

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров

_____ 20__ г.

Права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ–40.03.01.2019.617 ВКР

Руководитель работы

ст. преподаватель кафедры ЭиП

_____ Е.В. Цыпляева

_____ 2019 г.

Автор работы

студент группы ДО–566

_____ А.С. Пехташев

_____ 2019 г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры ЭиП

_____ Я.А. Митрохина

_____ 2019 г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Пехташев А.С. «Права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка» – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО-566, 70 с., библиограф. список – 49 наименов., 2 прил.

Целью выпускной квалификационной работы является всесторонний анализ договора аренды земельного участка, а также прав и обязанностей арендатора по российскому законодательству, в частности на территории Златоустовского городского округа.

В выпускной квалификационной работе раскрыты понятие, стороны и существенные условия договора аренды, изучены права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка, рассмотрена процедура заключения и прекращения договора аренды земельного участка, проанализированы проблемные аспекты договора аренды земельного участка.

Результатами работы являются выявленные проблемные аспекты договора аренды земельного участка и предложены пути их решения. Научная новизна исследования обусловлена комплексным анализом новейшей правоприменительной практики и правовым анализом складывающихся тенденций правоприменения в соответствующей сфере.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
§ 1 Понятие, стороны и существенные условия договора аренды.....	10
§ 2 Права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка.....	20
ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ	
§ 1 Заключение и прекращение договора аренды земельного участка..	36
§ 2 Проблемные аспекты договора аренды земельного участка.....	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	61
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	64
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Отзыв на исковое заявление.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Ответ на запрос.....	73

ВВЕДЕНИЕ

Использование земельных участков в целях жилищного, коммерческого, офисного, индустриального или иного строительства направлено на реализацию публичных интересов, становясь определенным импульсом к развитию экономики региона или страны, но в то же время осуществляется в интересах отдельных юридических лиц и граждан.

Рассматривая вопросы земельных правоотношений, в частности арендных отношений, Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что земля является особого рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства, что, в частности, нашло отражение в ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации, а имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, охватывающие совокупность возникающих из сделок (иных правомерных юридических действий) гражданско-правовых обязательств, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами¹.

Актуальность темы исследования обусловлена стремительным развитием земельных отношений в Российской Федерации. Сделки с земельными участками имеют большое распространение, и договор аренды земельных участков в указанной сфере занимает основное место. В связи с

¹ Определение Конституционного Суда Российской Федерации №133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года №2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» от 06 июля 2000 года // Гарант. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

этим вопросы правового регулирования аренды земли и их совершенствования представляются одними из наиболее значимых.

Как справедливо отмечает В.И. Романов, причина роста популярности аренды состоит в том, что она представляет собой весьма простую сделку. Возможность и необходимость использования аренды при многоукладной экономике изначально заложена в самом многообразии видов собственности и форм организации предпринимательства. Историческая практика свидетельствует о том, что оптимальному развитию арендных отношений препятствуют механизмы, порожденные недостаточной теоретической разработанностью экономической природы и особенностей развития арендных отношений в условиях многообразия форм собственности¹.

Кроме того, рассматривая аренду земельного участка, как имущественное право, справедливо отметить, что о ценности права аренды свидетельствует возможность внесения его в уставный (складочный) капитал юридических лиц, передача его в залог, возможность заключения сделок по возмездной и безвозмездной уступке права аренды, по передаче земельного участка в субаренду и т.д.

Возникающие в результате совершения таких сделок правовые отношения требуют более детального правового регулирования, что позволит исключить произвол собственника арендованного имущества, защитить законные интересы арендатора, надлежащим образом оформить участие одного лица в имуществе другого.

Всё это в конечном итоге будет способствовать развитию экономики и повышению уровня производства, что в свою очередь положительно отразится на социальной сфере нашего общества.

Сегодня формирование в России рыночных отношений в области аренды земельных участков осуществляется достаточно бессистемно и не полностью соответствует общим темпам производимых в стране реформ.

¹ Романов, В.И. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики /В.И. Романов// Государство и право. – 2017. – № 10. – С. 124-127.

Отсутствуют и методологические основы формирования концепции развития отношений по аренде земли и на федеральном уровне и на уровне субъектов Федерации. Отсутствие комплексных исследований по вопросам становления и развития в Российской Федерации системы правового регулирования отношений в сфере аренды земли подчеркивает важность темы исследования.

Разрозненность между различными отраслями и недостаточная систематизированность законодательства, регулирующего оборот земель в Российской Федерации диктует необходимость детального изучения указанных вопросов. Законодательные акты, которые регламентируют аренду земельных участков, часто не согласованы между собой, повторяют друг друга, либо имеют противоречия. В целом ситуация характеризуется недостатком общих норм о земле, хаотичностью специальных норм. Данное обстоятельство отрицательно сказывается на правоприменительной практике, и в итоге, на обеспечении и защите прав участников имущественного оборота.

Цель выпускной квалификационной работы – всесторонне проанализировать договор аренды земельного участка и права и обязанности арендатора по российскому законодательству.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- раскрыть понятие, стороны и существенные условия договора аренды;
- изучить права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка;
- рассмотреть заключение и прекращение договора аренды земельного участка;
- проанализировать проблемные аспекты договора аренды земельного участка

При решении поставленных задач в ходе исследования применялись методы: сравнительно-правовой, системно-структурного анализа документов и статистических данных.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере аренды земельных участков.

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

Нормативную основу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости», Решение Собрании депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области от 04 сентября 2008 года №75-ЗГО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, предоставленных в аренду без проведения торгов, находящихся в муниципальной собственности Златоустовского городского округа», Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года №257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» и т.д.

Теоретическую основу исследования составляют труды российских ученых, посвященные проблемам гражданского права В.В. Солдатенков, В.А. Ершов, Н.А. Коробкова, М.З. Абесалашвили, М.С. Жевлакович, Ф.Х. Алиханов, И.Г. Барановская, И.В. Кочнева, Е.А. Суханов, О.В. Орлова и др.

Структура выпускной квалификационной работы включает в себя введение, две главы и заключение.

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

§ 1 Понятие, стороны и существенные условия договора аренды

Одним из центральных институтов гражданского 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 равнозначные. Так указанные понятия рассматривают как тождественные А.Н. Гувев, О.М. Козырь, Ю.М. Лермонтов, О.Н. Садиков, В.Н. Сидоровой, А.В. Стремоухов, М.Ю. Тихомиров. Вместе с тем необходимо подчеркнуть, что гражданским законодательством термин «наем» применяется в отношении договоров найма жилого помещения, который не относится к разновидностям договора аренды.

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»¹. Другие положения ГК РФ упоминают термин «земля», в смысле который не связан с оборотом: «К недвижимым вещам (недвижимое

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 128.

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 относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество»¹. В остальных случаях используется определение «земельный участок».

Легальная дефиниция земельного участка предусматривается в Земельном кодексе РФ. Так, в соответствии со ст. 6 ЗК 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»².

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 участка³.

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

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 131.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года (ред. от 01.01.2019 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 6.

³ Абесалашвили, М. З. Права и обязанности сторон по договору аренды /М.З. Абесалашвили // Пробелы в российском законодательстве. – 2017. – № 2 – С.82-85.

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 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.

Предметом договора аренды признаются действия по осуществлению предоставления непотребляемой вещи в пользование (либо владение и пользование) на условиях срочности и платности (возмездности). Вместе с тем существуют отдельные сложные ситуации, которые требуют детального анализа именно предмета данного договора².

Действующим законодательством различные случаи найма имущества трактуются как аренда в независимости от количества предоставляемых арендатору правомочий, а дифференциация законодательного регулирования арендных отношений увязана в большей части с объектом.

Действующим законодательством предусмотрено, что «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное

¹ Солдатенков, В.В. Аренда земельных участков: законодательство и практика /В.В. Солдатенков// Российское право. – 2018. – №3. – С. 88-91.

² Судачин, Р.А. Анализ базовых составляющих института договора аренды /Р.А. Судачин // Вестник Екатеринбургского института. – 2018. – № 1. – С. 46-50.

владение и пользование или во временное пользование». Другими словами, объект может быть предоставлен только в пользование. Предоставление только права пользования показывает определенную степень 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 возможное¹.

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

Стороны договора аренды земельных участков именуются 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». Тожественное правило зафиксировано и в земельном законодательстве².

Арендодателями могут быть граждане РФ, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования. Если законом не предусмотрено, арендодатель действует на основании специального уполномочия собственника на осуществление сдачи имущества

¹ Адиханов, Ф.Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли /Ф.Х. Адиханов// Государство и право. – 2017. – №4. – С. 87-90.

² Барановская, И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России /И.Г. Барановская// Правоведение. – 2018. – №1. – С. 96-99.

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 РФ особо подчеркивается, что «иностранцы 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. В указанных случаях, если срок аренды в договоре не определяется и ни одной из сторон не осуществляется отказ от договора до истечения предельного срока, то договор по окончании предельного срока будет прекращаться.

«Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую

¹ Жевлакович, М.С. Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств членов Европейского Союза /М.С. Жевлакович// Право и человек. – 2018. – №2. – С. 108-115.

сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному»¹.

Из этого правила есть исключения, предусматривающее предельный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения, размещения линейных объектов, в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, равный 49 годам. Действующее земельное законодательство не предусматривает предельный срок аренды, выделяя только аренду сроком до одного года для государственных или муниципальных нужд и аренду сельскохозяйственных земель. В научной литературе отмечается, что упущением Земельного кодекса РФ является отсутствие предельных сроков аренды земель, которые находятся в собственности государства или муниципальных органов².

Аргументами в пользу признания срока договора аренды земельного участка существенным условием являются: 1) исходя из назначения договора аренды происходит предоставление вещи на время. В отсутствие установленного периода пользования возникает противоречие существу аренды. Соответственно условие о сроке является существенным для

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 610.

² Кочнева, И.В. Политико-правовые способы и механизмы управления земельными ресурсами в России /И.В. Кочнева// Государственная власть и местное самоуправление. – 2017. – № 12. – С. 100-103.

подобных договоров. 2) при наличии предельного срока некорректно говорить об его отсутствии, поскольку проблему составляет только его длительность. 3) выдвинув гипотезу о возможности отсутствия сроков пользования можно представить ситуацию, что неуказанный в договоре срок создаст определенные привилегии сторонам, поскольку арендатор перейдет в разряд вечных пользователей, а арендодатель приобретет возможность расторжения договора по собственному желанию, уведомив вторую сторону за три месяца.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ и ст. 22 ЗК РФ «арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах». Вместе с тем, ГК РФ не относит размер арендной платы к числу условий, которые являются существенными для данного вида договора.

Гражданским кодексом Российской Федерации устанавливается, что «договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества». Если договор аренды предусматривает переход в последующем права собственности на участок к арендатору, то данный договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи земельного участка¹.

Форма договора аренды – письменная. Это означает, что должен быть составлен один документ, подписанный сторонами. Указанный факт

¹ Суханов, Е.А. Проблемы совершенствования кодификации российского гражданского законодательства /Е.А. Суханов// Российское право. – 2018. – №6. – С. 74-79.

