

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»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

Мировой судья судебного
участка № 2 г. Снежинска

_____ Н.Ю. Плужникова
_____ 20__ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров
_____ 20__ г.

Проблемы определения порядка пользования земельным участком на основании
договора аренды

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2020.11381 ВКР

Руководитель работы
доцент кафедры СОТ

_____ Е.В. Пинская
_____ 20__ г.

Автор работы
студентка группы ДО–398

_____ А.С. Морозова
_____ 20__ г.

Нормоконтролер
ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина
_____ 20__ г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Морозова А.С. Проблемы определения порядка пользования земельным участком на основании договора аренды. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–398, 74 с., библиогр. список – 84 наим., 9 л. плакатов ф. А4.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие по поводу разрешения споров связанных с арендой земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в комплексном и всестороннем анализе споров связанных с определением порядка пользования земельным участком и практики применения действующего законодательства при их разрешении.

В работе рассмотрены проблемы определения порядка пользования земельным участком с учетом земельного законодательства и сложившейся судебной практике, а так же вопросы применения норм гражданского и земельного законодательства при разрешении изменения вида земельного участка, предоставленного на основании договора аренды.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм земельного законодательства, касающихся определения порядка пользования земельным участком и изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
1 ЗЕМЛЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ПРАВООТНОШЕНИЙ. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ФОРМА УПОРЯДОЧИВАНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ	10
1.1. Земля как объект гражданского оборота в системе правового регулирования Российской Федерации. Ретроспективный аспект....	10
1.2. Понятие и признаки земельного участка как объекта права. Особенности неделимого земельного участка.....	18
1.3. Понятие и существенные условия договора аренды земельного участка.....	25
1.4. Аренда как форма пользования земельными участками, находящимися в собственности публично-правовых образований...	31
2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДОВАННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, НАХОДЯЩИМСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	38
2.1. Сущность и процедура определения порядка пользования арендованным земельным участком по Законодательству Российской Федерации.....	38
2.2. Проблемы определения видов разрешенного использования земельных участков по договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	43
2.3. Определение порядка пользования земельными участками, расположенными в границах закрытых административно-территориальных образований. Вопросы судебной практики.....	52
3 РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ СВЯЗАННЫХ С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.....	61
3.1. Досудебное урегулирование спора.....	61
3.2. Изменения вида разрешенного использования арендованного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	63
3.3. Разрешение споров связанных с определением порядка пользования земельным участком.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	69
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	71

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. На протяжении многих столетий земельный вопрос являлся основной проблемой для большого количества жителей страны. Аренда земли в течение всей истории развития России нередко была под запретом. Новые возможности для широкого развития арендных отношений открыл Земельный кодекс РСФСР, который ввел в стране частную собственность граждан на земельные участки, что позволило сдавать их в аренду, свободно покупать и продавать.

Земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены ст. 39.8 ЗК РФ и обусловлены в первую очередь целевым назначением земельного участка.

Владение и пользование имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности всегда вызывает пристальное внимание как со стороны законодательных органов, так и со стороны заинтересованных лиц, имеющих непосредственный интерес в реализации данных возможностей. К сожалению, несовершенство законодательства, порою противоречащие таким принципам гражданского права, как восстановление и защита нарушенных прав.

Наличие противоречащих друг другу норм в гражданском и земельном законодательстве вызывают сложности в понимании арендаторов своих прав. Так права арендаторов, которые допускаются нормами Гражданского Кодекса, могут быть прямо запружены в Земельном Кодексе.

Степень научной разработанности. В настоящей диссертации при рассмотрении исторического развития земельных правоотношений использовались работы Мустакимова Н.С., Попрухиной Е.А., Свердловой Я.М. При рассмотрении вопросов связанных с понятием и сущностью земельного участка, а так же проблемах определения его пользования за основу брались работы Аверьяновой Н.Н., Блажеева В.В., Ефимова А.Ф., Лужиной А.Н., Михайлова С.М., Семенихина В.В., Смирновой Е.А., Умеренко Ю.А., Точенко Д.А., Щукина А.И.

Объектом выпускной квалификационной работы выступают общественные отношения, возникающие по поводу разрешения споров связанных с арендой земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Предмет выпускной квалификационной работы – теоретические и практические вопросы разрешения земельных споров по законодательству Российской Федерации.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в комплексном и всестороннем анализе споров связанных с определением порядка пользования

земельным участком и практики применения действующего законодательства при их разрешении.

В соответствии с поставленной целью были определены и решены следующие **задачи**:

- исследовать основные исторические этапы формирования земельного законодательства Российской Федерации;
- определить понятия и основные признаки земельного участка;
- рассмотреть особенности неделимых земельных участков;
- раскрыть понятие и существенные условия договора аренды земельного участка;
- выявить особенности определения порядка пользования арендованным земельным участком по Законодательству Российской Федерации;
- выявить проблемы определения видов разрешенного использования земельных участков по договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- проанализировать практику разрешения споров, связанных с определением порядка пользования земельным участком;
- рассмотреть особенности правового статуса земельных участков расположенных в границах закрытых административно-территориальных образований;
- сформулировать порядок досудебного урегулирования споров об определении порядка пользования земельным участком;
- рассмотреть возможность изменения вида разрешенного использования арендованного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- проанализировать необходимость назначения судебной экспертизы при рассмотрении споров об определении порядка пользования земельным участком.

Методологическую основу исследования составили такие общенаучные методы, как исторический, диалектический, формально-логический, системно-структурный, логический, функциональный, сравнительно-правовой, анализ и синтез, метод прогнозирования и наблюдения.

Теоретическую основу исследования составляют положения, содержащиеся в научных трудах, анализ которых проведен в разделе «Степень научной разработанности темы».

Эмпирической базой диссертационного исследования послужили материалы органов государственной власти и местного самоуправления, а так же судебная практика.

Научная новизна работы заключается комплексном анализе действующего законодательства, в изучении практики судов по рассмотрению споров по делам об определении порядка пользования земельным участком, что направлено на вынесение рекомендации по дальнейшему совершенствованию законодательства в данной области.

Результаты работы выпускной квалификационной работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм земельного законодательства, касающихся определения порядка пользования земельным участком и изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

1 ЗЕМЛЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ПРАВООТНОШЕНИЙ. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ФОРМА УПОРЯДОЧИВАНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Земля как объект гражданского оборота в системе правового регулирования Российской Федерации. Ретроспективный аспект

Распад первобытного строя и зарождение феодальных отношений у восточных славян привело к образованию государства, – Киевская Русь – во главе которого находился князь. Будучи пришлыми «наемниками» кочующими по всей земле торговыми путями, занятые, преимущественно, сбором дани и торговлей, общественные верхи сначала мало интересовались земельной собственностью и землей вообще, тем более, что хлебопашество в народном хозяйстве еще не играло заметной роли. Но, когда земледелие начинает выдвигаться на первый план, и когда вместе с этим наблюдается уже некоторое истощение источников звероловного хозяйства, появляются зачатки частного землевладения. Прежде всего они наблюдаются среди князей. Уже в X веке княжна Ольга устраивает по всей земле свои «места» и «села», «ловища» и «перевесища». Становится очевидным, что Ольга старалась захватить доходные места охотничьего промысла.

Первым древнерусским сводом законов была Русская Правда, действовавшая с XI по XV в. В ней имеются статьи направленные на решение земельных споров и защиту частной собственности на землю. Так, за нарушение меж необходимо было уплатить штраф: «А иже между переореть, либо перетес, то за обиду 12 гривен». Позже, в уставе Владимира Мономаха, который служил дополнением к Русской правде, к данной статье были добавлены следующие: «А еже борт раззнаменует, то 12 гривен продажи»; «Оже между перетнет бортную, или ролейную между разорет, или дворовую между тыном перегородит, то 12 гривен продажи»; «Оже дуб перетнет знаменый или межный, то 12 гривен продажи».

Согласно сохранившимся письменным источникам в Киевской Руси развитие феодальной земельной собственности, прежде всего, выражалось в росте вотчинного землевладения. Владелец вотчина мог распоряжаться ей по своему усмотрению: передать ее по наследству, продать, обменять, поделить между родственниками.

Крупными феодальными землевладельцами в Киевской Руси были не только князья и бояре, но так же церкви и монастыри. Земли для церкви в первую очередь предоставляли князья. Среди бояр имело место быть передача части своих земель на так называемый «помин души». Помимо этого, для расширения своего землевладения, монастыри покупали, а так же захватывали свободные государственные земли.

Принято считать, что к основным источникам роста феодального землевладения относятся:

– наличие свободных, хозяйственно неосвоенных земель, которых достаточно много имелось в Киевском государстве;

– земли крестьян-общинников, которые захватывались феодалами насильно, или были пожалованы верховным князем на праве верховной земельной собственности своим приближенным.

По мере закрепления феодальной земельной собственности теряет свою силу централизованное государство. Ослабление центральной власти позволила выйти на передний план крупным феодалам, что привело к образованию ряда самостоятельных феодальных княжеств. Междоусобицы между князьями полностью разобщили и ослабили русские земли, сделав их слабыми и неспособными противостоять нашествию внешнего врага. Феодальная раздробленность привела к тому, что Киевская Русь стала жертвой монгольского завоевания.

Период феодальной раздробленности характеризуется ростом вотчинной формы феодальной земельной собственности, роль которой возрастала за счёт новых княжеских пожалований, захвата общинных земель, покупки, обмена и т. п. Вотчиной принято считать земельное владение, собственник которого может распоряжаться им по своему усмотрению. Получение земель и наращивание хозяйства привело к усилению самостоятельности бояр и ослаблению их связи с князем.

