренды в случае нецелевого использования земельного участка.

Ст.22 Аренда земельного участка ГК РФ даёт возможность арендатору внести арендные права в качестве уставного капитала хозяйственного общества, но данная статья не конкретизирует процедуру передачи этих прав, а что ещё более важно нет механизма оценки этого взноса.

С нашей точки зрения в данной статье необходимо конкретизировать процедуру передачи арендных прав и механизма оценки. Как один из вариантов предлагаем оценивать эти права суммой арендной платы на период договора аренды.

Необходимо обязать муниципальные органы власти провести разграничение собственности на землю, что раскроет дополнительные возможности к вовлечению таких земель в хозяйственный оборот и к увеличению эффективности использования этого ценного ресурса в развитии государства

Также необходимо согласовать между собой нормы законодательства из Гражданского и Земельного кодексов, прописать четкую процедуру изъятия ненадлежаще используемых земель; сократить срок допустимого неиспользования земель.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Нормативно-правовые акты

1.1. Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 2014 № 11-ФКЗ) [Текст] // Собрание законодательства РФ», 2014. N 31. Ст. 4398.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

1.3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

1.4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.

1.5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

1.6. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.

1.7. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 31.12.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

1.8. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 31.12.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.

1.9. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 31.12.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. –1997. –№ 30. – Ст. 3594.

1.10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 03.07.2016) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

1.11. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ред. от 03.07.2016) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801.

1.12. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ред. От 01.07.2017) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. – Ст. 251.

1.13. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Текст] // Собрание законодательства РФ», 30.06.2014, № 26 (часть I), ст. 3377.

1.14. Постановлением Правительства РФ от 21.09.2015 № 1003 «О типовом договоре аренды лесного участка» [Текст] // Собрание законодательства РФ. 28.09.2015 г., № 39, ст. 5415.

1.15. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 05.05.2017) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» [Текст] // Собрание законодательства РФ», 27.07.2009, № 30, ст. 3821.

1.16. Приказ Минприроды России от 28.10.2015 № 445 «Об утверждении порядка подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» [Текст] //

Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти.
08.02.2016 г., № 6.

1.17. Приказ Минсельхоза России от 24.02.2009 № 75 (ред. от 08.07.2015) Об утверждении Методических указаний по подготовке, организации и проведению аукционов по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений в соответствии со статьями 78 - 80 Лесного кодекса Российской Федерации // [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

1.18. Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 03.05.2017) «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (вместе с «Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества») (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 № 16386) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

1.19. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в ред. от 25.12.2013 г.) [Текст] // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 1. С. 43; 2014. № 3.

1.20. Постановление Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление

плenums высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных Вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [Электронный ресурс].

1.21. Информационное письмо ВАС РФ от 11.01.2000 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 3.

1.22. Проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации) (внесен Президентом РФ) (во втором чтении) (не действует). [Электронный ресурс]. Подготовлен информационно-справочной системой ГАРАНТ.

1.23. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» (утратило силу) [Электронный ресурс]. Подготовлен информационно-справочной системой ГАРАНТ.

2. Материалы правоприменительной практики

2.1 Определение Верховного суда РФ от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4 [Электронный ресурс]. Подготовлен информационно-справочной системой ГАРАНТ.

2.2 Определение Верховного суда РФ от 13.05.2015 по делу №306-ЭС14-6558 [Электронный ресурс]. Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 06.04.2017 № А46-1672/2017 [Электронный ресурс]: по делу А46-1672/2017.

2.3 Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 14.12.2017 № А46-8901/2017 [Электронный ресурс]: по делу А46-8901/2017. –

2.4 Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа от 21.11.2017 № № А 75-7820/2017 [Электронный ресурс]: по делу 33-7820/2017.

2.5 Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа от 23.06.2017 № № А75-5078/2017 [Электронный ресурс]: по делу А75-5076/2017.

2.6 Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа от 15.07.2017 № № А75-7262/2017 [Электронный ресурс]: по делу А75-7262/2017.

3. Научная и учебная литература

3.1. **Адамова, О.С.** Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй (постатейный) [Текст] / О.С. Адамова, 2016. – 761 с.

3.2. **Антропов, Д.В., Мезенина, О.Б., Конокотин, Д.Н.** Некоторые аспекты аренды лесных земель [Текст] // Аграрный вестник Урала. – 2014. – № 5 (132). – С. 75-80.

3.3. **Барановская, И.Г.** Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук [Текст] – М., 2013. – 24 с.

3.4. **Барановская, И.Г., Лукина, А.** Формирование правового титула аренды после отмены крепостного права [Текст] // I международная научно-практическая конференция «Теория и практика научного знания в 21 веке». – Краснодар, 2012. – С. 167-172.

3.5. **Глушко, О.А., Гришко, Л.А.** Аренда как вид пользования земельными участками и споры, возникающие при ее использовании // В сборнике: Наука молодых - будущее России Сборник научных статей 2-й Международной научной конференции перспективных разработок молодых ученых. В 5-ти томах. Ответственный редактор А.А. Горохов. 2017. – С. 90-94.

3.6. **Григорьев, Р.А.** О некоторых особенностях аренды лесных участков [Текст] // Российское правоведение: трибуна молодого ученого: сб. статей. – 2015. № 15. Часть 2. – С. 27-33

3.7. **Гришмановский, Д.Ю., Велиева, Ю.А.** Проблемные аспекты продления договора аренды земельного участка с учетом новой редакции земельного кодекса РФ [Текст] // Вестник Уральского института экономики, управления и права. – 2017. – № 3 (40). – С. 31-34.