вытекает из положения п. 2 ст. 609 ГК РФ, которое устанавливает обязательную государственную регистрацию договора аренды: «договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом».

В этой связи необходимо подчеркнуть, что при продлении договора аренды, который заключен на срок менее одного года, новый договор аренды будет заключаться на такой же срок¹.

Проведение государственной регистрации договора на основании правил ведения единого государственного реестра, заключается во внесении удостоверяющей надписи в реестр и проставлении штампа предусмотренной формы на документе, который выражает сущность сделки, каковым и является договор аренды.

Процедура заключения договоров аренды земельных участков устанавливается в большей степени гражданским законодательством, которым предусматриваются основополагающие правила, установленные для подобного рода сделок. Особенностью земельного законодательства является предоставление земельного участка в аренду, например, предоставления земельного участка на торгах или же без торгов.

Правил, предусматривающих универсальную процедуру предоставления земельного участка не существует. В соответствии со ст. 25 ЗК РФ «права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества

¹ Лермонтов, Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам // Ю.М. Лермонтов // Право и экономика. – 2017. – № 5. – С. 136-139.

может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам либо помещения или машино-места в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель¹.

Особенностями заключения договора аренды земельных участков является то, что указанный договор в некоторых случаях может быть заключен по итогам конкурса или аукциона: «Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги».

Следует отметить, что необходимо различать регистрацию договора аренды и права аренды, поскольку в одном случае речь идет о договоре-сделке, а в другом о договоре-правоотношении. Договором как сделкой признается юридический факт, который влечет возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей. Он подлежит регистрации на основании общих требований к форме сделок с недвижимым имуществом: «В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации. Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации»².

Как правило, из каждого договора - сделки будет возникать обязательственное правоотношение, которое представляют собой права и обязанности сторон. Регистрируется в этом случае только право аренды, которое возникает из договора – сделки. При этом осуществляется

¹ Федеральный закон Российской Федерации №218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года (ред. от 25.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №26. – Ст. 51.

² Барановская, И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России /И.Г. Барановская// Правоведение. – 2018. – №1. – С. 97-100.

регистрация именно как ограничения (обременения) права собственности и других вещных прав на недвижимость.

Более того, на основании действующего законодательства может возникнуть ситуация, когда нужно будет регистрировать право аренды, а государственную регистрацию договора аренды осуществлять не потребуется, например, при заключении договора аренды здания на срок меньше года. В связи с этим необходимо подчеркнуть, что к договору аренды земельных участков не применяются специальные нормы гражданского законодательства об аренде зданий и сооружений. Законодательством не предусматривается исключений из правил о необходимости регистрации права аренды, в связи с этим регистрация исключительно договора аренды (сделки), независимо от регистрации права исключена, несмотря на то, что в такая ситуация может возникнуть, например при заключении договора аренды под отлагательным условием, а именно когда договор уже заключен, а права аренды еще не возникает: «Сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит»¹.

В действительности при регистрации договора аренды одновременно будет происходить и регистрация права аренды. Другими словами, можно признать существование права аренды, но в рамках регистрационных процедур она может обеспечиваться государственной регистрацией обременения арендой земельного участка. Так, право аренды, может возникать из договора субаренды, а не из первичного договора аренды. В связи с этим требуются уточнения в тексте закона.

Исходя из вышесказанного можно констатировать, что если по отношению к обычной аренде наблюдается, скорее, усиление диспозитивных начал, то по отношению к аренде земельных участков более четко видно

¹ Солдатенков, В.В. Аренда земельных участков: законодательство и практика /В.В. Солдатенков// Российское право. – 2018. – №3. – С. 89-91.

вмешательство государства как и на уровне заключения договора, так и на уровне исполнения обязательств по договору. Указанный факт подтверждает установление публичных торгов как необходимой процедуры для предоставления государственных и муниципальных земель в собственность и иногда в аренду, а также существования единого режима государственного закрепления прав арендаторов. Вместе с тем вопросы законодательного регулирования предоставления земельных участков в аренду нуждаются в совершенствовании.

Таким образом, нами было установлено, что 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. Предметом договора аренды признаются действия по осуществлению предоставления непотребляемой вещи в пользование (либо владение и пользование) на условиях срочности и платности (возмездности). Стороны договора аренды земельных участков именуется арендодатель и арендатор. Существенными условиями договоров аренды земельных участков, как правило, признаются объект, срок и арендная плата. Форма договора аренды – письменная. Договоры аренды, как правило, подлежат государственной регистрации.

§ 2 Права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка

Можно выделить три основные обязанности арендатора, вытекающие из договора аренды.

Во-первых, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст.

615 ГК). Думается, что законодатель в этой норме, устанавливая соответствующую обязанность арендатора, делает акцент не на слове «пользоваться», а на том, что такое пользование должно соответствовать договору или назначению имущества.

Данный вывод можно подтвердить тем, что отрицательные последствия предусмотрены не на тот случай, когда арендатор фактически не использует арендованное имущество, а как следствие пользования указанным имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, что может повлечь за собой расторжение договора и возмещение убытков (п. 3 ст. 615 ГК).

В процессе пользования имуществом, если иное не установлено законом или договором, арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести бремя расходов на содержание арендованного имущества (п. 2 ст. 616 ГК).

В частности, некоторые правомочия, вытекающие из права пользования арендованным имуществом, арендатор может реализовать лишь с согласия арендодателя. Речь идет об особых правомочиях, использование которых может иметь результатом распоряжение арендованным имуществом. К их числу относятся следующие права: сдавать арендованное имущество в субаренду; передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу и т.п. Очевидно, что согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное им в аренду¹.

Договор субаренды земельного участка может быть заключен арендатором с третьим лицом (субарендатором) лишь при наличии согласия на то арендодателя. Естественно, срок договора субаренды не может

¹ Абесалашвили, М. З. Права и обязанности сторон по договору аренды /М.З. Абесалашвили // Пробелы в российском законодательстве. – 2017. – № 2 – С.83-86.

превышать срока основного договора аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды.

Ранее действовавшим законодательством передача арендатором арендованного имущества в субаренду также допускалась при наличии согласия основного арендодателя. Однако другие вопросы, связанные с регулированием субаренды, в частности судьба договора субаренды в случае прекращения обязательств по основному договору аренды, оставались вне поля зрения законодателя.

В то же время арбитражно-судебная практика исходила из необходимости обеспечения защиты прав субарендатора и в том случае, если прекращалась деятельность арендатора, что служило причиной прекращения договорных отношений, связанных с арендой. В подобных ситуациях арбитражные суды полагали, что договор субаренды сохраняет свою силу в измененном виде: место арендатора, передавшего имущество в субаренду, занимал арендодатель по основному договору аренды¹.

Вместе с тем введение в действие части первой ГК лишило подобную практику права на существование. Дело в том, что согласно п. 3 ст. 308 ГК обязательство не может создавать обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон, т.е. для третьих лиц (в нашем случае для арендодателя). Вторая часть ГК (ст. 618 ГК РФ) включает в себя некоторые положения, обеспечивающие дополнительную защиту прав и законных интересов субарендатора. Досрочное прекращение договора аренды, конечно же, влечет и прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Однако субарендатор в этом случае получает право требовать от арендодателя в основном договоре аренды заключения с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды и на

¹ Перова, Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях /Е.Ю. Перова// Право. – 2018. – №2. – С. 78-86.

условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды¹. Это может быть реализовано субарендатором вплоть до предъявления иска в суд (арбитражный суд) о понуждении арендодателя к заключению договора аренды.

Вторая основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом (ст. 614 ГК). Более того, из определения договора аренды (предоставление арендатору за плату имущества во временное владение и пользование) следует вывод, что условие об арендной плате относится к существенным условиям всякого договора аренды.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества².

Арендная плата может производиться в момент заключения договора аренды (в момент, определенный в договоре) единовременно, а может вноситься и периодическими платежами. К примеру, в Администрации Златоустовского городского округа состоялся аукцион на заключение договора аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома, где договором аренды предусматривалась арендная плата раз в год, до 10 января текущего года³.

¹ Майборода, В.А. Институт перераспределения земель публичной собственности в земельном праве /В.А. Майборода // Российская Юстиция. – 2017. – №3. – С. 120-125

² Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 614

³ Договор аренды земельного участка №24-2018/О-А от 26 декабря 2018 года // Архив Администрации Златоустовского городского округа. – 2018.

По соглашению сторон размер арендной платы может меняться, даже если в договоре это прямо не прописано. Например, заключен договор аренды земельного участка №3221 от 19 февраля 2012 года между Органом местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» и обществом с ограниченной ответственностью «Сопровождение бизнеса», которым была установлена ежемесячная арендная плата в размере 19 281 рубля 30 копеек, на протяжении семи лет арендная плата менялась: 2014 – 20 400 рублей 45 копеек; 2016 – 22 550 рублей 20 копеек; менялась в связи с увеличением кадастровой стоимости земельного участка предоставленного на праве аренды¹.

Практика свидетельствует, что при возникновении споров, связанных с изменением арендной платы, решающее значение имеет то, как стороны урегулировали порядок изменения арендной платы при заключении договора аренды земельного участка.

Подкрепим слова судебной практикой. А. обратился в Златоустовский городской суд с иском к ОМС «КУИ ЗГО» о взыскании денежной суммы, составляющей излишне уплаченную арендную плату за земельный участок за определенный период. Решением Златоустовского городского суда исковое требование удовлетворено, однако постановлением апелляционной инстанции решение было отменено и в иске отказано. В связи с принесением кассационной жалобы дело было рассмотрено Президиумом Челябинского областного суда. Как усматривалось из материалов дела, ОМС «КУИ ЗГО» и А. заключили договор аренды земельного участка для ведения ЛПХ.

В соответствии с договором арендная плата должна была перечисляться арендодателю ежемесячно в размере, согласованном сторонами. Расчет арендной платы осуществлялся в соответствии с методикой расчета ставок арендной платы за пользование земельным

¹ Договор аренды земельного участка №3221 от 19 февраля 2012 года // Архив Органа местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа». – 2012.

участком на территории ЗГО. В соответствии с одним из пунктов договора при принятии ОМС «КУИ ЗГО» решения об изменении базовой минимальной ставки арендной платы арендодатель обязан был довести это решение до арендатора за 10 дней до окончания месяца, с которого вводится новая ставка арендной платы.

В случае такого изменения после получения уведомления арендатор самостоятельно должен был произвести перерасчет уплачиваемой арендной платы по новой ставке с момента ее утверждения. Регулярно извещая истца об изменении базовой минимальной ставки арендной платы, ответчик, однако, не сообщил ему об уменьшении коэффициента. Арендатор продолжал вносить арендные платежи, рассчитанные им с применением старого коэффициента. При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что по условиям договора в случае корректировки элементов формулы расчета ставок платежа внесения соответствующих изменений в договор не требуется. Перерасчет производит арендатор самостоятельно.