Период татаро-монгольского владычества на Руси продолжался около двух с половиной столетий – с 1238 по 1480 г. Этот период характеризуется окончательным распадом Древней Руси, и началом формирования Московского государства.

При Иване III начинают формироваться правила по передаче казенных земель людям, которые несли воинскую службу, в результате чего образовывается поместная система. Поместьем принято считать земельные владения, которые предоставляются во временное пользование вместе с проживающими на нем крестьянами служащим людям. Если служивый человек по какой-либо причине оставлял службу, то земельный участок предоставлялся во владение другому лицу. Вотчины в свою очередь с формированием единого централизованного государства постепенно уменьшаются и в последствие, при принятии Уложения о службе 1556 года, приравнивается к поместьям.

Монастырское землевладение в свою очередь продолжало расти, даже не смотря на то, что в конце XVI века правительство предпринимало попытки ограничить возможность приобретения монастырями земель. В политике Московского государства в отношении церковного землевладения историки отмечают два направления:

- 1) ограничение роста землевладения с помощью запрета покупать и обменивать земли, а так же принимать пожертвования на «помин души». Данная политика ограничения находит свое отражение в Соборном Уложении 1649 года;
- 2) сокращение привилегий церкви как землевладельца.

К середине XVI века становится очевидным, что в государстве отсутствует достоверная информация о качестве и количестве распределенных между различными собственниками земель. Для решения данного вопроса государство приступило к осуществлению специального вида землеустроительных и учетных

работ, которое получило название писцовые описания. Писцовыми описаниями ведала Поместная изба, учрежденная Иваном IV и преобразованная в середине XVI в. в Поместный приказ [2, с. 111]. Писцовые описания были важным способом учета земель и населения, а так же были неотъемлемой частью решения возникающих земельных споров. Так при исках о беглых крестьянах писцовые записи признавались бесспорным доказательством.

Однако вопрос о межевании вновь возникает в XVIII веке, так как к этому времени далеко не все земли были разграничены, а границы, которые были установлены со временем утратили свою значимость и актуальность. 19 сентября 1795 года был обнародован Манифеста о генеральном размежевании земель всей Империи с предлагавшимися к нему «Генеральными правилами, данные межевой комиссии для сочинения по оным межевой инструкции» и «Инструкции землемерам, к генеральному всей Империи земель размежеванию». Данные правовые акты оказывали существенное влияние на организацию земельного кадастра на территории России на протяжении более чем сотни лет. В инструкции землемерам указывалось следующее: «Императорское наше намерение и точное проведение нынешним генеральным земель размежеванием, единственно развести всех владельцев в спорах по их земляному владению, и тем доставить всем поселянам в оном покой и тишину, а к Государственному общему Экономическому правлению получить обстоятельное сведение, и планы всем состоящим в Империи нашей земляным дачам и урочищам; для того определяемым к исполнению сего нашего измерения Землемерам, отнюдь размежевания земель как не обращать ни чем в редукцию их земель и не ревизировать у владельцев крепостей, так и не употреблять притом никаких предписаний из преждеизданных о межевании земель писцовых Наказов, прежней Межевой Инструкции и всех разных времен о том указов, из которых преждеизданные поныне о размежевании земель инструкция и разных времен указы, совсем, а Писцовые Наказы по касающемуся только до межевания земель, сею инструкциею отменяются»

Генеральное межевание способствовало наведению порядка в землевладельческом вопросе. Оно дало точные сведения о количестве земель принадлежащих казне, дворянам и церкви, оно так же способствовало обновлению принципов земельного права в государстве: рациональность размещения угодий, учет земель по всей территории, наличием задокументированного права владения землей.

Б.Е. Ефремов говоря о реформе 1861 года отмечает, что «земельная реформа 1861 г. не затронула в целом земельно-правовые отношения России» [1, с. 115]. Так же автор указывает, что основным толчком для реформы послужило нарастание экономического развитие государства и расширение объемов экспорта в первую очередь хлеба. Закрепощенный крестьянин не был заинтересован в улучшении производства. «Общее положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости», содержало в себе следующие основные положения:

– крестьяне получали личную свободу и право свободно распоряжаться своим имуществом;

– помещики, несмотря на то, что за ними сохранялось право собственности на земли, были обязаны предоставить теперь уже свободным крестьянам в пользование «усадебную оседлость» (придомовый участок) и полевой надел, за пользование которыми крестьянин должен был платить оброк на протяжении 9 лет;

– земли полевого надела предоставлялись в общинное пользование сельским обществам, которые могли распределять их между крестьянскими хозяйствами по своему усмотрению;

– государство могло принять на себя обязательства по выплате выкупных платежей помещику, после чего крестьяне теперь производили выплаты государству.

Несмотря на то, что после выкупа крестьяне не были обязаны работать на помещика, по ряду причин (недостаточно наделенной земли, голод и т. д.) они были вынуждены за плату брать у него земли. Так широко начинает развиваться аренда земель. В конце XIX в. помещиками, казной и уделами сдавалось в аренду крестьянам около 50 млн десятин, из которых примерно 13 млн использовалось для выпаса скота. За аренду крестьяне выплачивали свыше 500 млн рублей в год [2, с. 187].

Для крестьян объединение в общины было обязательным, выход из которых осуществлялся в соответствии с законом. Наделенная земля предоставлялась лишь представителю крестьянской семьи, который отвечал перед общиной за исправное выполнение повинностей.

Феодально-крепостническое землевладение тормозило развитие рыночных отношений, однако, замена данного строя на общинную форму землевладения не принесла желаемых результатов.

Несмотря на то, что государство поддерживало общинный строй, так как для управления это было весьма удобно, крестьянские волнения 1905–1907 гг. ясно дали понять, что община не является опорой для государства. Революционные настроения подталкивали правительство к проведению необходимых для страны реформ.

Направленная на упразднение общины и ликвидацию ее негативных последствий, передачу земель в частную собственность, предоставление крестьянам кредитов и продажи им земли на льготных условиях политика государства, проводимая под руководством Петра Аркадьевича Столыпина, нашла свое отражение в ряде законодательных актов, принимаемых начиная с 1906 года.

1. Указ о землеустроительных комиссиях от 4 марта 1906 г.
2. Указ о продаже удельных земель от 12 августа 1906 г.
3. Указ о продаже казенных земель малоземельным крестьянам от 27 августа 1906 г.
4. Указ о снятии с крестьян сословных ограничений от 5 октября 1906 г.
5. Указ о землеустройстве от 9 ноября 1906 г.
6. Закон о землеустройстве от 14 июня 1910 г.
7. Положение о землеустройстве от 29 мая 1911 г.
8. Указ о залоге крестьянских земель Крестьянскому поземельному банку от 20 августа 1911 г.

Столыпинские реформы однозначно способствовали повышению устойчивости сельскохозяйственной отрасли в том числе за счет вовлечения развития рыночных отношений.

Усталось от первой мировой войны, оставшиеся нерешенные вопросы затронутые революцией 1905–1907 гг., потребность крестьян в земле привели к Октябрьской революции 1917 г. в результате которой была установлена советская власть.

Выступая на втором заседании II Всероссийского съезда Советов, В.И. Ленин отметил, что «Правительство рабоче-крестьянской революции в первую голову должно решить вопрос о земле, – вопрос, который может успокоить и удовлетворить огромные массы крестьянской бедноты» [3, с. 16].

Кризис в использовании земель страны усугублялся последствиями первой мировой войны: сократились посевные площади, поля зарастали бурьяном и чертополохом; валовой урожай хлебов сократился; основная часть урожая приходилась на помещичьи и кулацкие хозяйства, которые и в военное время не утратили своей экономической силы.

Одним из первых декретов принятых советской властью был Декрет о земле от 8 ноября 1917 г., который заложил основы земельной политики Советского Союза. К основным положениям декрета относятся в первую очередь отмена помещичьей собственности и передача земель в пользование всем трудящимся. Продажа и аренда земли запрещалась, а крестьянам, которые обрабатывали землю собственным трудом, она переходила на правах бессрочного пользования.

В последующем был принят ряд законодательных актов, которые послужили дополнением к Декрету о земле.

1. Декрет ВЦИК от 9 февраля 1918 г. «О социализации земли».

В законе прописывался порядок распределения земель, указана очередность наделения, порядок исчисления норм и т. д. Так же данный документ впервые классифицирует земли по различным категориями: сельскохозяйственного назначения, под строительство и т. д.

По сути, Закон «О социализации земли» был направлен на удовлетворение нужд в земле крестьян, которые в большинстве своем фактически были бедняками. Это породил конфликт интересов между бедными и зажиточными крестьянами, так как последние были категорически против отдавать свои земли.

2. Декрет СНК от 29 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью».

В силу предстоящего обобществления городской земли, данный Декрет приостанавливает любые сделки по продаже, покупке, залогу всех земель в городах. Несоблюдение данного запрета может повлечь за собой денежные взыскания вплоть до конфискации имущества.

3. Декрет ВЦИК от 27 мая 1918 г. «О лесах».

Всякая собственность на лес в пределах РСФСР отменяется навсегда. Леса, принадлежавшие частным лицам и обществам, объявляются без всякого выкупа, явного или скрытого, общенародным достоянием [4].

4. Декрет СНК РСФСР от 30 апреля 1920 г. «О недрах земли».