3.8. **Долгих, Ф.И.** История отечественного государства и права: учебное пособие [Текст] // Ф.И. Долгих. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 336 с.

3.9. **Дягилев, А.В.** Право без прав [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2013. – № 1. – С. 67-77.

3.10. **Емельянов, А.С.** Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости [Текст] // Недвижимость. Строительство. Право. – 2017. – № 4. – С. 112-117.

3.11. **Жданова, Р.В.** Государственная кадастровая оценка земельных участков в новых условиях [Текст] // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2017. № 5. – С. 4-7.

3.12. **Жевлакович, М.С.** Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств членов Европейского Союза: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 [Текст]. М., 2010. – 22 с.

3.13. **Жевлакович, М. С.** Земельный участок как предмет договора аренды [Текст]. // Вестник Московского университета МВД России. – 2013. – №3. – С.111-115

3.14. Земельное право России: учебник для академического бакалавриата [Текст]. / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин; под ред. А. П. Анисимова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 433 с.

3.15. **Исаев, И.А.** История государства и права России: Учебник [Текст] / И.А. Исаев. – 4-е изд., стер. – М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 800 с.

3.16. История государства и права России [Текст]. / Под ред. Ю.П. Титова. – М., 2013. – 571 с.

3.17. **Каримов, И.А.** Часть земельного участка как предмет договора аренды земельных участков // В сборнике: Актуальные проблемы реформирования современного законодательства сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 169-172.

3.18. **Кочнева, И.В.** Политико-правовые способы и механизмы управления земельными ресурсами в России [Текст]. // Государственная власть и местное самоуправление. – 2014. – № 12. – С. 57-66.

3.19. **Латыпов, А.Р.** Проблемы предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду [Текст] // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. – 2015. – №. 4. – С. 66-68.

3.20. **Леус, М.В.** История развития законодательства о договоре аренды земельного участка [Текст] // Теория и практика общественного развития. – 2016. – №5. – С.76-88.

3.21. **Лисина, Н.Л.** Иные, кроме собственности, виды прав на земельные участки в свете изменений земельного кодекса Российской Федерации [Текст] // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2015. – № 2-2 (62). – С. 181-187.

3.22. **Майборода, В.А.** Институт перераспределения земель публичной собственности в земельном праве [Текст] // Российская юстиция. – 2015. – № 1. – С.117-121.

3.23. **Маланина, Е.Н.** Общая процедура предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из публичной собственности без торгов [Текст] // Вестник Омской юридической академии. – 2017. – № 14. – С. 90-94.

3.24. **Марков, А. С.** Особенности объекта договора аренды лесных участков [Текст] / А.С. Марков // Научный журнал: Вестник магистратуры. - 2015. - №5(44). - 67-69 с.

3.25. **Менис, Е.В.** Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия [Текст] // Вестник СГЮА. – 2016. – №5 (112). – С.73-77.

3.26. **Мельников, Н.Н., Склярук С.А.** Соотношение гражданского и земельного законодательства при регулировании аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности [Текст] // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2017. – № 3 (61). – С. 176-192.

3.27. **Менис, Е.В.** Правовые начала регламентации договора аренды земельных участков в современном законодательстве [Текст] // Вестник СГЮА. – 2016. – №6 (113). – С.226-231.

3.28. **Михеева, Ц.Ц.** Источники советского права: учебно-методическое пособие [Текст] / Ц.Ц. Михеева. - М.: Российский университет дружбы народов, 2013. – 132 с.

3.29. Постатейный научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации [Текст] / Под ред. А.А. Ялбулганова // СПС КонсультантПлюс.

3.30. **Романов, В.И.** Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики [Текст] // Государство и право. – 2012. – № 10. – С. 79-83.

3.31. **Романенкова, Е.Н.** История отечественного государства и права. Конспект лекций: учебное пособие [Текст] / Е.Н. Романенкова. - М.: Проспект, 2015. – 96 с.

3.32. **Романова, Г.В.** Земельное право: курс лекций для бакалавров [Текст] / Г.В. Романова. – М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. – 376 с.

3.33. **Сбирунов, П.Н.** Некоторые особенности аренды земельных участков [Текст] // Безопасность бизнеса. – 2015. – № 1. – С. 50-54.

3.34. **Севостьянов, Д.Н.** Права на земельный участок при аренде здания или сооружения, находящегося на нем // В сборнике: Право, общество, государство: история, современные тенденции и перспективы развития сборник научных трудов по материалам Международной заочной студенческой научно-практической конференции. 2017. – С. 506-509

3.35. **Умеренко, Ю. А.** Тенденции развития и некоторые проблемы земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе

[Текст] // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 7. – С. 90-105.

3.36. **Хасанов, В.О.** Земельный участок как объект договора аренды // Вопросы российской юстиции. – 2015. – № 2 (2). – С. 103-104.

3.37. **Чекулаев, С.С., Дулов, Д.К.** Сравнительно-правовой анализ договоров аренды земельного участка в России и Китае [Текст] // Теория и практика общественного развития. – 2017. – №7. – С.83-87.

3.38. **Шульга, А.Е.** О некоторых особенностях договора аренды лесных участков в Российской Федерации [Текст] // Вестник Волгоградского государственного университета. - 2013. - №3(20). – С. 87-90 с.