Вывод суда апелляционной инстанции о необходимости внесения изменений в договор и согласования новых ставок арендной платы в связи с уменьшением того или иного коэффициента при сохранении минимальной базовой ставки противоречил условиям договора. Требование истца о возврате излишне уплаченных сумм арендной платы было признано правомерным, поскольку договором не предусмотрено зачета излишне уплаченной суммы в счет следующих периодов расчетов. Принимая во внимание данные обстоятельства, Президиум Челябинского областного суда отменил постановление апелляционной инстанции и оставил в силе решение Златоустовского городского суда о взыскании с арендодателя излишне полученной суммы арендной платы¹.

¹ Определение Президиума Челябинского областного суда 4г-1290/2018 от 27 декабря 2018 года // Архив Челябинского областного суда. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

Еще одной основной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям. В силу ст. 622 ГК в случае прекращения договорных отношений, связанных с арендой имущества, независимо от причин такого прекращения, арендатор обязан вернуть арендодателю сданное ему последним в аренду имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в том состоянии, которое предусмотрено договором. Если данная обязанность не будет исполнена арендатором, он должен уплатить арендодателю за все время просрочки возврата имущества арендную плату и, кроме того, возместить ему убытки в части, не покрытой суммой арендных платежей. При неисполнении указанной обязанности по возврату имущества арендодатель, естественно, вправе потребовать вернуть свое имущество в принудительном порядке¹.

Судьба произведенных арендатором улучшений арендованного имущества определяется ГК в зависимости от их характера. Все отделимые от арендованного имущества улучшения являются собственностью арендатора. Неотделимые улучшения имущества принадлежат арендодателю. Правда, стоимость таких улучшений, произведенных арендатором за счет собственных средств с согласия арендодателя, подлежит возмещению арендодателем². Улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором за счет амортизационных отчислений от этого имущества, во всех случаях являются собственностью арендодателя.

В процессе пользования арендованным имуществом арендатор с согласия арендодателя вправе в ограниченных пределах распоряжаться им, включая: сдачу арендованного имущества в субаренду (поднаем) и передачу арендатором своих прав и обязанностей другому лицу по договору

¹ Судапин, Р.А. Анализ базовых составляющих института договора аренды /Р.А. Судапин // Вестник Екатеринбургского института. – 2018. – № 1. – С. 46-50.

² Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 623.

перенайма; предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, а также залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (п. 2 ст. 615 ГК).

Согласно ст. 621 ГК РФ арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. По мнению автора Е.Е. Шевченко преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок - классическая норма арендного законодательства, направленная на защиту интересов арендатора. Это право имеет лишь арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности (т.е. в соответствии с условиями договора аренды и требованиями правовых актов). Однако содержание этого права не включает возможность требовать заключения нового договора на прежних условиях¹.

На сегодняшний день, данное основание достаточно спорно среди судебной практики. Приведем примеры из судебной практики:

1. Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» обратился в суд с иском к Рязанову А.А., в котором просит: изъять у ответчика путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства, погасить запись о регистрации права собственности на указанный объект. В обоснование заявленных требований истец указал, что ответчик являлся арендатором земельного участка, на котором имеется объект незавершенного строительства принадлежащий на праве собственности ответчику. 03.04.2015г. заключен договор аренды с Рязановым А.А., по которому земельный участок предоставлен на срок 3 года для завершения строительства объекта недвижимости. В настоящее время объект

¹ Шевченко, Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики /Е.Е. Шевченко// Российское правосудие. – 2018. – №2. – С. 49-55.

недвижимости строительством не завершен, срок разрешения на строительство объекта истек 12.02.2018г., срок действия договора аренды истек 3.04.2018г. ОМС «КУИ ЗГО» считает, что договор аренды земельного участка автоматически не пролонгируется. Срок договора аренды земельного участка от 03.04.2015 г. истек 03.04.2018 г. Суд искивые требования удовлетворил¹.

2. общество с ограниченной ответственностью «Апекс» обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании незаконным отказа администрации Златоустовского городского округа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания – культурно-оздоровительного комплекса, на земельном участке с кадастровым номером 74:25:0307201:1227, выразившегося в письме от 18.07.2018 № 5654/АДМ и обязанности выдать разрешение на ввод в эксплуатацию указанного объекта. Отказ Администрации ЗГО заключался в том, что срок договора аренды земельного участка истек и нет оснований для ввода в эксплуатацию, а также договор автоматически не пролонгируется. Суд удовлетворил требования истца и указал в решении, что на основании ст. 621 ГК РФ договор считается продленным при отсутствии возражения².

Если арендатор пожелает воспользоваться этим своим преимуществом, он должен письменно (независимо от формы договора) уведомить арендодателя об этом в срок, который был согласован сторонами и включен в содержание действующего договора аренды. Если такой срок не предусмотрен договором, то уведомление должно быть сделано в разумный срок до окончания действия договора. Разумность срока будет определяться либо его достаточностью для согласований условий нового договора с прежним арендатором, если он воспользуется своим преимущественным правом, либо для поиска арендодателем нового потенциального контрагента

¹ Решение Златоустовского городского суда Челябинской области №2-2353/2018 от 01 ноября 2018 года // Архив Златоустовского городского суда. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

² Решение Арбитражного суда Челябинской области №А76-30249/2018 от 17 января 2019 года // Архив Арбитражного суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

при отказе арендатора от этого права. В любом случае отсутствие письменного уведомления в пределах срока действия договора является молчаливым отказом от преимущественного права. Более того, в этой ситуации отказ от права влечет его прекращение. Если же уведомление о намерении арендатора воспользоваться своим правом будет направлено им арендодателю, это право будет существовать в течение года с момента прекращения договора аренды. Более того, на существование этого права не влияет даже то, что арендодатель уведомил арендатора до истечения срока действия договора аренды о его прекращении и об отказе с его стороны от возобновления договора на новый срок, поскольку в этом случае арендодатель должен воздерживаться от заключения договора аренды с третьим лицом в течение года с момента прекращения прежнего договора¹.

Действительно, арендатор может реализовать свое преимущественное право при условии реального намерения арендодателя заключить договор с кем бы то ни было. Если же он в дальнейшем не намерен передавать имущество в аренду, он вправе отказать арендатору в заключении договора. Если же арендодатель, отказавший арендатору в заключении договора на новый срок, в течение года заключит договор с другим лицом, прежний арендатор вправе по своему выбору либо потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору, а также возмещения убытков, либо только возмещения убытков².

Арбитражная практика показывает, что арендатор может защитить свое право на возобновление договора аренды в суде, опираясь лишь на тот факт, что арендодатель только намеревается заключить его с третьим лицом. Для обоснования своих требований истец-арендатор обязан предоставить документы, подтверждающие такое намерение или передачу объекта аренды другому арендатору. Кроме того, истец должен доказать, что он не нарушал

¹ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11 января 2002 года // Вестник ВАС РФ. – 2002. – №3. – П. 33.

² Шевченко, Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики /Е.Е. Шевченко// Российское правосудие. – 2018. – №2. – С. 49-55.

условий договора аренды, и дать согласие возобновить договор аренды на условиях, на которых арендодатель заключил договор аренды с другим арендатором. Если арбитражный суд установил, что арендодатель уже заключил договор аренды с другим арендатором, его следует привлечь к участию в деле в качестве третьего лица¹.

Арендатор также вправе требовать расторжения (изменения) договора аренды, если: арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании этим имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель; арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, не пригодном для использования².

Приведем пример конкретных прав и обязанностей арендатора, прописанный в договоре аренды земельного участка. Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» (Арендодатель) и Пономарева Марина Владимировна (Арендатор) заключили договор аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома (аукцион) №18/О-А от 25 января 2019 года, согласно которому Арендатор вправе: производить авансированные арендные платежи с последующей доплатой за соответствующий период в связи с увеличением арендной платы; сдавать Объект (его части) в субаренду (поднаем), а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, только с согласия Арендодателя в письменной форме; Арендатор выражает

¹ Письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № С-13/ОП-276 «Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебнo-арбитражной практике» от 10 сентября 1993 года // Вестник ВАС РФ. – 1993. – №11. – П. 4.

² Тарасенко, Ю.А. О выборе способа защиты прав арендатора /Ю.А. Тарасенко// Право и человек. – 2018. – №5. – С. 64-70.

свое согласие на обработку Арендодателем персональных данных Арендатора по вопросам, связанным с использованием Арендатором Объекта, иными арендными отношениями между Арендатором и Арендодателем, в том числе на передачу (сообщение) данных третьим лицам. К обязанностям Арендатора относятся: своевременно в течение 10 дней после подписания договора аренды произвести оплату за текущий год в полном объеме, и в дальнейшем вносить годовую арендную плату до 10 января текущего года; в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды, составленном в письменном виде и подписанном сторонами, порядок (периодичность) внесения платежей может быть изменен; использовать Объект (все его части) исключительно в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством и др.¹.

Следует, также указать об ответственности арендатора по договору аренды земельного участка.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка стороны несут ответственность в соответствии с договором, законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Челябинской области. К примеру, на территории Златоустовского городского округа при взыскании арендной платы за земельный участок используются: Решение Собрании депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области от 04 сентября 2008 года №75-ЗГО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, предоставленных в аренду без проведения торгов,

¹ Договор аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома (аукцион) №18/О-А от 25 января 2019 года // Архив Органа местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа». – 2019.

находящихся в муниципальной собственности Златоустовского городского округа», Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года №257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных договором земельного участка, Арендатор уплачивает штраф в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты сумма просроченного платежа от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

Приведем пример из судебной практики Арбитражного Суда Челябинской области. Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа», обратился в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к муниципальному унитарному предприятию «ВОДОСНАБЖЕНИЕ Златоустовского городского округа», о взыскании задолженности и штрафа. В исковом заявлении Истец указывает, что согласно п. 3.2.2 договора аренды №59 от 05.02.2015 года арендная плата составляла в размере 7 888 рублей 38 копеек. Исходя из дополнительного соглашения от 13.03.2016 года к договору аренды №59 от 05.02.2015 года арендная плата изменилась и составляла в размере 10 455 рублей 52 копейки. Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Согласно п. 3.2.2 договора аренды №59 от 05.02.2015 года «Арендатор» своевременно не позднее 10 числа следующего за ним месяца вносить установленную договором арендную плату. В связи с ненадлежащим

исполнением своей обязанности по внесению арендной платы, у Ответчика образовалась задолженность за период с 13 августа 2016 года по 01 июня 2017 года, составляет в размере 98 386 рублей 37 копеек.

В соответствии с п. 5.2 договора аренды №59 от 05.02.2015 года, при нарушении сроков внесения арендной платы начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В связи с ненадлежащим исполнением обязанности по внесению арендной платы, штраф за нарушение сроков внесения арендной платы за период с 11 сентября 2016 года по 01 июня 2017 года, составляет в размере 9 563 рубля 97 копеек. Суд удовлетворил исковые требования в полном объеме¹.

Также договор аренды земельного участка могут содержать основание, что в случае несвоевременной подачи документов для государственной регистрации Арендатор уплачивает штраф в размере годовой арендной платы. Данное основание преобладает во всех договорах аренды земельного участка на территории Златоустовского городского округа, в частности при заключении договора аренды земельного участка с ОМС «Комитетом по управлению имуществом Златоустовского городского округа».