Данный нормативно правовой акт закрепил государственную собственность на недра, полезные ископаемые и минеральное сырье.

14 февраля 1919 г. было принято постановление ВЦИК «О социалистическом землеустройстве и о методах перехода к социалистическому земледелию», согласно которому вся земля в пределах РСФСР, в чьем бы пользовании она ни состояла, считается единым государственным фондом [5]. Данное постановление предполагало наличие различных коллективных форм земледелия: коммун, крупных советских хозяйств, товариществ и т. д.

Голод 1921–1922 гг. стал катастрофой для страны, возможность правительства помогать голодающим была ничтожна. В этой связи количество недовольных новым правительством значительно возросло. Пересматривая внутривластный курс, В.И. Ленин счел необходимым предложить новую экономическую политику (далее – НЭП). Главной задачей НЭП было уменьшить социальную напряженность в стране и укрепить советскую власть. 27 мая 1920 г. декретом ВЦИК и СНК «Об увеличении размера землепользования в трудовых хозяйствах» были изменены те статьи декрета «О социализации земли» и постановления «О социалистическом землеустройстве», которые определялись предельные размеры хозяйств, занятых интенсивным производством [2, с. 252].

С принятием 22 мая 1922 г. закона «О трудовом землепользовании» арендные отношения снова были восстановлены с целью ускорения социально-экономического развития Советского Союза. Имуущество переходило в аренду на конкурсной основе тем лицам, которые брали на себя более высокие обязательства по производству продукции. Распространенный срок арендного договора был от одного до шести лет. Арендная плата взималась как в натуральном виде (доля от объема производимой продукции), так и денежном. После проведения денежной реформы в 1922 году использоваться начала только денежная форма оплаты аренды. Согласно ст. 22 Закона о трудовом землепользовании допускается только трудовая аренда земли: никто не может получить по договору аренды в свое пользование земли больше того количества, какое он в состоянии дополнительно к своему отделу обработать силами своего хозяйства [6].

С 1922 г. началась кодификация земельного законодательства, преследовавшая цель «создать стройный, ясный, доступный пониманию каждого земледельца свод законов о земле». Был принят Земельный кодекс, вводная часть которого подтверждает, что вся земля в пределах РСФСР, в чьем бы ведении она не находилась, составляет собственность рабоче-крестьянского государства.

Очередным этапом развития земельных правоотношений становится коллективизация сельского хозяйства. 16 марта 1927 г. Центральным исполнительным комитетом (далее – ЦИК) и Советом народных комиссаров СССР было принято постановление «О коллективных хозяйствах», которое закрепляло ведущую роль коллективных хозяйств (колхозов). Характерной чертой коллективизации являлось принуждение крестьян к вступлению в колхозы, в том числе под влиянием насильственных методов принуждения. Законодательной основой коллективизации служило постановление «О темпе коллективизации и мерах помощи государства колхозному строительству». В феврале 1930 г.

постановлением «О мероприятиях по укреплению социалистического переустройства сельского хозяйства в районах сплошной коллективизации и по борьбе с кулачеством», трудовая аренда крестьянских земель была отменена, так как она не вписывалась в складывающуюся административную систему управления, которая деформировала идеи и принципы социализма. В 1934 г. начался завершающий этап коллективизации. Разделение крестьян на бедных и зажиточных ликвидировалось. В начале 1935 г. на II съезде колхозников указывалось, что 99 % всех обрабатываемых земель в стране стали собственностью государства. Примерно к 1937–1938 гг. коллективизация фактически завершилась (93 % крестьянских хозяйств были объединены в колхозы).

Во время Великой Отечественной войны (1941–1945) особое внимание уделялось расширению использования сельскохозяйственных земель, предпринимались меры по развитию индивидуального огородничества рабочих и служащих [7, с. 92]. Тем не менее, за время войны сельское хозяйство в стране было сильно разрушено. В целом до 1965 года значительных изменений в регулировании земельных правоотношений не произошло. Однако на мартовском Пленуме 1965 г. была установлена программа, которая предусматривала повышение эффективности сельского хозяйства путем:

- снижение плана закупки зерна;
- установление годовых планов закупок продукции животноводства;
- повышение закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию;
- установление 50 % надбавок к основной закупочной цене;
- разработку программы укрепления материальной базы сельского хозяйства, его механизации, электрификации, химизации, мелиорации;
- упорядочение системы финансирования и кредитования колхозов и совхозов;
- меры по укреплению хозяйственной самостоятельности;
- усиление роли науки [2, с. 305].

В 1968 г. были приняты Основы земельного законодательства СССР. Принятием указанного документа завершается основной этап модифицирования земельного законодательства. Основы не только сформулировали важнейшие, принципиальные положения в области регулирования земельных отношений на всей территории Союза ССР, но и создали прочную правовую базу для перехода ко второму, не менее важному и сложному этапу кодификации земельного законодательства – разработке и принятию республиканских земельных кодексов и других земельноправовых актов имеющих важное значение для всей страны. В 1970 г. на базе Основы земельного законодательства СССР был принят Земельный кодекс РСФСР. В ст. 1 Земельного кодекса указывалось: «Задачами Земельного кодекса Российской Советской Федеративной Социалистической Республики являются регулирование земельных отношений в целях обеспечения рационального использования земель, создания условий повышения их эффективности, охрана прав социалистических организаций и граждан, укрепление законности в области земельных отношений» [8].

В целом, характеризуя земельные отношения в СССР, можно отметить, что основная политика правительства была направлена на исключительное право

собственности государства на земли. Данная позиция тормозила развитие рыночных отношений. Однако к концу 80-х годов ситуация начала меняться. Была проведена земельная реформа, направленная на перестройку отношений собственности. С целью усовершенствование производственных отношений и обновлению производительных сил колхозам и другим сельскохозяйственным предприятиям разрешалось арендовать или передавать на длительные сроки земельные угодья на условиях аренды другим кооперативам, государственным, общественным предприятиям и организациям, а также гражданам для производства сельскохозяйственной продукции и ее реализации по своему усмотрению.

23 ноября 1990 г. вышел закон РСФСР «О земельной реформе». Он положил начало целому блоку экономических реформ, вследствие которых в Российской Федерации возникли свободные рыночные отношения [9, с. 161]. Не менее важными нормативно правовыми актами данного периода являются Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 г., Земельный кодекс РСФСР 1991 г.

Эти законы предусматривали реализацию следующих основных целей:

- осуществить переход к многообразию форм собственности на землю, землевладения и землепользования;
- обеспечить социально-справедливое и экономически обоснованное перераспределение земель и создание равных условий для развития всех форм хозяйствования;
- создать экономический механизм регулирования земельных отношений и стимулирования рационального использования воспроизводства плодородия и охраны земель;
- предоставить гражданам и их коллективам реального, юридически и экономически подтвержденного права выбора формы собственности и формы ведения сельскохозяйственного производства;
- гарантировать гражданам право на создание крестьянских (фермерских) хозяйств, хозяйственную самостоятельность, содействие их деятельности, защиту государством их законных интересов и прав свободного кооперирования;
- вовлечь землю, как товар, в рыночные отношения [2, с. 308].

Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» разрешил свободный выход из колхоза со своим земельным наделом без согласия трудового коллектива или администрации предприятия. Более того, работнику, выходящему из колхоза (совхоза) с целью организации крестьянского хозяйства, предприятие должно было выдать причитающуюся ему долю средств производства.

Реорганизация колхозов и совхозов привела к созданию сельскохозяйственных кооперативов, акционерных общества, товариществ, фермерские хозяйства и другие формы хозяйствования. Получая землю в собственность, необходимо было пройти процедуру приватизации. Приватизация земельных участков проходила в добровольном порядке по заявлению. Значительную роль при проведении приватизации земель сыграли такие нормативно-правовые акты, как Указом Президента РФ от 24.12.1993 № 2284, распоряжение Правительства РФ от 15.06.1994 № 908-р, Указ Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 «Об основных

положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года».

В целом можно сказать, что начиная с 1990г. в России в большом количестве принимаются различные нормативно-правовые акты, которые имеют важное значение для регулирования нынешних земельноправовых отношений. Принятие в 2001 г. нового ЗК РФ, а также Федерального закона от 24.07.2002 № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 4 будет способствовать более успешному проведению и, в конечном счете, завершению земельной реформы в России [1, с. 145].

1.2 Понятие и признаки земельного участка как объекта права. Особенности неделимого земельного участка

Земля на протяжении многих лет является одним из наиболее ценных ресурсов. Осуществлять какую-либо человеческую деятельность без нее невозможно. С развитием цивилизации земля приобрела и экономическую ценность. Так Конституция Российской Федерации рассматривает Землю как объект права частной собственности и как товар; владение, пользование и распоряжение землей осуществляются ее собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц [10].

Как указывает в своей статье Крассов О.И.: «Земельные отношения не возникают по поводу земли как природного объекта или ресурса. Объектом таких отношений является индивидуализированная часть земли, то есть конкретный земельный участок» [11]. А.Н. Лужин отмечает, что земельный участок является весьма специфическим видом имущества, ведь к его использованию всегда предъявляются высокие требования, которые обусловлены общественной значимостью и многофункциональным значением земли [12, с. 41].

Юридическое определение земельного участка, как и земельное законодательство в целом, за последние десять лет претерпело существенные изменения. Так, согласно ст. 11.1 ЗК РФ, которая утратила силу с 01 марта 2015 года, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Пункт 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ, вступившего в действие с 01 марта 2015 года, определяет земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Анализируя указанные понятия можно обратить внимание, что в действующем ЗК законодатель удаляется от понятия земельного участка как объекта земельных правоотношений и относит земельные участки к объектам недвижимости, квалифицируя их в качестве индивидуально-определенной вещи, что является более характерным для гражданского законодательства.