Таким образом, права и обязанности сторон представляют собой содержание договора аренды земельных участков. Договор аренды закрепляет законные права и обязанности своих участников, позволяет им реализовать свои экономические интересы. Арендатор - лицо, которое получает во временное владение и пользование имущество и платит за это арендную плату. Арендатор вправе распоряжаться своими правами, предоставленными ему договором аренды, следующим образом: сдавать арендованное имущество в субаренду; передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем); предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование и т.д. к обязанностям Арендатора

¹ Решение Арбитражного суда Челябинской области №А76-22823/2018 от 16 октября 2018 года // Архив Арбитражного суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

относятся: внесение своевременной арендной платы, использование земельного участка с целевым назначением и пр.

Вывод к первой главе: 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. Предметом договора аренды признаются действия по осуществлению предоставления непотребляемой вещи в пользование на условиях срочности и платности (возмездности).

Особенностями заключения договора аренды земельных участков является то, что указанный договор в некоторых случаях может быть заключен по итогам конкурса или аукциона. Обращаем внимание на то, что в договоре аренды земельного участка больше обязанностей, нежели прав. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. На сегодняшний день, данное основание достаточно спорно.

Например, суды общей юрисдикции считают, что договор аренды земельного участка заканчивается сроком, установленным в самом договоре и автоматически не пролонгируются, а арбитражная практика говорит об обратном, если отсутствуют возражения со стороны арендодателя, то договор считается возобновлённым на неопределенный срок исходя из ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества.

Вторая обязанность арендатора заключается в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Арендная плата может производиться в момент заключения договора аренды единовременно, а может вноситься и периодическими платежами. К примеру, в Администрации Златоустовского городского округа состоялся

аукцион на заключение договора аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома, где договором аренды предусматривалась арендная плата раз в год, до 10 января текущего года. По соглашению сторон размер арендной платы может меняться, даже если в договоре это прямо не прописано.

Еще одной, достаточно важной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка стороны несут ответственность в соответствии с договором, законодательством РФ и нормативными правовыми актами Челябинской области. Например, на территории Златоустовского городского округа используется Решение Собрании депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, предоставленных в аренду без проведения торгов, находящихся в муниципальной собственности Златоустовского городского округа» и др.

В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных договором земельного участка, Арендатор уплачивает штраф в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты сумма просроченного платежа от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. Также договор аренды земельного участка могут содержать основание, что в случае несвоевременной подачи документов для государственной регистрации Арендатор уплачивает штраф в размере годовой арендной платы. Данное основание преобладает во всех договорах аренды земельного участка на территории Златоустовского городского округа, в частности при заключении договора аренды земельного участка с Органом местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа».

ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ

§ 1 Заключение и прекращение договора аренды земельного участка

Как уже было сказано, договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Государственная регистрация договора, согласно правилам ведения единого государственного реестра, состоит во внесении соответствующей записи в реестр. Исключение составляет договор аренды земельного участка, заключенный после вступления в силу ЗК РФ, между физическими лицами на срок менее одного года¹.

Порядок заключения договоров аренды земельных участков регулируется преимущественно гражданским законодательством (параграф 1 гл. 9, гл. 28, гл. 34 ГК РФ), которое предусматривает общие требования, предъявляемые к совершению таких сделок.

Для начала укажем, что на территории Златоустовского городского округа существует два способа формирования земельного участка предоставляемого в аренду: органом местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» или лицом, которое желает приобрести земельный участок в аренду, самостоятельно формирует земельный участок и обращается за согласованием схемы расположения з/у в ОМС «КУИ ЗГО».

В случае формирования земельного участка ОМС «КУИ ЗГО», рассматриваемый орган местного самоуправления самостоятельно формирует земельный участок (устанавливает границы земельного участка, если необходимо увеличивает зоны коттеджных застроек путем проведения

¹ Акманов, С. С. Последствия заключения договора аренды земельного участка при нарушении порядка индивидуализации /С.С. Акманов// Аграрное и земельное право. – 2017. – № 9. – С. 77-85.

публичных слушаний, проводит межевание и др.), подготавливает земельный участок на аукцион (торги), делает запросы в компании по установлению и проведению газа, о возможности технического присоединения электричества, проведения канализации и т.п.

После указанных действий ОМС «КУИ ЗГО» публикует на сайте Администрации Златоустовского городского округа информацию о сформированном земельном участке и извещение о проведении аукциона (торгов) на право заключения договора аренды земельного участка. Далее, предоставляется тридцатидневный срок для подачи заявлений заинтересованных лиц на участие в аукционе. По истечению указанного времени проводят торги и лицо, которое назвало наибольшую стоимость арендной платы, считается выигравшим торги и с ним заключается договор аренды земельного участка.

Стоит отметить, что имеется исключение, если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом (п. 6 ст. 39.6 ЗК РФ).

Второй способ используется реже, нежели первый. Лицу, заинтересованному в получении земельного участка в аренду необходимо сделать схему расположения земельного участка, провести межевание, собрать необходимую документацию на земельный участок, затем подать в уполномоченный орган (на территории Златоустовского городского округа – Администрация Златоустовского городского округа, отдел архитектуры и градостроительства) заявления о предварительном согласовании

предоставления земельного участка. По данному заявлению создается комиссия по землеотводам, где принимают решение об удовлетворении или об отказе в удовлетворении заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В случае положительного решения комиссии по землеотводам, ОМС «КУИ ЗГО» публикует на сайте Администрации ЗГО информацию о сформированном земельном участке и извещение об аукционе.

Отметим, что в последнее время увеличилось число отказов в предварительном согласовании предоставления земельного участка на основании отнесения земельного участка к нескольким территориальным зонам.

Например, Златоустовским городским судом Челябинской области рассмотрено исковое заявление Мингазовой Е.Д. к Администрации ЗГО о признании незаконным отказа администрации ЗГО в предоставлении (предварительном согласовании) земельного участка и обязать администрацию ЗГО в целях восстановления нарушенного права принять решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка Мингазова Е.Д. Администрация ЗГО отказала гр. Мингазовой Е.Д. на том основании, что предполагаемый земельный участок находится на нескольких территориальных зонах. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами, а также образование земельного участка приводит к нарушению требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, в частности принципа принадлежности каждого земельного участка к одной территориальной зоне; согласно генеральному плану города и Правилам землепользования и застройки города Златоуста, утвержденным решением Собрания депутатов ЗГО от 02.03.2007 г. № 10-ЗГО, земельный участок

частично попадает в зоны К.7 (магистралей городского и районного значения, основные улицы в застройке), В. 1.1 (зона усадебной и коттеджной застройки). В разрешенных видах зоны К.7 не предусмотрено ведение личного подсобного хозяйства. Суд отказа в удовлетворении исковых требований и посчитал отказ Администрации ЗГО правомерным и обоснованным¹.

Далее сформированный земельный участок предоставляется в аренду двумя способами: без торгов и на торгах.

В первом случае, согласно ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

4) земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения

¹ Решение Златоустовского городского суда Челябинской области от 26 июня 2018 года №2-1192/2018 // Архив Златоустовского городского суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 8 настоящего пункта, пунктом 5 статьи 46 настоящего Кодекса и другие основания предусмотренные ст. 39.6 ЗК РФ¹.

Если лицо, желающее приобрести земельный участок в аренду не подпадает под основания ст. 39.6 ЗК РФ, то приобрести земельный участок в аренду может путем участия на торгах (аукционе).

Рассмотрим пример. Согласно протоколу аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы от 30 января 2019 года следует, что:

Организатор аукциона – орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа».

1. Предмет аукциона – право заключения договора аренды земельного участка

Местоположение земельного участка - Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Я.М. Свердлова, д. 89.

Площадь земельного участка – 205 кв.м.

Границы земельного участка указаны в кадастровом паспорте, не обозначены на местности.

Ограничения использования земельного участка в настоящее время не установлены.

Кадастровый номер земельного участка - 74:25:0301410:25.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года (ред. от 01.01.2019 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - №5. – Ст. 39.6.

Разрешенное использование земельного участка - для ведения личного подсобного хозяйства.

2. Существенные условия договора аренды земельного участка:

- 1) Срок действия договора аренды – 20 лет.
- 2) Ежегодный размер арендной платы определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Определение границ земельного участка на местности осуществляется победителем самостоятельно.

3. По результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, определен победитель аукциона:

№ лота	Право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером	Участник аукциона	Начальная цена права на заключение договора аренды в размере ежегодной арендной платы, руб.	Предпоследнее предложение о цене, руб.	Участник аукциона сделавший предпоследнее предложение (наименование и место нахождения - для юр.лица; ф.и.о. и место жительства - для физ.лица)	Последнее предложение о цене, руб.	Победитель аукциона (наименование и место нахождения - для юр.лица; ф.и.о. и место жительства - для физ.лица)
1	74:25:0301410:25, площадь 205 кв.м, с кадастровой стоимостью 35717,15 рублей, расположенного по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Я.М. Свердлова, д. 89. Разрешенный вид использования земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Категория земель: земли населенных пунктов.	Черняев Владимир Юрьевич	1430	16370	Черняев Владимир Юрьевич г. Златоуст, ул. Аносова, д. 275, кв. 15	-	-
		Кравченко Руслан Витальевич		-	-	16400	Кравченко Руслан Витальевич г. Златоуст, кв-л Медик, д. 5, кв142
		Ведерников Андрей Павлович		-	-	-	-
		Лобикова Ольга Александровна		-	-	-	-
		Якимов Виталий Евгеньевич		-	-	-	-

4. Победителем аукциона признан: Кравченко Руслан Витальевич

5. Стоимость права на заключение договора аренды по результатам аукциона в размере ежегодной арендной платы: 16 400 (шестнадцать тысяч четыреста) рублей¹.

Следовательно, к числу особенностей заключения договора аренды земельных участков следует отнести то, что этот договор в определенных случаях может быть заключен по результатам конкурса или аукциона.

Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации, также государственной регистрации подлежат и договор субаренды земельного участка, и договор об уступке права требования из договора аренды (п. 2 ст. 389 ГК РФ).

Исполнение всякого договора есть, с одной стороны, реализация, воплощение его условий, и, с другой, исполнение конкретных обязанностей и осуществление конкретных субъективных прав. Корреспонденция их (прав и обязанностей) несомненна и в договоре аренды земельных участков, поэтому там, где речь идет о праве одной из сторон договора, имеется в виду и соответствующая обязанность контрагента².

Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям, предусмотренным как гражданским, так и земельным законодательством. По общему правилу договор изменяется или расторгается по соглашению сторон (ст. 451 ГК РФ). Помимо общих оснований расторжения всякого договора (ст. 450 - 453 ГК РФ) непосредственно в гл. 34 ГК РФ предусмотрены специальные основания расторжения договора.

По окончании аренды земельный участок должен быть возвращен арендодателю в том состоянии, в котором он был получен, с учетом нормального износа или состоянии, определяемом договором (п. 1 ст. 622 ГК РФ).

¹ Протокол аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы от 30 января 2019 года // http://www.zlat-go.ru/00_main/ [Дата обращения: 07.02.2019 года].

² Болтанова, Е.С. Существенные условия договора аренды земельного участка в России/Е.С. Болтанова // Евразийский юридический журнал. –2017. – №10. – С. 186-189.

Согласно гражданскому законодательству договор аренды может быть прекращен по требованию арендодателя, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора¹.

Также, договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора, в случаях, когда:

- 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- 3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- 4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования².

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 619.

² Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 620.

В доктрине и судебной практике возможность сокращения данного перечня оснований соглашением сторон справедливо отрицается. Однако в соответствии с п. 2 ст. 450 и частью второй ст. 619 ГК РФ в договоре могут быть предусмотрены основания прекращения договора аренды, не предусмотренные законом.

Сами по себе нарушения, в том числе и существенные, не могут служить основанием для расторжения договора аренды, если к моменту рассмотрения спора они устранены. И хотя это мнение сформировалось в судебно-арбитражной практике, его все-таки следует оценивать как общий подход, не исключая, что даже при устранении нарушений суд расторгнет договор аренды¹.

Отмечая особенности расторжения договора аренды земельного участка по земельному законодательству прежде всего надо выделить норму п. 9 ст. 22 ЗК РФ, предусматривающую, что при аренде государственных и муниципальных земель, договор, заключенный на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя может быть расторгнут только по решению суда при существенном нарушении договора аренды - только то нарушение договора, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что было вправе рассчитывать при заключении договора. В результате различные нарушения, в том числе поправимые, касающиеся несвоевременных расчетов, нарушений целевого использования земельного участка, нерационального землепользования и пр., оказываются за пределами оснований к расторжению договора².

К тому же, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является самостоятельным основанием для прекращения договора (пп. 5 п. 2 ст. 46 ЗК РФ).

¹ Иванова, Е.А. Соотношение понятий предмет и объект договора аренды /Е.А. Иванова// Российское право. –2017. – №4. – С. 100-103.

² Кособродов, В.М. К вопросу о предмете договора аренды земельного участка /В.М. Кособродов// Государство и право. – 2018. – №1. – С. 88-91.

Таким образом, государственной регистрации подлежит договор аренды земельного участка, договор субаренды земельного участка, и договор об уступке права требования из договора аренды. Согласно гражданскому законодательству договор аренды может быть прекращен по требованию арендодателя, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями, существенно ухудшает имущество и др. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора, в случаях, когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества, переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и т.п.

§ 2 Проблемные аспекты договора аренды земельного участка

Отметим, что на сегодняшний день проблемных аспектов аренды земельных участков накопилось как в теории, так и на практике значительное количество, о чем свидетельствует количество научных публикаций. Причины такого явления объясняются учеными по-разному. Первые считают, что действующее законодательство несовершенно. Вторые говорят, что законодательство здесь не причем, «виновата» во всем несовершенная юридическая техника. Третьи сетуют на правоприменительную практику.

В этой связи представляется интересным исследовать некоторые правовые проблемы на примере, когда арендодателем выступает государство (муниципалитет).

Для того, чтобы перейти непосредственно к проблемам, необходимо заметить, что земельный участок, представляя собой специфический вид имущества ввиду общественной значимости и многофункционального значения земли, является одним из главных объектов гражданских правоотношений. Этим обуславливаются особенности правового регулирования отношений по поводу этого объекта, в частности, стремление законодателя найти сочетание частноправовых и публично-правовых элементов. Аренда государственных и муниципальных земельных участков является способом вовлечения неиспользуемых государством и органами местного самоуправления земельных участков в хозяйственную деятельность за плату и удовлетворения потребностей физических и юридических лиц во временном использовании земельных участков¹.

Несмотря на большой массив нормативно-правовых актов, а также научных исследований по данному вопросу, проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных 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 обязательство².

Данное положение свидетельствует о комплексном правовом регулировании аренды земельных участков, обеспечивающем создание дополнительных правовых гарантий защиты прав субъектов гражданских

¹ Кулаков, В. В. Теоретические и практические аспекты понятия «договор аренды» /В.В. Кулаков// Российское правосудие. – 2018. – № 2. – С. 39-47.

² Данилова, Е.В. Правовое регулирование земельных отношений в России /Е.В. Данилова// Государство и право. – 2018. – №1. – С. 63-66.

правоотношений, с одной стороны, и охрану земель, с другой. ГК РФ, являясь отраслевым кодифицированным актом, содержащим гражданские нормы, занимает одно из центральных мест в системе нормативных актов в регулируемой сфере. В ГК РФ, как было уже отмечено, 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. ЗК РФ, 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. Вместе с тем, положения в ЗК РФ, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, указывают на неопределенность соотношения земельного и гражданского законодательства, что создает определенные правовые коллизии.

Так, в ЗК РФ порядок заключения договора аренды урегулирован недостаточно четко и в нем содержатся отсылочные нормы на ГК РФ, а также на другие акты. Некоторые ученые думают, что в этой связи основной задачей земельного законодательства должно стать обеспечение сочетания частных и публичных интересов в использовании земли. Причем, особенности аренды земельных участков, установленные в ЗК РФ, могут быть связаны только с их природным статусом. Исходя из изложенного, В.В. Чубаров предлагает, чтобы общие положения договора аренды земельного участка содержались в ГК РФ, а не в ЗК РФ¹.

Мы считаем, что данная позиция представляется спорной, ввиду того, что у земельных правоотношений, касающихся в том числе и земельных арендных правоотношений, слишком много специфических особенностей правового регулирования, чтобы их можно было содержать в ГК РФ, когда для земельных правоотношений имеется специальный нормативный

¹ Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества /В.В. Чубаров// Российское право. – 2018. - №3. – С. 108-111.

правовой акт. Этому же и свидетельствует решение законодателя некоторые виды договор аренды в связи со специфичностью правовых отношений (к примеру, финансовая аренды (лизинг)) обособить в специальном законодательстве.

Также необходимо в ГК РФ указать отдельным видом договора аренды и договор аренды земельных участков. Кроме ГК РФ и ЗК РФ, аренда земель урегулирована и иными нормативными правовыми актами. Так, порядок предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения регламентируется ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а лесных участков – ЛК РФ. Отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра земельных участков, а также кадастровой деятельности регулируются ФЗ РФ «О государственном кадастре недвижимости».

К подзаконным актам, регулирующим аренду государственных и муниципальных земель, можно отнести постановления Правительства Российской Федерации, 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 др¹.

Арендные отношения также регулируются законодательством субъектов РФ. В частности, на территории Челябинской области действует Закон Челябинской области от 28 октября 2004 года № 300-ЗО «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской

¹ Хватов, В. В. Аренда земли по русскому и западно-европейским законодательствам /В.В. Хватов// Молодой ученый. – 2017. – №2. – С. 99-107.

области»; Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов»; Постановление Законодательного Собрания Челябинской области от 22 декабря 2016 года № 771 «О Законе Челябинской области «О внесении изменения в статью 1 Закона Челябинской области «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» и др.

Акты органов местного самоуправления также регулируют институт аренды. Например, Решение Собрания депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области от 04 сентября 2008 года №75-ЗГО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, предоставленных в аренду без проведения торгов, находящихся в муниципальной собственности Златоустовского городского округа», Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года №257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

Что касается, актов местного самоуправления, то здесь порой возникают некоторые проблемы, например несоответствие актов местного самоуправления требованиям федерального (регионального) законодательства. Так, С. обратился в Златоустовский городской суд Челябинской области с заявлением об оспаривании в части нормативного правового акта Решения Собрания депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, предоставленных в аренду без проведения торгов, находящихся в муниципальной собственности Златоустовского

городского округа». В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что он является арендатором земельного участка, государственная собственность которого не разграничена, и плательщиком арендной платы, размер которой определяется величиной кадастровой стоимости земельного участка и коэффициентом, в том числе коэффициентом K_2 , установленным в значении 4,1. Оспариваемая норма противоречит федеральному законодательству – пункту 4 статьи 22 ЗК РФ и «Основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, поскольку для утверждения коэффициента K_2 в размере 4,1, учитывающего территориальное расположение земельных участков отсутствовало его экономическое обоснование. Установление оспариваемого коэффициента без экономического обоснования повлекло для административного истца увеличение размера арендной платы в 3,38 раза.

Определением Златоустовского городского суда Челябинской области от 26 октября 2017 года дело передано в Челябинский областной суд с учетом подсудности, определенной ст. 20 Кодекса административного судопроизводства РФ.

В обоснование заявленных требований, С. ссылается на то, что после принятия оспариваемого решения значительно увеличился размер арендной платы за указанный земельный участок. Финансово-экономическое обоснование, представленное административным ответчиком, содержащее вывод о коэффициенте K_2 равном 4,1 исходя из изменения кадастровой стоимости по результатам государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, к результатам предшествующей государственной кадастровой оценки земельного участка, находящегося в аренде у С., ставит своей целью недопущение снижения доходов бюджета от аренды земельных участков, обусловленного диспропорциональным изменением кадастровой

стоимости. Эти обстоятельства свидетельствуют о произвольном определении административным ответчиком спорного корректирующего коэффициента К2, несоблюдении при принятии оспариваемого решения представительным органом местного самоуправления принципа экономической обоснованности. Исследовав материалы дела, выслушав пояснения представителя административного ответчика, заключение прокурора, в котором прокурор указал на наличие оснований для удовлетворения административного искового заявления С., Челябинский областной суд пришел к выводу о необходимости удовлетворении заявленных требований¹.

Отдельно следует отметить важность актов высших судебных органов, обеспечивающих единый подход к пониманию и применению положений нормативных актов об аренде. К примеру, вышеуказанное Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» и Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». Итак, правовое регулирование аренды государственных и муниципальных земель осуществляется федеральным, региональным и местным законодательством при применении которого, как видно из вышеуказанного примера возникают проблемные вопросы.

Таким образом, можно сказать, что сегодня есть необходимость осуществить устранение всех коллизий между ГК РФ и ЗК РФ и четко разграничить круг отношений, регулируемых данными нормативными правовыми актами, в результате чего основой правового регулирования аренды земельных участков выступит гражданское законодательство, взаимосвязанное с нормами земельного права.

¹ Решение Челябинского областного суда от 07 декабря 2017 года № За-463/2017 // Гарант. – [Дата обращения: 07.02.2019].

Более того, нормами Земельного кодекса РФ не в достаточной степени урегулированы отношения, которые могут иметь место при возникновении прав на земельный участок. На практике данное обстоятельство может вызвать затруднения при использовании данных норм.

Положения, которые касаются сдачи в аренду земельных участков, закрепленные в Земельном кодексе РФ, подчеркивают несоответствие земельного и гражданского законодательства. Согласно п. 2 ст. 3 ГК РФ, нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ¹. При этом Кодекс содержит немало норм, являющихся по своей сути гражданско-правовыми. Однако уже в силу их присутствия именно в Земельном кодексе РФ имеются основания для отнесения их к нормам земельного права.

Представляется, что главной причиной таких проблем является «самостоятельность» земельного права в российской правовой системе в отличие от большинства правовых систем других государств. Поэтому решение связанных с этим проблем, на наш взгляд, требует скоординированных действий ученых-юристов, представителей правоприменительных органов и законодателя.