В п. 4 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отражены сведения об объекте

недвижимости, которые вносятся в кадастр недвижимости и служат для идентификации такого объекта. Среди основных сведений можно назвать.

1. Вид объекта недвижимости.

К объектам недвижимости согласно ГК РФ 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. Данная научно-исследовательская работа будет посвящена, прежде всего, такому объекту недвижимости как земельному участку.

2. Кадастровый номер земельного участка и дата его присвоения, а так же кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости.

Несмотря на то, что кадастровый номер выступает в качестве идентификатора, он не является идентифицирующим признаком самого земельного участка. Кадастровый номер лишь позволяет найти необходимые сведения о земельном участке в Едином государственном реестре недвижимости. Вместе с тем значимость данной характеристики сложно переоценить при вовлечении земельного участка в гражданский оборот, а также при его определении в качестве объекта права собственности и иных прав на него [13].

3. Описание местоположения земельного участка.

Для установления границ земельного участка необходимо провести его межевание. Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Межевание земель включает следующие этапы.

1. Подготовительные работы.

В первую очередь необходимо найти и изучить ряд документов: правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов.

2. Полевое обследование пунктов геодезической опоры и межевых знаков.

С целью определения более выгодной технологии работ и размещения пунктов опорной межевой сети, а так же для проверки сохранности пунктов геодезической опоры проводится полевое обследование, результаты которого переносятся на схемы ГГС, ОМС или заранее подготовленном чертеже границ земельного участка. После проведения полевого обследования в обязательном порядке составляется акт проверки геодезической опоры ранее установленных граничных знаков земельного участка.

3. Составление технического проекта.

Межевание земель выполняют в соответствии с техническим проектом, в котором обосновывают содержание, объемы, трудовые затраты, необходимые материалы, сметную стоимость, сроки выполнения и технику безопасности работ [14]. В состав технического проекта входит текстовая часть, которая отражает цель работ и основания их проведения, сведения о геодезической основе и о ранее выполненных работах по межеванию, технологию геодезических работ и

закрепления новых или восстановления утраченных границ, организацию и сроки межевания земельного участка, рекомендации по охране труда и соблюдению техники безопасности, а так же перечень материалов, которые необходимо сдать в комитет по земельным ресурсам и землеустройству; графические материалы, которые составляются в удобной форме и отражают существующие и проектируемые пункты ГГС и ОМС (ОМЗ), межевые знаки, угловые и линейные данные для геодезических измерений, названия и номера размежевываемого и смежных с ним земельных участков; смету затрат и расчеты необходимых материалов.

4. Уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания.

К указанным лицам относятся собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления. Так же не стоит забывать про правообладателей смежных земельных участков, так как при проведении межевания их права тоже могут быть затронуты.

Не позднее чем за семь календарных дней до начала работ вышеперечисленным лицам вручается извещение о месте и времени проведения межевания. Извещение необходимо вручить таким способом, чтоб была возможность подтвердить факт и дату получения. Для этого извещение можно вручить лично под расписку или отправить заказным письмом с уведомлением о получении. Извещение или расписку необходимо составлять в двух экземплярах, так как один из них будет приобщен к материалам землеустроительного дела.

5. Определение границ земельного участка на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками.

В зависимости от назначения и типа закрепления на местности различают:

- пункты ОМС (ОМЗ), закрепляемые на долговременную (не менее 5 лет) сохранность;
- межевые знаки, закрепляемые на поворотных точках границ с использованием недорогих материалов;
- границы по «живым урочищам» (рекам, ручьям, водотокам, водоразделам и т. д.);
- границы, совпадающие с линейными сооружениями (заборами, фасадами зданий, элементами дорожной сети и т. д.);
- пропаханные линии сухоходольных границ [14].

При определении границ земельного участка на местности, их согласовании и закреплении межевыми знаками рекомендуется принимать во внимание, что определение границ земельного участка на местности и его согласование проводится в присутствии лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, или уполномоченных ими лиц (представителей) при наличии надлежащим образом оформленных доверенностей. Согласно ч. 7 ст. 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в

индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Заинтересованные лица не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего им земельного участка.

При неявке на процедуру согласования границ кого-либо из заинтересованных лиц или отказе от участия в процедуре согласования границ (непредставление мотивированного отказа в согласовании границы) в акте согласования фиксируется их отсутствие или отказ от участия в процедуре согласования границ, а по границе земельного участка проводится предварительное межевание [15]. В случае если в течение тридцатидневного срока заинтересованные лица не явились на согласование границ земельного участка и не предоставили мотивированный отказ, границы земельного участка считаются установленными.

Отсутствие согласования границ земельного участка может свидетельствовать о недействительности результатов межевания земельного участка [16]. В случае возникновения споров после согласования границ земельного участка, заинтересованным лицам в соответствии с ЗК РФ необходимо обратиться в суд.

Несмотря на то, что Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства предусмотрена возможность не проводить процедуру согласования границ земельного участка при условии наличия в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить местоположение земельного участка с точностью, которая полностью соответствует требованиям Росземкадастра, Высший арбитражный суд в своем определении от 19.04.2011 года указывает, что данное положение носит лишь рекомендательный характер [17].

6. Сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью.

Пункты ОМС после закладки сдаются по акту на наблюдение за сохранностью:
– городской, поселковой или сельской администрации, если они построены на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
– собственнику, владельцу, пользователю земельного участка, если они находятся на его земельном участке.

Если пункт ОМС совмещен с межевым знаком, то он сдается на наблюдение за сохранностью всем собственникам, владельцам и пользователям размежеваемых земельных участков [14].

7. Определение координат межевых знаков.

Точность определения координат устанавливаемых межевых знаков должна обеспечивать необходимую точность определения координат характерных точек границ земельных участков на прилегающей к границе объекта землеустройства территории [19].

В пункте 15.2 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003, указана нормативная точность межевания объектов землеустройства, которая в настоящее время применяется и при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков [18].

8. Определение площади земельного участка.

На сегодняшний день существует несколько способов определения площади земельного участка:

- аналитический способ (используется для вычисления площадей по координатам вершин фигур, определяющих границы участков, либо по результатам измерений длин линий и углов на местности);
- графический способ (используется для вычисления площадей небольших участков земли путем измерения линий на плане, при разбитии участка на простые геометрические фигуры);
- механический способ (используется для вычисления площади больших земельных участков на плане или карте с использованием специального прибора – планиметра).

В инструкции по межеванию от 08.04.1996 г. указано, что в основном площадь земельного участка вычисляют аналитическими методами по координатам межевых знаков, полученным геодезическими и фотограмметрическими методами.

9. Составление чертежа границ земельного участка.

Чертеж границ земельного участка составляется инженером-землеустроителем, выполнившим межевые работы, и утверждается председателем (заместителем председателя) комитета по земельным ресурсам и землеустройству района (города). Чертеж выполняется в масштабе основного кадастрового плана по результатам установления на местности и согласования границ земельного участка. Оригинал чертежа составляется на плотной чертежной бумаге, лавсане или фотоплане.

10. Контроль и приемка результатов межевания земель производителем работ.

В процессе и по завершению межевания земельных участков производитель работ осуществляет текущий контроль и приемку законченной продукции. Текущий контроль и приемку результатов межевания земель производитель работ выполняет с целью установления их соответствия требованиям Инструкции по межеванию земель. Результаты контроля и приемки оформляются в соответствующих актах установленного образца.

В целях контроля производитель работ выполняет дополнительные контрольные измерения, осматривает в натуре межевые знаки и устанавливает соответствие их оформления установленным требованиям.

Таким образом, данные положения предусматривают обязанность проверяющего осуществить контроль не только правильности составления материалов межевого дела, но и осмотр межевых знаков в натуре, а также правильность установления и закрепления границ земельного участка.

11. Государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков.

Государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков осуществляет Комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

12. Составление межевого плана.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и

в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости [20].

Межевой план земельного участка оформляется в бумажном или электронном варианте и состоит из бух частей: текстовой и графической, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ.

Межевой плана в обязательном порядке, вне зависимости от вида кадастровых работ, должен содержать:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- схема расположения земельных участков;
- чертеж [21].

4. Площадь земельного участка.

Согласно п. 9 ст. 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. В своей статье Н.Ю. Чаплыгин обоснованно считает, что площадь земельного участка трудно отнести к его идентифицирующему признаку, так как во многих случаях площадь, обозначенная просто как площадь геометрической фигуры без учета рельефа местности, может совпадать.

Таким образом, рассмотрев перечисленные в законе средства идентификации земельного участка можно прийти к выводу, что единственным уникальным признаком земельного участка является его местоположение. Именно местоположение земельного участка, которое опирается с помощью его границ, делает данный объект недвижимости уникальной индивидуально-определенной вещью. Местоположение не только идентифицирует земельный участок, но и в большинстве случаев прямо влияет на его рыночную стоимость.

С.Ю. Стародумова считает, что к указанным в законе фактическим (физическим) характеристикам, позволяющим определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи, следует также отнести природные и антропогенные характеристики [23].

К природным характеристикам автор относит деревья, кустарники, водные объекты, расположенные на земельном участке. К антропогенным – здания и сооружения, которые находятся на земельном участке.