Так, различия содержатся в положениях ГК РФ и ЗК РФ, которые касаются прав арендатора на сдачу арендованного имущества в субаренду или иного перехода прав и обязанностей арендатора к другим лицам².

Например, ст. 615 ГК РФ указывает, что арендатор с согласия арендодателя имеет право сдавать земельные участки в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях, за исключением

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 3.

² Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества /В.В. Чубаров// Российское право. – 2018. – №3. – С. 108-111.

перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Исходя из ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Рассмотрим вопросы, касающиеся предмета договора аренды. Анализ судебной практики позволяет выявить ряд требований к документам, в которых может содержаться условие о предмете договора аренды, согласованное сторонами. При несоблюдении данных норм договор аренды может считаться незаключенным. Поэтому при рассмотрении таких споров часто стоит вопрос, в каких же документах может быть указан предмет аренды. Относительно земельных участков рассмотрим следующий пример.

Так, между ОМС «КУИ ЗГО» и Б. был заключен договор аренды земельного участка 12.07.2017 года. С требованием о признании данного договора недействительным в связи с невозможностью установления его предмета, истец обратился в суд. Требования истца были основаны на положении п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, по которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие установить имущество, подлежащее передаче арендатору как объекта аренды. Если отсутствуют данные сведения в договоре об объекте, подлежащем передаче в аренду договор считается незаключенным. Суд истолковал положения данного договора по ст. 431 Гражданского кодекса РФ и подчеркнул, что в договоре (с учетом плана границ земельного участка) имеются данные, которые характеризуют объект имущественного найма как индивидуально-определенный: адрес, кадастровый номер, площадь и границы участка. Данный земельный участок ответчику предоставлен для использования недвижимости, размещенной на участке и принадлежащей ответчику на праве собственности. При этом ответчиком с 2017 года были внесены

арендные платежи за пользование объектом, который ему передан в имущественный наем. В материалах дела не представлены документы, которые свидетельствовали бы о наличии у сторон разногласий и неопределенности в отношении предмета договора аренды в процессе его исполнения с 2017 года до возникновения спора. Таким образом, у сторон сложились договорные отношения по аренде спорного земельного участка. Оснований считать сделку по договору аренды от 12.07.2017 незаключенной у суда не было¹. Следовательно, данный судебный спор по требованию о признании договора недействительным подтверждает, что предмет договора аренды земельного участка считается достаточно определенным, если он указан и обозначен в плане границ земельного участка, который является неотъемлемой частью договора.

Исходя из всего вышенаписанного следует, что ГК РФ и ЗК РФ имеют разные подходы к регулированию одинаковых по характеру социальных отношений, в частности, имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками и совершению сделок с ними. Земельный кодекс РФ, как специальный закон, в недостаточной степени точно регламентирует порядок совершения сделок и заключения договоров с земельными участками, которые находятся в частной собственности, перекладывая решение проблемы на подзаконные нормативные акты, и во многом на нормы ГК РФ.

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что такие коллизии норм нужно решить в пользу Гражданского кодекса РФ, поэтому целесообразнее отнести регулирование договора аренды к нормам ГК РФ, а ЗК РФ, как специальный закон, должен регулировать порядок предоставления и приобретения земельных участков в частную собственность, в тот же момент решать вопросы изъятия земельных участков.

¹ Решение Златоустовского городского суда Челябинской области от 05 декабря 2018 года №2-3269/2018 // Архив Златоустовского городского суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

Хотелось бы отметить важную проблему договора аренды земельного участка, затрагивая исключительно земельные отношения.

С 1 марта 2015 года вступили в силу глобальные поправки, внесенные в Земельный кодекс РФ. Изменения коснулись многих вопросов земельных отношений, и самыми проблемными стали изменения, касающиеся вопросов продления договора аренды на земельный участок, предоставленный под строительство. Новая редакция Земельного кодекса РФ предлагает совершенно новую процедуру продления арендных отношений для завершения строительства незавершенных объектов. Теперь для того, чтобы продлить договор аренды на земельный участок, предоставленный под строительство, необходимо оформить право собственности на объект незавершенного строительства¹.

Вместе с тем на практике, с целью предоставления земельного участка в аренду сроком на три года для завершения строительства граждане и организации обращаются в Администрацию ЗГО, не зарегистрировав право собственности на объект незавершенного строительства. Более того, во многих случаях логично предположить, что на предоставленных земельных участках строительство не будет завершено в срок, поскольку на момент обращения о продлении договора аренды объекты незавершенного строительства имеют низкий процент готовности (от 4 до 10%)².

В таких случаях, руководствуясь Земельным кодексом РФ, орган местного самоуправления или орган государственной власти отказывает в продлении договора аренды для завершения строительства.

Помимо этого основания, на практике часто встречаются отказы органов местного самоуправления, которые зависят от срока действия договора аренды земельного участка. Приведем пример из судебной практики. Х. подал исковое заявление к Администрации ЗГО об обязанности

¹ Болтанова, Е. С. Место законодательства субъектов Российской Федерации в системе земельного законодательства /Е.С. Болтанова// Юрист. – 2018. – № 10. – С. 27-35.

² Мочалова, А.Е. Существенные условия договора аренды в цивилистике и правоприменительной практике /А.Е. Мочалова// Государство и право. – 2017. - №4. – С. 100-103.

продлить разрешение на строительство. Х. пояснил, что у него в собственности имеет объект незавершенного строительства, на земельный участок под этим объектом заключен договор аренды земельного участка, срок которого закончился 31.12.2016 года. Строительные работы закончить не успел, но остались элементы благоустройства. Затем Х. обращается в Администрацию ЗГО с заявлением о продлении разрешения на строительство, но получает отказ, ввиду того, что срок действия договора истек, следовательно, нет законных оснований для продолжения строительства и объект незавершенного строительства подлежит изъятию. Для того, чтобы решить вопрос о продлении разрешения на строительство Х. 17.04.2017 года заключает с ОМС «КУИ ЗГО» дополнительное соглашение, которым продлевают срок действия договора. Росреестр отказывает в регистрации дополнительного соглашения, на том основании, что срок действия договора закончился. В судебном заседании установлено, что ОМС «КУИ ЗГО» изначально не правильно заключили договор аренды земельного участка с Х. 21.12.2015 года, согласно договору земельного участка срок действия договора до 21.12.2016 года, а согласно российскому законодательству п. 21 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14-39.17 Земельного кодекса РФ. Следовательно, договор аренды земельного участка между ОМС «КУИ ЗГО» и Х. должен был заключен сроком до 21.12.2018 года, тем самым по ошибке

ОМС «КУИ ЗГО» Администрация ЗГО не может продлить разрешение на строительство¹. На наш взгляд, имеет место быть замкнутый круг.

Изучив и проанализировав подобную практику, можно отметить, что при вынесении таких решений суды руководствуются следующим. По смыслу ст. 35 ЗК РФ не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды.

Приведенная правовая позиция направлена на защиту добросовестных застройщиков, лишенных возможности завершить строительство объекта в пределах первоначального срока действия договора аренды земельного участка по объективным, не зависящим от арендатора обстоятельствам. Соответствующий правовой механизм подлежит применению судом вне зависимости от специальных правил прекращения арендных правоотношений, регламентированных ст.ст. 45, 46 ЗК РФ.

Отсюда возникает закономерный вопрос: чем руководствоваться органам местного самоуправления или органам государственной власти при рассмотрении таких обращений - нормами земельного законодательства или же позицией судебных инстанций? Мы считаем, что действующее законодательство, не в силах быстро и эффективно реагировать на изменение общественных отношений, и, в частности, на неудовлетворительную ситуацию в правовом регулировании общественных отношений по защите гражданских прав. Но, тем не менее, следует признать, что для решения описанной проблемы необходимо внести изменения в земельное законодательство в части продления договоров аренды на земельный участок под объектами незавершенного строительства, тем самым, добавить пункт 8.1 в ст. 39.8 ЗК РФ и в нем прописать возможность продления договора аренды земельного участка. Также предоставить органам местного

¹ Решение Златоустовского городского Челябинской области №2а-295/2018 от 20 мая 2019 года// Архив Златоустовского городского суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

самоуправления либо органам государственной власти право самостоятельного выбора срока, на который может быть продлен договор аренды для завершения строительства, в соответствии с определенными критериями (дополнить ст. 11 ЗК РФ, добавить полномочие ОМС о продлении договоров аренды з/у и сам срок продления договора аренды з/у), учитывая при этом все возможные условия и обстоятельства каждого конкретного случая, поскольку судебная практика по таким делам прямо противоположна нормам действующего законодательства.

Таким образом, выявив и исследовав проблемные вопросы договора аренды земельного участка, а именно вопросы соотношения общего и специального законодательства регулирующего арендные отношения, а также сложности правового регулирования договора аренды земельных участков, были выявлены проблемные аспекты и предложены решения в виде изменений и дополнений в действующее законодательство. В целом можно отметить, что на сегодняшний день проблемных вопросов, касающихся арендных отношений довольно много. «Стоящая на пороге» модернизация «договорной части» ГК РФ, позволит законодателю, учитывая огромный накопленный к сегодняшнему дню опыт, как теоретического, так и практического характера вывести «договорное право» на новый уровень правовой регламентации, что позволит в будущем избежать тех же ошибок и недочетов, которые имеются на сегодняшний день.

Вывод ко второй главе: Порядок заключения договоров аренды земельных участков регулируется преимущественно гражданским законодательством, которое предусматривает общие требования, предъявляемые к совершению таких сделок.

На территории ЗГО земельные участки в аренду предоставляются двумя путями: через аукцион (торги), которые проводятся ОМС «КУИ ЗГО» или лицо, которое желает приобрести земельный участок в аренду, сам формирует его и обращается за его предоставлением в ОМС «КУИ ЗГО».

Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации, также государственной регистрации подлежат и договор субаренды земельного участка, и договор об уступке права требования из договора аренды. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям, предусмотренным как гражданским, так и земельным законодательством. По общему правилу договор изменяется или расторгается по соглашению сторон.

По сей день проблемных аспектов аренды земельных участков накопилось как в теории, так и на практике значительное количество. Причины такого явления объясняются учеными по-разному. Первые считают, что несовершенно действующее законодательства. Вторые говорят, что законодательство здесь не причем, «виновата» во всем несовершенная юридическая техника. Третьи сетуют на правоприменительную практику.

Нами были рассмотрены некоторые проблемные аспекты договора аренды земельного участка, затрагивающие некие права арендатора и были приведены пути решения:

- в ЗК РФ порядок заключения договора аренды урегулирован недостаточно четко и в нем содержатся отсылочные нормы на ГК РФ, а также на другие акты. Следует сказать, что сегодня есть необходимость осуществить устранение всех коллизий между ГК РФ и ЗК РФ и четко разграничить круг отношений, регулируемых данными нормативными правовыми актами, в результате чего основой правового регулирования аренды земельных участков выступит гражданское законодательство, взаимосвязанное с нормами земельного права. Также необходимо в ГК РФ указать отдельным видом договора аренды и договор аренды земельных участков, тем самым добавить в главу 34 ГК РФ «§7. Договор аренды земельного участка».

- нормами ЗК РФ не в достаточной степени урегулированы отношения, которые могут иметь место при возникновении прав на земельный участок. Представляется, что главной причиной таких проблем является

«самостоятельность» земельного права в российской правовой системе в отличие от большинства правовых систем других государств. Поэтому решение связанных с этим проблем, на наш взгляд, требует скоординированных действий ученых-юристов, представителей правоприменительных органов и законодателя.

Полагаем, что такие коллизии норм нужно решить в пользу Гражданского кодекса РФ, поэтому целесообразнее отнести регулирование договора аренды к нормам Гражданского кодекса РФ, а Земельный кодекс РФ, как специальный закон, должен регулировать порядок предоставления и приобретения земельных участков в частную собственность, в тот же момент решать вопросы изъятия земельных участков.

- отсутствие в законодательстве возможности продлевать срок действия договора аренды земельного участка при условии, что Арендатор не успел закончить (достроить) объект незавершенного строительства. Следует признать, что для решения описанной проблемы необходимо внести изменения в земельное законодательство в части продления договоров аренды на земельный участок под объектами незавершенного строительства, тем самым, добавить пункт 8.1 в ст. 39.8 ЗК РФ и в нем прописать возможность продления договора аренды земельного участка. А также предоставить органам местного самоуправления либо органам государственной власти право самостоятельного выбора срока, на который может быть продлен договор аренды для завершения строительства, тем самым дополнить ст. 11 ЗК РФ, добавить полномочие ОМС о продлении договоров аренды земельного участка и сам срок продления договора аренды земельного участка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Одним из центральных институтов гражданского права является институт аренды. Действующим законодательством предусмотрено, что по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Стороны договора аренды земельных участков именуется арендодатель и арендатор. Арендодателями могут быть граждане РФ, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования. Арендатором является лицо, которое заинтересовано в получении имущества в пользование.

Особенностями заключения договора аренды земельных участков является то, что указанный договор в некоторых случаях может быть заключен по итогам конкурса или аукциона. На территории Златоустовского городского округа земельные участки в аренду предоставляются двумя путями: через аукцион (торги), которые проводятся ОМС «КУИ ЗГО» или лицо, которое желает приобрести земельный участок в аренду, сам формирует его и обращается за его предоставлением в ОМС «КУИ ЗГО».

Обращаем внимание на то, что в договоре аренды земельного участка больше обязанностей, нежели прав. К примеру, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества. Вторая обязанность арендатора заключается в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом. Арендная плата может производиться в момент заключения договора аренды одновременно, а может вноситься и периодическими платежами. К примеру, в Администрации Златоустовского городского округа состоялся аукцион на заключение договора аренды

земельного участка для строительства индивидуального жилого дома, где договором аренды предусматривалась арендная плата раз в год, до 10 января текущего года. По соглашению сторон размер арендной платы может меняться, даже если в договоре это прямо не прописано. Еще одной, достаточно важной обязанностью арендатора является возврат арендованного имущества по истечении срока его аренды либо при прекращении договора аренды по другим основаниям.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка стороны несут ответственность в соответствии с договором, законодательством РФ и нормативными правовыми актами Челябинской области. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных договором земельного участка, Арендатор уплачивает штраф в размере $1/300$ ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты сумма просроченного платежа от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

Нами были рассмотрены некоторые проблемные аспекты договора аренды земельного участка, затрагивающие некие права арендатора и были приведены пути решения:

- в ЗК РФ порядок заключения договора аренды урегулирован недостаточно четко и в нем содержатся отсылочные нормы на ГК РФ, а также на другие акты.

Следует сказать, что сегодня есть необходимость осуществить устранение всех коллизий между ГК РФ и ЗК РФ и четко разграничить круг отношений, регулируемых данными нормативными правовыми актами, в результате чего основой правового регулирования аренды земельных участков выступит гражданское законодательство, взаимосвязанное с нормами земельного права. Также необходимо в ГК РФ указать отдельным видом договора аренды и договор аренды земельных участков, тем самым добавить в главу 34 ГК РФ «§7. Договор аренды земельного участка».

- нормами ЗК РФ не в достаточной степени урегулированы отношения, которые могут иметь место при возникновении прав на земельный участок.

Представляется, что главной причиной таких проблем является «самостоятельность» земельного права в российской правовой системе в отличие от большинства правовых систем других государств. Поэтому решение связанных с этим проблем, на наш взгляд, требует скоординированных действий ученых-юристов, представителей правоприменительных органов и законодателя. Полагаем, что такие коллизии норм нужно решить в пользу ГК РФ, поэтому целесообразнее отнести регулирование договора аренды к нормам ГК РФ, а ЗК РФ, как специальный закон, должен регулировать порядок предоставления и приобретения земельных участков в частную собственность, в тот же момент решать вопросы изъятия земельных участков.

- отсутствие в законодательстве возможности продлевать срок действия договора аренды земельного участка при условии, что Арендатор не успел закончить (достроить) объект незавершенного строительства.

Следует признать, что для решения описанной проблемы необходимо внести изменения в земельное законодательство в части продления договоров аренды на земельный участок под объектами незавершенного строительства, тем самым, добавить пункт 8.1 в ст. 39.8 ЗК РФ и в нем прописать возможность продления договора аренды земельного участка.

А также предоставить органам местного самоуправления либо органам государственной власти право самостоятельного выбора срока, на который может быть продлен договор аренды для завершения строительства, тем самым дополнить ст. 11 ЗК РФ, добавить полномочие ОМС о продлении договоров аренды земельного участка и сам срок продления договора аренды земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Раздел I. Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года (ред. от 30.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 620.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года (ред. от 01.01.2019 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 6
3. Федеральный закон Российской Федерации №218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года (ред. от 25.12.2018 года) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №26. – Ст. 51.
4. Закон Челябинской области №257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» от 24 апреля 2008 года // Гарант. – [Дата обращения:15.02.2019 года].
5. Решение Собрании депутатов Златоустовского городского округа Челябинской области №75-ЗГО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельных участков, предоставленных в аренду без проведения торгов, находящихся в муниципальной собственности Златоустовского городского округа» от 04 сентября 2008 года // Гарант. – [Дата обращения:15.02.2019 года].
6. Правила землепользования и застройки города Златоуста, утвержденным решением Собрании депутатов ЗГО № 10-ЗГО от 02 марта 2007 года // Администрация Златоустовского городского округа. – 2019.

Раздел II. Литература

7. Абесалашвили, М. З. Права и обязанности сторон по договору аренды /М.З. Абесалашвили // Пробелы в российском законодательстве. – 2017. – № 2 – С.83-86.

8. Адиханов, Ф.Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли /Ф.Х. Адиханов// Государство и право. – 2017. – №4. – С. 87-90.
9. Акманов, С. С. Последствия заключения договора аренды земельного участка при нарушении порядка индивидуализации /С.С. Акманов// Аграрное и земельное право.– 2017.– № 9. – С. 77-85.
10. Барановская, И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России /И.Г. Барановская// Правоведение. – 2018. – №1. – С. 97-100.
11. Болтанова, Е. С. Место законодательства субъектов Российской Федерации в системе земельного законодательства /Е.С. Болтанова// Юрист. – 2018. – № 10. – С. 27-35.
12. Болтанова, Е.С. Существенные условия договора аренды земельного участка в России/Е.С. Болтанова // Евразийский юридический журнал. –2017. – №10. – С. 186-189.
13. Данилова, Е.В. Правовое регулирование земельных отношений в России /Е.В. Данилова// Государство и право. – 2018. – №1. – С. 63-66.
14. Жевлакович, М.С. Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств членов Европейского Союза /М.С. Жевлакович// Право и человек. – 2018. – №2. – С. 108-115.
15. Иванова, Е.А. Соотношение понятий предмет и объект договора аренды /Е.А. Иванова// Российское право. –2017. – №4. – С. 100-103.
16. Кособродов, В.М. К вопросу о предмете договора аренды земельного участка /В.М. Кособродов// Государство и право. – 2018. – №1. – С. 88-91.
17. Кочнева, И.В. Политико-правовые способы и механизмы управления земельными ресурсами в России /И.В. Кочнева// Государственная власть и местное самоуправление. – 2017. – № 12. – С. 100-103.
18. Кулаков, В. В. Теоретические и практические аспекты понятия «договор аренды» /В.В. Кулаков// Российское правосудие. – 2018. – № 2. – С. 39-47.

19. Лермонтов, Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам /Ю.М. Лермонтов// Право и экономика. – 2017. – № 5. – С. 136-139.
20. Майборода, В.А. Институт перераспределения земель публичной собственности в земельном праве /В.А. Майборода // Российская Юстиция. – 2017. – №3. – С. 120-125.
21. Мочалова, А.Е. Существенные условия договора аренды в цивилистике и правоприменительной практике /А.Е. Мочалова// Государство и право. – 2017. – №4. – С. 100-103.
22. Перова, Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях /Е.Ю. Перова// Право. – 2018. – №2. – С. 78-86.
23. Романов, В.И. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики /В.И. Романов// Государство и право. – 2017. – № 10. – С. 124-127.
24. Солдатенков, В.В. Аренда земельных участков: законодательство и практика /В.В. Солдатенков// Российское право. – 2018. – №3. – С. 89-91.
25. Судачин, Р.А. Анализ базовых составляющих института договора аренды /Р.А. Судачин // Вестник Екатеринбургского института. – 2018. – № 1. – С. 46-50.
26. Суханов, Е.А. Проблемы совершенствования кодификации российского гражданского законодательства /Е.А. Суханов// Российское право. – 2018. – №6. – С. 74-79.
27. Тарасенко, Ю.А. О выборе способа защиты прав арендатора /Ю.А. Тарасенко// Право и человек. – 2018. – №5. – С. 64-70.
28. Хватов, В. В. Аренда земли по русскому и западно-европейским законодательствам /В.В. Хватов// Молодой ученый. – 2017. – №2. – С. 99-107.
29. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества /В.В. Чубаров// Российское право. – 2018. – №3. – С. 109-111.
30. Шевченко, Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики /Е.Е. Шевченко// Российское правосудие. – 2018. – №2. – С. 49-55.

Раздел III. Материалы юридической практики

31. Определение Конституционного Суда Российской Федерации №133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года №2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» от 06 июля 2000 года // Гарант. – [Дата обращения: 12.02.2019].
32. Определение Верховного Суда Российской Федерации по делу № 301-ЭС14-1773 от 30 января 2015 года // Гарант. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].
33. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11 января 2002 года // Вестник ВАС РФ. – 2002. - №3. – П. 33.
34. Письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № С-13/ОП-276 «Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике» от 10 сентября 1993 года // Вестник ВАС РФ. – 1993. – №11. – П. 4.
35. Постановление Федерального Арбитражного Суда Волго-Вятского округа по делу №А43-8224/2013 от 30 января 2014 года // МойАрбитр. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].
36. Определение Президиума Челябинского областного суда 4г-1290/2018 от 27 декабря 2018 года // Гарант. – [Дата обращения: 12.02.2019].
37. Постановление Поволжского Арбитражного суда № Ф06-13684/2016 от 28 октября 2016 года // МойАрбитр. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].
38. Решение Челябинского областного суда от 07 декабря 2017 года № За-463/2017 // Гарант. – [Дата обращения: 07.02.2019].
39. Решение Златоустовского городского суда Челябинской области №2а-295/2018 от 19 марта 2018 года // Архив Златоустовского городского суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].