Н.Ю. Чаплыгин, исследуя понятие земельного участка, в отличие от С.Ю. Стародумовой, не считает необходимым в его определение включать здания и сооружения, которые находятся на земельном участке. Так автор, раскрывая суть земельного участка, выдвигает следующее определение, которое, на мой взгляд, является более точным и правильным: «Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности в пределах замкнутого контура установленных в соответствии с законом границ (включая поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, растения и все, что неразрывно

связано с поверхностью участка, за исключением зданий, сооружений и иных построек), используемую по целевому назначению в соответствии с законом и иными правовыми актами» [13].

Нормами земельного законодательства предусмотрен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ), согласно которому все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В этой связи пункт 4 ст. 35 ЗК, в соответствии с которым не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, в литературе оценивается неоднозначно [18].

Так в своей книге «Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте» О.Ю. Скворцов указывает: «В тоже время российский законодатель оказался непоследовательным в реализации указанного принципа. Это проявилось в установлении запрета на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий (п. 4 ст. 35 ЗК) Помимо того, предусмотрено и преимущественное право лица, обладающего правом собственности на здание, на приобретение земельного участка (п. 3 и 5 ст. 35, п. 1 ст. 36)» [19]. Другие же авторы считают, что данная норма говорит о том, что юридическая судьба зданий должна повторять юридическую судьбу земельного участка при его отчуждении, а неоднозначность трактовки данного пункта сводят к его неудачному изложению [20].

Из положений ст. 133 ГК РФ следует, что земельный участок может быть делимым и неделимым. В настоящее время непосредственно ЗК РФ не дает определения делимого и неделимого земельного участка. Ранее согласно ст. 6 ЗК РФ в качестве делимого определялся такой земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами [25].

Порядок раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен п. 7 ст. 11.4 ЗК РФ, согласно которой заинтересованное лицо должно обратиться в орган исполнительной власти с заявлением о разделе земельного участка, а исполнительный орган в свою очередь должен в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа.

В соответствии со ст. 11.9 ЗК РФ определены требования к образуемым и измененным земельным участкам, при которых раздел земельного участка не возможен по следующим причинам:

1) не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

2) не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Таким образом, неделимым земельным участком является участок, раздел которого в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения его назначения. Так согласно ст. 39.20 ЗК РФ приобрести такой участок возможно только в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11: «При рассмотрении споров, связанных с приобретением неделимых земельных участков необходимо исходить из того, что договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора в соответствии с положениями пункта 3 статьи 36 ЗК РФ»[24].

1.3 Понятие и существенные условия договора аренды земельного участка

Согласно п. 1 ст. 420 Гражданского Кодекса Российской Федерации договором является соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Условия соответствующего договора определяются сторонами самостоятельно, кроме случаев, когда содержание определенного условия предписано законом или иными правовыми актами.

Отношения возникающие из договора аренды подчиняются общим требованиям гражданского законодательства к арендным отношениям. Гражданский кодекс определяет объект аренды, понятие арендодателя, устанавливает форму договора аренды, общие требования к срокам его заключения, основные условия его выполнения.

Как установлено Земельным Кодексом РФ, земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом Российской Федерации. Однако существуют случаи, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки все же могут быть предметом договора аренды.

По договору аренды одна сторона (арендодатель) предоставляет имущество за определенную плату другой стороне (арендатору) во временное пользование или временное владение. Арендодателем является собственник имущества, или лица уполномоченные сдавать имущество в аренду. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. За собственником же

остается право распорядиться земельным участком, но с условием соблюдения законодательных и договорных требований, предъявляемых к арендодателю.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Исключением выступает договор, заключенный на срок менее чем на один год. Он не подлежит государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

К основным условиям договора аренды относится.

1. Предмет договора аренды.

Согласно действующему законодательству основным условием договора аренды является условие о предмете аренды. Исходя из п. 3 ст. 607 Гражданского Кодекса РФ в договоре обязательно указываются данные, дающие возможность установить имущество, которое подлежит передаче арендатору. Если такие данные отсутствуют, условие о предмете считается не согласованным, а договор – незаключенным. К договору следует прикладывать документы, позволяющие точно определить предмет аренды. При аренде земельного участка или его части следует приложить кадастровый план, с указанием границ подлежащих передаче арендатору.

Стороны не вправе оспаривать договор аренды по основанию, связанному с ненадлежащим согласованием предмета аренды, если реально исполняли договор. Так в соответствии с Федеральным законом от 08.03.2015 № 42–ФЗ ст. 432 Гражданского Кодекса РФ дополнена п. 3, в котором установлено следующее: сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признать этот договор незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности.

Стоит отметить, что изменение сведений об арендуемом земельном участке, в частности о его площади, не является заменой предмета договора, а также новым договором аренды. Как указано в Земельном Кодексе РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Как следует из п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае образования нового земельного участка взамен переданного в аренду, арендные отношения могут быть возобновлены с прежним арендатором на основе заключения нового договора или посредством заключения соглашения о внесении изменений в прежний договор. Каким образом продолжить договорные отношения стороны выбирают самостоятельно.

2. Стороны в договоре аренды земельного участка.

Право предоставления земельного участка в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Арендатором земельного участка может быть любое юридическое (в том числе иностранное или с иностранным участием) или физическое лицо (в том числе иностранцы и лица без гражданства), обладающее земельной правоспособностью.

В договорных отношениях юридическое лицо представляет его орган управления, уполномоченный принимать решения по поводу распоряжения землей. Так же решение о вступлении в арендные отношения может приниматься на общем собрании участников, а в качестве стороны в договоре аренды от имени юридического лица и по решению общего собрания выступает доверенное лицо – председатель или иной руководитель исполнительного органа юридического лица.

В случаях, когда земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, в качестве арендодателя выступают государственные и муниципальные органы. Они не являются собственниками земли, а лишь уполномочены законом сдавать данные земли в аренду.

Арендатор земельного участка имеет право передавать в пределах срока договора аренды свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом.

Если в случаях, установленных статьей 22 Земельного Кодекса РФ, такое уведомление арендатором в разумный срок не направлено, арендодатель вправе предъявить к нему требования о возмещении возникших в связи с этим убытков.

При этом необходимо учитывать требования, установленные пунктом 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.1998 № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому передача арендных прав на земельный участок в залог в пределах срока договора аренды земельного участка осуществляется только с согласия собственника земельного участка.

3. Срок договора аренды земельного участка.

Договор аренды заключается на определенный в договоре срок. Если информация о сроке заключения договора отсутствует, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В данном случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца, однако законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды. Так же стоит отметить, что договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

По общему правилу ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях

преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. По смыслу части третьей пункта 1 статьи 621 ГК РФ преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым пункта 1 статьи 621 ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды [26].

Однако Земельный кодекс устанавливает несколько исключений из преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Так преимущественное право аренды земельного участка имеют собственники зданий, строений и сооружений, находящихся на чужом земельном участке (п. 3 ст. 35 ЗК РФ) и на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 36 ЗК РФ). Кроме того, арендатор не имеет права на заключение договора аренды на новый срок, если имеют место обстоятельства, перечисленные в ст. 46 ЗК РФ. Все они являются одновременно основаниями для прекращения аренды по инициативе арендодателя и связаны в основном с недобросовестным использованием арендатором земельного участка, а также включают случаи изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и реквизиции земельного участка.

4. Изменение, расторжение и прекращение договора аренды земельного участка.

При изменении, прекращении или расторжении договора аренды необходимо учитывать следующее:

- 1) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором;
- 2) при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства;
- 3) досрочное расторжение или изменение договора возможно по решению суда.

Для этого обязательным является:

- существенное нарушение договора аренды одной из сторон;
 - наличие иных обстоятельств, предусмотренных Гражданским Кодексом, другими законами или договором;
- 4) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Это означает, что такое соглашение может быть устным, если договор был заключен устно, и оно должно быть облечено в письменную форму, если договор заключен в простой письменной форме; наконец, в отношении нотариально удостоверенного договора такое соглашение требует также нотариального удостоверения;

5) в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или

характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (пункт 3 статьи 453 ГК РФ);

б) изменение условий договора аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ, без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускается;

7) аренда земельного участка прекращается по инициативе арендодателя в случае:

– использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;

– использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

– невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

– невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

– неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

– создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

– изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным Кодексом Российской Федерации.

5. Размер арендной платы.

Важнейшим признаком договора аренды земельного участка является его возмездный характер, это говорит нам о том, что арендатор обязан вносить арендную плату за пользование земельным участком [27].

Вместе с тем условие об арендных платежах, оформляющее эту обязанность, не является существенным – и при его отсутствии договор аренды считается заключенным. Как гласит п. 1 ст. 614 ГК, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если они не определены договором, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно

применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Для договора аренды не имеет существенного значения характер вознаграждения, предоставляемого арендодателю, – оно может быть выражено как в деньгах, так и в иной материальной форме.

В соответствии с п. 2 ст. 614 ГК арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- а) денежных платежей, установленных в твердой сумме и вносимых периодически или единовременно;
- б) определенной доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования арендованного имущества;
- в) предоставления арендатором определенных услуг;
- г) передачи арендатором арендодателю в собственность или в аренду конкретной вещи, обусловленной договором;
- д) возложения на арендатора согласованных сторонами затрат на улучшение арендованного имущества.

Данный перечень форм расчетов арендатора с арендодателем не является исчерпывающим.