40. Решение Арбитражного суда Челябинской области №А76-2525/2018 от 20 марта 2018 года // МойАрбитр. – [Дата обращения: 12.02.2019].
41. Решение Златоустовского городского суда Челябинской области от 26 июня 2018 года №2-1192/2018 // Архив Златоустовского городского суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].
42. Решение Арбитражного суда Челябинской области №А76-22823/2018 от 16 октября 2018 года // МойАрбитр. – [Дата обращения: 12.02.2019].
43. Решение Златоустовского городского суда Челябинской области №2-2353/2018 от 01 ноября 2018 года // Архив Златоустовского городского суда. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].
44. Решение Златоустовского городского суда Челябинской области от 05 декабря 2018 года №2-3269/2018 // Архив Златоустовского городского суда Челябинской области. – [Дата обращения: 12.02.2019 года].
45. Решение Арбитражного суда Челябинской области №А76-30249/2018 от 17 января 2019 года // МойАрбитр. – [Дата обращения: 12.02.2019].
46. Договор аренды земельного участка №3221 от 19 февраля 2012 года // Архив Органа местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа». – 2012.
47. Договор аренды земельного участка №24-2018/О-А от 26 декабря 2018 года // Архив Администрации Златоустовского городского округа. – 2018.
48. Договор аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома (аукцион) №18/О-А от 25 января 2019 года // Архив Органа местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа». – 2019.
49. Протокол аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы от 30 января 2019 года // http://www.zlat-go.ru/00_main/ [Дата обращения: 07.02.2019 года].



**АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

ул. Таганайская, 1, г. Златоуст, Челябинская область, 456200, Российская Федерация,
телефон: (3513) 62-04-67, 62-16-35 (факс), 62-02-89; e-mail: jur-adm@mail.ru

29 апреля 2019 года

**В Златоустовский городской суд
Челябинской области**

Истец:

Шимановский Андрей Сергеевич
Челябинская обл., г. Златоуст,
кв-л Молодежный, д. 1, кв. 134

Ответчик:

Администрация Златоустовского городского округа
Челябинская обл., г. Златоуст,
ул. Таганайская, 1

ОТЗЫВ

на исковое заявление

В соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.15 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса.

В соответствии с пп. 3 п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса требований к образуемым земельным участкам.

В соответствии с п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии с п. 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 2 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ **исключительно** в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Как следует из Информации Минэкономразвития от 24.04.2015 г. «Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 года №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ответ на вопрос 20), данная норма введена в целях обеспечения устойчивого развития территорий и предотвращения «точечной застройки».

В соответствии с п. 35 ст. 1 ГрК РФ элемент планировочной структуры – это часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Как следует из положений ч. 1 ст. 41, ч. 1 ст. 41.1, ч. 1 ст. 42 ГрК РФ в целях выделения элементов планировочной структуры осуществляется подготовка документации по планировке территории – проектов планировки и проектов межевания территории.

При этом в части 1 статьи 41, части 1 статьи 42 ГрК РФ указаны лишь цели подготовки документации по планировке территории, в числе которых значится и выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), указанные выше нормы не содержат требований о том, что образование самого элемента планировочной структуры возможно исключительно путем подготовки проекта планировки территории.

Кроме того, подготовка документации по планировке территории возможна как в отношении территории, подлежащей застройке, так и в отношении уже застроенной территории.

Пунктом 2 раздела 3.2.1 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150, предусмотрено, что проект планировки разрабатывается в соответствии с установленными в генеральных планах городских и сельских поселений элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

Соответственно элементы планировочной структуры определяются в соответствии с требованиями генеральных планов городских и сельских поселений, являясь в дальнейшем основанием для разработки проекта планировки и проектов межевания территории, закрепляя уже сложившиеся в существующей застройке элементы планировочной структуры, но не образуя их вновь (Апелляционное определение СК по административным делам Томского областного суда от 22 апреля 2016 г. по делу №33а-1439/2016, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21 июля 2016 г. N 05АП-4367/16).

В этом случае отсутствие документации по планировке территории в отношении соответствующего элемента планировочной структуры само по себе не свидетельствует о фактическом отсутствии элементов планировочной структуры (квартала, территории общего пользования) на уже застроенной территории. (Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2018 г. №16АП-4924/17, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 13 октября 2016 г. №05АП-7265/16).

Испрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне 02.37.10 В.2 (зона многоквартирных домов в 4 этажа и выше) с частичным наложением на границы территориальной зоны 02.37.11 А.6 (объекты физкультуры и спорта) в границах элемента планировочной структуры, ограниченного с западной стороны улицей Таганайская, с восточной стороны – проспектом 30-летия Победы, с южной стороны – проездом между ул. Таганайская и пр. 30-летия Победы (квартал Молодежный). В границах указанного элемента планировочной структуры расположены многоквартирные дома – кв-л Молодежный, д. 1, д. 3, д. 7, д. 8.

В указанном случае, поскольку образуемый земельный участок расположен в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка не допускается. В силу подпункта 4 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков может быть осуществлено исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24 мая 2017 г. N Ф01-1594/17 по делу №А82-4220/2016).

Принимая во внимание, что в отношении территории, в границах которой заявителем испрашивается земельный участок, проект межевания не разрабатывался и не утверждался, отказ Администрации ЗГО согласуется с требованиями подпункта 4 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ (аналогичная позиция высказывалась в судебной практике при рассмотрении споров со схожими фактическими обстоятельствами – см., например, Апелляционное определение СК по административным делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 19 июня 2018 г. по делу N 33а-961/2018, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 6 октября 2016 г. N 05АП-5864/16 при рассмотрении споров со схожими фактическими обстоятельствами).

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ГрК РФ органы местного самоуправления городского округа принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории и утверждают документацию по планировке территории в границах городского округа. Однако необходимо учитывать, что в соответствии с ч. 1 ст. 46 ГрК РФ решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, может приниматься органом местного самоуправления городского округа как по инициативе указанного органа, так и на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Также необходимо отметить, что законом на органы местного самоуправления не возложена императивная обязанность по разработке документации по планировке территории применительно ко всей территории населенного пункта. В соответствии с ч. 1 ст. 41 ГрК РФ документация по планировке территорий разрабатывается в случае необходимости обеспечения устойчивого развития соответствующей территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. В соответствии с ч. 1 ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Оспариваемый отказ не нарушает прав истца на предоставление земельного участка, не исключает возможность образования и предоставления земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сам по себе не возлагает на истца обязанность по подготовке такого проекта, поскольку в силу прямого указания закона в случае отсутствия разработанного и утвержденного для соответствующей территории проекта межевания указанное лицо не лишено возможности инициировать соответствующую процедуру подготовки проекта межевания территории в органе местного самоуправления.

В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

В соответствии с п. 9 ст. 1, ч. 6 ст. 30, ст. 36, 37 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны в составе Правил землепользования застройки и подразделяются на:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В соответствии с ч. 2 ст. 39 ГрК РФ проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

В соответствии с ч. 9 ст. 39 ГрК РФ по итогам указанной процедуры главой местной администрации принимается решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

В соответствии с ч. 3 ст. 17 Закона Челябинской области от 13 апреля 2015 г. №154-ЗО «О земельных отношениях» помимо оснований, установленных статьей 11.10 ЗК РФ, решение об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на кадастровом плане территории принимается в случае, если цель использования такого земельного участка, указанная в заявлении об утверждении схемы

расположения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, относится к условно разрешенному виду использования земельного участка, за исключением случая наличия разрешения органа местного самоуправления на соответствующий условно разрешенный вид использования земельного участка.

В соответствии с ч. 3 ст. 17 Закона Челябинской области от 13 апреля 2015 г. №154-ЗО «О земельных отношениях» помимо оснований, установленных статьей 39.15 ЗК РФ, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается в случае, если цель использования такого земельного участка, указанная в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, относится к условно разрешенному виду использования земельного участка.

Таким образом, при отсутствии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка утверждение схемы и принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка невозможно.

В соответствии

Также отмечаем, что в соответствии с ч. 8 ст. 36 ГрК РФ в случае, если виды разрешенного использования существующих к моменту установления соответствующей территориальной зоны объектов капитального строительства не соответствуют градостроительному регламенту такой зоны, такие объекты могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Кроме того, заинтересованные лица не лишены возможности в установленном порядке инициировать процедуру предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Так, по заявке ГСПК «Резонанс» назначено проведение публичных слушаний в целях решения вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 1002 кв.м. в кв. Молодежный.

Помощник главного специалиста
Правового Управления
Администрации Златоустовского городского округа

Пехташев А.С.



**АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

ул. Гаганайская, 1, г. Златоуст, Челябинская область, 456200, Российская Федерация,
телефон: (3513) 62-04-67, 62-16-35 (факс), 62-02-89; e-mail: jur-adm@mail.ru

18 апреля 2019 года

Судье О.Н. Карповой

ОТВЕТ НА ЗАПРОС

На Ваш запрос можем сообщить следующее:

- земельный участок с адресным ориентиром: кв. Запрудный, 55, находится в зоне В.1.1. (коттеджная застройка)

В территориальной зоне В.1.1 имеются такие разрешенные виды целевого использования, как:

I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью;
- 1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;
- 1.3 жилые улицы, проезды (ширина проезда - не менее 6 м);
- 1.4 ведение личного подсобного хозяйства;
- 1.5 разбивка цветника-огорода;
- 1.6 сады, огороды;
- 1.7 бани, сауны (при условии канализования стоков);
- 1.8 хозяйственные постройки;
- 1.9 отдельно стоящие гаражи;
- 1.10 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 1.11 школы начальные и средние;
- 1.12 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 кв. м, лотки, киоски;
- 1.13 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, поликлиники, амбулатории, аптеки;
- 1.14 помещения для занятий спортом, спортплощадки;
- 1.15 библиотеки;
- 1.16 почтовые отделения, телефон, телеграф;
- 1.17 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 1.18 отделения банка;
- 1.19 опорный пункт охраны порядка;
- 1.20 дома для престарелых, дома ребенка, хосписы и другие объекты социального обеспечения;
- 1.21 швейные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 1.22 небольшие гостиницы, пансионаты;
- 1.23 площадки для отдыха, игр, спорта,

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- 2.2. содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- 2.3 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.;
- 2.4 для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи,
а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 2.5 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок;
- 2.6 многоквартирные жилые дома;
- 2.7 объекты культа;
- 2.8 мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- 2.9 автозаправочные;
- 2.10 инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и подобные объекты;
- 2.11 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- 2.12 станции скорой помощи;
- 2.13 пожарные депо (команды);
- 2.14 гостиницы для животных с площадками для выгула собак (с учетом санитарных норм и правил)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Не устанавливаются

Помощник главного специалиста
Правового Управления
Администрации Златоустовского городского округа

Пехташев А.С.