Арендные платежи должны вноситься в порядке и в сроки, предусмотренные договором. Если иное не предусмотрено договором, то в случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы арендодатель помимо взыскания убытков и уплаты процентов, предусмотренных ст. 395 ГК, вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в срок, установленный арендодателем. При этом арендодатель не может требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (п. 5 ст. 614 ГК).

Размер и сроки платежей должны иметь стабильный характер. Поэтому, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК). При сдаче в аренду объектов публичной собственности, включая природные объекты, законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также минимальные ставки арендных платежей для аренды некоторых видов имущества.

Законом допускается возможность для арендатора потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК) [28].

Если арендуемый земельный участок нужен для обслуживания здания или сооружения принадлежащего лицу на праве собственности, арендная плата не должна превышать размер земельного налога, который бы взимался за аналогичный участок, находящийся в собственности.

Согласно статье 619 ГК РФ, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа,

арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке.

Судам следует учитывать, что даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. При этом в случае, если арендодатель не воспользовался своим правом в течение разумного срока с момента уплаты возникшей задолженности, арендодатель лишается права требовать расторжения договора в связи с задержкой арендной платы [29].

1.4 Аренда как форма пользования земельными участками, находящимися в собственности публично-правовых образований

Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным Кодексом РФ и другими федеральными законами. Особенности данного договора установлены ст. 39.8 ЗК РФ и обусловлены в первую очередь целевым назначением земельного участка.

А. Договор аренды земельного участка для целей недропользования должен предполагать последующую рекультивацию поврежденных земель.

Б. Условия договора аренды земельного участка, находящего в пределах береговой полосы водоема общего пользования, в обязательном порядке предполагают сохранение свободного доступа граждан к такому водоему и береговой полосе.

В. Заключение договора аренды земельного участка публичной собственности для комплексного освоения требует предварительного заключения договора о комплексном освоении территории. Такой договор должен предусматривать:

- сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор;
- проект планировки территории и проект межевания территории;
- обязательство лица осуществить предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;
- обязательство исполнительного органа обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию;
- обязательство сторон договора осуществить строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории;
- обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;
- срок действия договора;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора [30].

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположено здание, принадлежащее на праве собственности нескольким лицам, может сдаваться в аренду этим лицам только по договору со множественностью лиц на стороне арендатора либо одному из них при условии наличия потенциальной возможности вступления в указанный договор иных лиц на стороне арендатора. Понуждение к заключению договора аренды земельного участка в отношении отдельных владельцев помещений не допускается [24].

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. Однако существуют исключения, которые предусмотрены в п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, таким, к примеру, может быть предоставление земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации.

Процедура подготовки и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности достаточно подробно описана в ст. 39.11 и ст. 39.13 ЗК РФ.

Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона принимается уполномоченным органом на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе по заявлению граждан или юридических лиц [28].

Так, если инициатором проведения аукциона был орган государственной власти или орган местного самоуправления, то подготовка к проведению аукциона начнется с утверждения схемы расположения земельного участка, если проект межевания территории отсутствует. Далее уполномоченному органу предстоит выполнить работы по обеспечению подготовки документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», после чего следует государственный кадастровый учет данного земельного участка. После получения технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением некоторых случаев, уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона.

Если инициатором проведения аукциона был заинтересованный гражданин или юридическое, то первым этапом подготовки к его проведению так же является утверждение схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. Однако следует отметить, что в данном случае имеется ряд исключений, который связаны с месторасположением земельного участка. Так в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов подготовка схемы расположения земельного участка не допускается.

Далее лицам, заинтересованным в предоставлении земельного участка, необходимо обратиться с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, после чего уполномоченный орган проверяет наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 ЗК РФ и подпунктами 5–9, 13–19 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, и направляет решение об утверждении схемы или об отказе в ее утверждении в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления. После утверждения схемы расположения земельного участка заинтересованные лица обеспечивают выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка и после присвоения земельному участку кадастрового номера, обращаются в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона. После этого следует получение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона либо об отказе в его проведении.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее – официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы на сайте www.torgi.gov.ru [31].

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола. ЗК РФ не устанавливает обязанность передать для подписания победителю аукциона протокол аукциона в день его проведения, а также обязанность победителя аукциона подписывать данный протокол аукциона [32].

По общему правилу аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.13 ЗК РФ [33].

Победителем аукциона признается единственный участник аукциона или в случае нескольких участников, участник, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Стоит обратить внимание, что заключение договора аренды ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте не допускается.

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. В то же время при наличии оснований и соблюдении условий, указанных в пунктах 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов [34].

ЗК РФ предусматривает следующий порядок предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов:

- 1) в случае если не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать земельный участок, необходимо подготовить схему расположения земельного участка;
- 2) лицо, претендующее на заключение договора аренды без проведения торгов, подаёт в уполномоченный орган заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению;
- 3) уполномоченный орган принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 настоящего Кодекса, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению;
- 4) заинтересованное лицо выполняет кадастровые работы в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка;
- 5) осуществляется государственный кадастровый учет земельного участка или государственный кадастровый учет в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственная регистрация права;
- 6) заинтересованное лицо подает в уполномоченный орган заявления о предоставлении земельного участка;
- 7) заинтересованное лицо и уполномоченный орган заключают договора аренды земельного участка [35].

В соответствии с подп. 3 п. 5 ст. 39.17 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении без торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных ст. 39.16 ЗК РФ [53].

Аренда как форма пользования земельными участками, находящимися в собственности публично-правовых образований, имеет огромный потенциал, так как служит важным источником пополнения бюджета Российской Федерации, в связи с чем рассмотрение теоретических и практических вопросов правового регулирования установления и взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в современных условиях приобретает особую актуальность [37].

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

- принцип экономической обоснованности (арендная плата рассчитывается исходя из доходности земельного участка);
- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы (порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя, определяются в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления);
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы (арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости);
- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки (размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков);
- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;
- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;
- принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют [38].

Рассмотрев особенности предоставления земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, стоит отметить, что государство достаточно подробно предусмотрела процедуру и способы передаче земель в аренду, особенности проведения торгов и вариант преимущественного получения участка. Н.Н. Аверьянов в своей статье отмечает, что «реформа 2015 г. в определенной степени сняла проблему соотношения норм гражданского и земельного законодательства при регулировании имущественных отношений по поводу земли. Эти сферы были разделены следующим образом: если земельный

участок находится в частной собственности, то правовое регулирование его аренды, купли-продажи и иных сделок осуществляется преимущественно нормами гражданского законодательства, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, то данные имущественные земельные правоотношения – это сфера регулирования земельного законодательства» [22].

Выводы по разделу 1

1. На протяжении многих столетий земельный вопрос являлся основной проблемой для большого количества жителей страны. Многие политики стремились использовать имеющиеся нерешенные вопросы о предоставлении и регулировании земельных участков в качестве основы для своей политической деятельности. Аренда земли на протяжении истории развития России нередко была под запретом. Новые возможности для широкого развития арендных отношений открыл Земельный кодекс РСФСР, который ввел в стране частную собственность граждан на земельные участки, что позволило сдавать их в аренду, свободно покупать и продавать.

2. Земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Несмотря на то, что средств идентификации земельного участка достаточно много единственным его уникальным признаком является местоположение. Именно местоположение земельного участка, которое оправляется с помощью его границ, делает данный объект недвижимости уникальной индивидуально-определенной вещью.

3. Отношения возникающие из договора аренды подчиняются общим требованиям гражданского законодательства к арендным отношениям. Гражданский кодекс определяет объект аренды, понятие арендодателя, устанавливает форму договора аренды, общие требования к срокам его заключения, основные условия его выполнения.

4. К основным условиям договора аренды следует отнести предмет договора аренды, стороны в договоре аренды земельного участка, срок договора аренды земельного участка, условия изменения, расторжения и прекращения договора аренды земельного участка, а так же размер арендной платы.

5. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены ст. 39.8 ЗК РФ и обусловлены в первую очередь целевым назначением земельного участка.

2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДОВАННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, НАХОДЯЩИМСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Сущность и процедура определения порядка пользования арендованным земельным участком по Законодательству Российской Федерации

Путей преодоления разногласий при осуществлении совладельцами своих полномочий в отношении общего имущества не так много. К их числу можно отнести, главным образом, раздел имущества в натуре и определение порядка пользования общим имуществом. При этом, несмотря на то, что наиболее распространенными являются споры об определении порядка пользования земельным участком, они все равно вызывают у судов сложность при их разрешении [39].

Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее – неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора [35].

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора. Понуждение к заключению договора аренды земельного участка в отношении отдельных владельцев помещений не допускается.

Стоит отметить, что согласно ст. 41 ЗК РФ лица, которые не являются собственниками земельного участка, а являются его арендаторами, осуществляют права собственников, установленные ст. 40 ЗК РФ. Согласно п. 1 ст. 615 ГК РФ арендаторы обязаны пользоваться переданным им имуществом в соответствии с условиями указанными в договоре аренды, то есть совместно совладельцами домовладения [35].

Ст. 247 ГК РФ указывает, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются с соглашения всех ее

участников, а при отсутствии такового - в порядке, который установит суд. Данная статья говорит нам о том, что стороны, которые не смогли договориться, имеют права обратиться в суд с исковым заявлением для разрешения конфликта [41].

Определение порядка пользования общим имуществом между сособственниками возможно лишь тогда, когда в исключительное (ни от кого не зависящее) пользование и владение участника долевой собственности может быть передано конкретное имущество (часть общего имущества, соразмерная доле в праве собственности на это имущество). Определение порядка пользования общим имуществом предполагает закрепление за каждым лицом, имеющим право пользования общим участком, отдельных его частей [44].

Статья 35 ЗК РФ предусматривает, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Приведенной выше нормой не установлено, что выделяемые сособственникам в пользование части земельного участка должны абсолютно точно совпадать с размером доли в праве собственности на строение. Необходимое отступление от размера долей в целях использования земельного участка по назначению может быть компенсировано взысканием денежных сумм.

Конституционный Суд Российской Федерации в своем Определении от 17 июня 2013 года № 993-О высказал свою правовую позицию, согласно которой предусмотренные в абзаце втором пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации способы определения порядка пользования земельным участком связаны, с одной стороны, с реализацией основного принципа земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а с другой – с требованием стабильности и преемственности ранее сложившихся отношений. При этом возможность выбора в конкретной ситуации одного из указанных способов с учетом заслуживающих внимания обстоятельств конкретного дела позволяет учесть многообразие жизненных ситуаций, с тем чтобы обеспечить справедливую защиту прав и баланс интересов всех участников общей собственности [42].

Из приведенных выше норм следует, что при определении порядка пользования земельным участком суды учитывают следующее.

1. Сложившийся порядок пользования земельным участком.

По смыслу действующего законодательства, сложившийся порядок пользования земельным участком представляет собой добровольное соглашение сторон о распределении общего земельного участка, подтвержденное многолетней практикой, то есть по своей сути между сторонами заключен гражданско-правовой договор, что статьей 8 Гражданского кодекса РФ допустимо, поскольку

гражданские права и обязанности могут возникать также и из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Соответственно, обстоятельством, подлежащим доказыванию по спору об определении порядка пользования земельным участком, является исследование вопроса о наличии между участниками общей долевой собственности на землю соглашения (письменного или устного) о порядке пользования земельным участком и если таковое имеется, необходимо оценить его относительно длительности такого рода порядка и ущемления прав собственников.

Как разъяснено в п. 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в части второй пункта 4 статьи 252 ГК РФ, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон [40].

Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования [43].

Аналогичные разъяснения приводятся в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом».

Правовое значение имеет не любой сложившийся порядок пользования, а только такой, в основе которого лежит добровольное соглашение сторон (письменное или устное) о распределении общего земельного участка.

Сложившийся порядок пользования земельным участком следует отличать от фактического пользования земельным участком, когда в силу тех или иных причин участок может находиться в пользовании только одного из собственников, поскольку другие собственники лишены такой возможности в силу конфликтных отношений, проживания в другом регионе, и т.п. Такое фактическое пользование земельным участком не влечет юридические последствия.

Анализ судебной практики показывает, что доказать сложившийся порядок пользования земельным участком можно следующим образом.

1. Свидетельские показания.

Свидетелем является лицо, которому могут быть известны какие-либо сведения об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела [30].

Судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда в апелляционном определении от 07.07.2015 года изучив показания свидетелей, согласно которым ответчики более 20 лет пользуется жилым домом, обрабатывают

земельный участок при доме с левой стороны по фасаду дома, а истец приезжала редко и стала пользоваться небольшой частью земельного участка с правой стороны по фасаду дома только последние три года.

Судебная коллегия считает, что суд обоснованно оценил показания указанного свидетеля как объективные и достоверные, поскольку они согласуются с объяснениями сторон и доказательствами, имеющимися в деле, и оставила решение Урицкого районного суда Орловской области от 28 апреля 2015 г. без изменения [45].

2. Документы, подтверждающие сложившийся порядок пользования.

Судебная коллегия по гражданским делам Алтайского краевого суда при рассмотрении дела рассматривает технического паспорта на домовладение, в котором указано, что спорный земельный участок разделен забором на две половины, находящиеся в пользовании собственников дома.

В рамках проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы установлено, что спорный земельный участок с расположенным на нем жилым домом и хозяйственными постройками по периметру огорожен, имеет два изолированных прохода, между собственниками имеется определенный (сложившийся) порядок пользования земельным участком, который разделен забором.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу о том, что между сторонами сложился определенный порядок пользования спорным земельным участком, который подтвержден многолетним порядком имевшимся место как между прежними, так и настоящими собственниками жилого дома [46].

2. Исходя из его доли в праве общей собственности.

При установлении порядка пользования земельным участком и объектами недвижимости, расположенными на нем (ст. 247 ГК РФ), каждому из собственников передается в пользование конкретная часть земельного участка (расположенных на нем объектов недвижимости) исходя из его доли в праве общей собственности на дом. При этом право общей собственности не прекращается. Выделенная в пользование часть общего имущества может не всегда точно соответствовать принадлежащим собственникам долям.

Если в пользование собственника передается часть имущества большая по размеру, чем причитается на его долю, то по требованию остальных собственников с него может быть взыскана плата за пользование частью имущества, превышающей долю.

Анализ судебной практики показывает, что определяя порядок пользования земельным участком исходя из доли каждого в праве общей собственности суд руководствуется.

1. Представленными документами.

В обосновании исковых требований стороны в обязательном порядке подтверждающие право долевой собственности на домовладение, и документы подтверждающие право на использование земельного участка.

2. Отсутствие сложившегося порядка пользования.

Установление ответчиками без согласия истцов забора и вынужденное, со стороны последних, пользование той частью земельного участка, которая им в одностороннем порядке выделена ответчиками, не свидетельствуют о том, что между сторонами сложился такой порядок пользования спорным земельным участком, который в силу п. 1 ст. 35 ЗК РФ может позволить ответчикам претендовать на выделение им в пользование большего земельного участка, чем размер их доли в праве собственности на жилой дом.

То обстоятельство, что истцы не обращались в суд с иском к ответчикам о сносе данного забора, не свидетельствует об их согласии с таким порядком пользования земельным участком, так как ими представлены иные доказательства, свидетельствующие о противоречии пользования земельным участком в границах данного забора их воле, а также тому порядку, который они считали необходимым установить исходя из их доли в праве собственности на жилой дом. При этом истицы предпринимали меры к сносу забора во внесудебном порядке [47].

При определении порядка пользования земельным участком возможна передача в пользование частей земельного участка, площади которых меньше минимальных размеров земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты.

Решением Октябрьского районного суда г. Владимира от 11.04.2012 (дело № 2–14/2012) в пользование А. и С. выделен земельный участок площадью 380 кв. м, в пользование Ш. выделен земельный участок площадью 257 кв. м.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 25.10.2012, которым указанное решение Октябрьского районного суда г. Владимира от 11.04.2012 оставлено без изменения, признаны несостоятельными доводы Ш. о том, что судом первой инстанции при разделе земельного участка не соблюдены требования минимального размера земельного участка, установленного решением Совета народных депутатов г. Владимира, поскольку, как следует из мотивировочной и резолютивной частей решения суда, общая долевая собственность сторон на земельный участок не прекращена, в связи с чем не нарушено и требование о минимальном размере земельного участка [48].

Важно понимать, что причиной обращения с исковым заявлением в суд является в первую очередь конфликт между сособственниками. Однако стороны не всегда стараются разрешить сложившийся спор между собой путем достижения компромисса и подписания мирового соглашения.

Имеет смысл предусмотреть для данной категории дел обязательное досудебное урегулирование спора путем направления одной стороне, которая собралась обращаться в суд с исковым заявлением, проекта мирового соглашения. В случае отказа от подписания мирового соглашения суду будет очевиден факт отсутствия соглашения между сособственниками, который позволяет на основании статьи 247 ГК РФ сособственнику обратиться в суд.

2.2 Проблемы определения видов разрешенного использования земельных участков по договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства. Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Земельный Кодекс разделяет земли в Российской Федерации по целевому назначению на следующие категории.

1. Земли сельскохозяйственного назначения.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [49].

Важное практическое применение имеет специальное указание в ЗК РФ на то, что к сельскохозяйственным землям могут быть отнесены только земельные участки, находящиеся за границами населенных пунктов. Это связано в первую очередь с тем, что на территории сел, поселков, городов и других населенных пунктов так же имеются земли, используемые в сельскохозяйственных целях, – приусадебные хозяйства жителей, огороды, овощеводческие, цветоводческие, парниковые и т. д. На такие земельные участки распространяется правовой режим земель населенных пунктов, в составе которых выделяются специальные территориальные зоны сельскохозяйственного использования [50].

Изменение вида разрешенного использования земельных участков, относящихся к категории сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, без изменения категории земельных участков не соответствует требованиям законодательства. Перевод таких участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, перечисленных в части 1 статьи 7 Закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», связанных:

- 1) с консервацией земель;

- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с установлением или изменением черты населенных пунктов;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;
- 7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- 8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;
- 9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов [51].

2. Земли населенных пунктов.

Землями населенных пунктов (городов, поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов, стойбищ, заимок и др.) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских поселений отделяют земли населенных пунктов от земель других категорий. Занимая сравнительно небольшую площадь относительно последних, земли населенных пунктов выполняют незаменимую функцию территориального базиса и служат местом проживания подавляющего большинства населения страны, обеспечивая его жизнедеятельность и предполагая надлежащее землепользование, благоустройство и озеленение [63].

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым (Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой

застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам);

2) общественно-деловым (Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам);

3) производственным (Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам);

4) инженерных и транспортных инфраструктур (Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам);

5) рекреационным (Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма);

б) сельскохозяйственного использования (Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки);

7) специального назначения (В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах);

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам (Помимо предусмотренных, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства) [35].

Согласно ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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 [79].

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент [53].

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;
- утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях) [35].

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [35].

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

1. Земли промышленности.

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ [55].

2. Земли энергетики.

Согласно ст. 89 ЗК РФ землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [35].

3. Земли транспорта.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. В рамках данной субкатегории земель выделяют особенности правового режима земель железнодорожного транспорта: автомобильного транспорта; водного транспорта; трубопроводного транспорта; воздушного транспорта [52].

4. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики.

Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [53].

5. Земли для обеспечения космической деятельности.

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [35].

6. Земли обороны и безопасности.

Новым Земельным кодексом РФ (ст. 93) определено, что землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, войск Пограничной службы Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным указанным Кодексом, федеральными законами [66].

7. Земли иного специального назначения.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.

Согласно ст. 94 ЗК к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим [67].

Согласно Федерального закона № 33–ФЗ Особо охраняемые природные территории – это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны [68].

Отношения в области охраны и использования земель особо охраняемых природных территорий, объектов, достопримечательностей, имеющих особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое значение, регулируются в целях сохранения уникальных и типичных природных комплексов ФЗ об особо охраняемых природных территориях (далее – ФЗ от 14 марта 1995 г.), в ст. 2 которого перечисляются категории особо охраняемых природных территорий, особенности их создания и развития на федеральном, региональном и местном уровнях, порядок образования их охранных зон, основные функции федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, государственных научных и образовательных (высшего образования) организаций [69].

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) особо ценные земли [70].

Отнесение природных объектов и территорий к особо охраняемым природным территориям, согласно Федеральному закону от 14.03.1995 № 33–ФЗ, осуществляется путем принятия органами государственной власти (федеральными или региональными) или органами местного самоуправления нормативного правового акта. Земельные участки, принадлежащие к категории особо охраняемых территорий и объектов, касательно которых такие акты не принимались, могут быть отнесены только к землям рекреационного назначения. Последние не являются ограниченными в обороте (ст. 27 ЗК РФ) и могут быть предоставлены в частную собственность, например юридическому лицу, имеющему право приобрести в собственность участок, которым оно обладает на праве постоянного (бессрочного) пользования [71].

5. Земли лесного фонда.

ЗК РФ к землям лесного фонда относит лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством. К лесным землям относятся земли, на которых расположены леса, и земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие). К нелесным землям относятся земли, необходимые для освоения лесов (просеки, дороги и другие), и земли, неудобные для использования (болота, каменистые россыпи и другие) [56].

Земли лесного фонда находятся в федеральной собственности и не могут быть переданы в частной собственности. Лесные участки из состава земель лесного фонда могут предоставляться на праве:

- 1) постоянного (бессрочного) пользования лесным участком;
- 2) ограниченного пользования чужим лесным участком (сервитут, публичный сервитут);
- 3) аренды лесного участка;
- 4) безвозмездного пользования лесным участком [55].

Поскольку осуществление перевода земель лесного фонда в земли других категорий влечет изменение правового режима использования земель (эксплуатации, оборота, охраны), законодателем установлены определенные особенности правового регулирования рассматриваемой процедуры.

В соответствии с ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае:

- 1) организации особо охраняемых природных территорий;
- 2) установления или изменения границы населенного пункта;
- 3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 4) создания туристско-рекреационных особых экономических зон [27].

б. Земли водного фонда.

ЗК РФ к землям водного фонда относит:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах [35].

Согласно ст. 8 Водного кодекса РФ все моря, реки, озера, болота, водохранилища и другие водные объекты находятся в государственной (федеральной) собственности. Таким образом, в России существует приоритет федеральной государственной собственности на любые водные объекты. Исключение, пожалуй, составляют пруды и обводненные карьеры, о проблемах признания права собственности на них пойдет речь в данной статье. Согласно все той же ст. 8 они могут принадлежать на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, юридическому и физическому лицу при одном условии: если их собственностью является земля, на которой расположен пруд, обводненной карьер в пределах береговой линии [65].

Конституционным Судом РФ в Определениях от 28 июня 2018 г. № 1540-О и от 29 мая 2018 г. № 1203-О отмечено, что положения п. 4 ст. 1, ч. ч. 1–3 ст. 5, ч. 2 ст. 7 и ч. 1 ст. 8 ВК, закрепляющие ряд понятий и видов водных объектов, определяющие органы, выступающие от имени Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований в водных отношениях, а также провозглашающие право собственности на водные объекты Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных ч. 2 ст. 8 ВК, находятся в общей системе правового регулирования водных отношений, приняты в развитие основных принципов водного законодательства, в частности принципа значимости водных объектов в качестве основы жизни и деятельности человека, при котором регулирование водных отношений осуществляется исходя из представления о водном объекте как о важнейшей составной части окружающей среды, среде обитания объектов животного и растительного мира, в том числе водных биологических ресурсов, как о природном ресурсе, используемом человеком для личных и бытовых нужд, осуществления хозяйственной и иной деятельности, и одновременно как об объекте права собственности и иных прав [58].

Перевод земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается в случаях:

- 1) создания особо охраняемых природных территорий;
- 2) установления или изменения границ населенных пунктов;
- 3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- 4) прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов, в том числе связанных с созданием искусственных земельных участков в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы [64].

7. Земли запаса.

Согласно ст. 103 ЗК РФ под землями запаса понимаются земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставлены гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 ЗК РФ [41].

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель [64].

Согласно статье 30 Градостроительного кодекса границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного

зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Разрешенное использование может быть следующих видов:

- 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 (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса).

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 [62].

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент (ч. 2.1 ст. 37 ГК РФ). Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов [59].

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса). Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в установленном статьей 39 Градостроительного кодекса порядке (часть 6 статьи 37 Градостроительного кодекса) [60].

Пункт 3 статьи 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Однако названная правовая норма должна применяться во взаимосвязи с другими нормами, регулируемыми как публичные (административные), так и гражданские правоотношения [35].

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества. Основным механизмом реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду. Арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка [61].

В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора. Арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может обязать арендодателя изменить вид разрешенного использования арендованного земельного участка по выбору арендатора. В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора. Общество как арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может обязать комитет, выступающий арендодателем по договору аренды, изменить вид разрешенного использования арендованного земельного участка по выбору арендатора [62].

Данная правовая позиция в последующем нашла свое отражение в п. 17 ст. 39.8 ЗК РФ, которая указывает, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе требовать изменения вида разрешенного использования такого участка и внесения соответствующих изменений в договор аренды, заключенный по результатам торгов.

Однако если арендатору станет не целесообразно использовать земельный участок в соответствии с предоставленными целями, он может оказаться в ситуации, когда ему придется либо продолжать платить арендную плату за фактически не используемые земельный участок, либо расторгнуть договор аренды.

2.3 Определение порядка пользования земельными участками, расположенными в границах закрытых административно-территориальных образований. Вопросы судебной практики

Закрытым административно-территориальным образованием признается имеющее органы местного самоуправления административно-территориальное образование, созданное в порядке, предусмотренном статьей 2 Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1, в целях обеспечения безопасного функционирования находящихся на его территории организаций, осуществляющих разработку, изготовление, хранение и утилизацию оружия массового поражения, переработку радиоактивных и других представляющих повышенную опасность техногенного

характера материалов, военных и иных объектов (далее – организации и (или) объекты), для которых в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливается особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающий специальные условия проживания граждан [75].

Все земельные участки, на территории закрытого административно-территориального образования, являются или изъятыми из оборота или ограниченными в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земли ограниченные в обороте в свою очередь могут предоставляться в собственность граждан. Так пункт 4 статьи 28 ЗК РФ не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц. Однако пунктом 4 статьи 93 ЗК РФ в закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства Российской Федерации

Правовой статус закрытого административно-территориального образования и особенности местного самоуправления такого образования определены Закон РФ от 14.07.1992 № 3297–1 «О закрытом административно-территориальном образовании». В соответствии с пунктом 1, 2.1 статьи 8 указанного закона сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования. Наличие для граждан ограничений во въезде на территорию закрытого административно-территориального образования и (или) в постоянном проживании на такой территории в соответствии с перечнем оснований для отказа во въезде или в постоянном проживании, указанным в пункте 1 статьи 3 настоящего Закона, а также несоответствие юридических лиц требованиям особого режима безопасного функционирования организаций и (или) объектов в закрытом административно-территориальном образовании, предусмотренным статьей 3 настоящего Закона, является основанием для отказа в совершении сделок с недвижимым имуществом на территории закрытого административно-территориального образования.

Однако отношения землепользования регулируются не статьей 8, а статьей 6 Закона № 3297–1, которая является специальной, устанавливает особенности

землепользования в закрытом административно-территориальном образовании и не предусматривает возможность предоставления в частную собственность земельных участков, расположенных в границах закрытого административно-территориального образования. Не содержат такого положения и иные федеральные законы [73].

Рассмотрим пример: А.П. обратился с иском об определении порядка пользования арендуемым земельным участком. А.П. является собственником половины жилого дома, который расположен на земельном участке, находящимся в собственности муниципального образования «Город Снежинск». Вторая половина жилого дома находится в собственности Н.Г.. А.П. в своем исковом заявлении просит предоставить в пользование ему часть земельного участка площадью 477 кв. м., а УУУ – часть этого же земельного участка площадью 523 кв. м., в указанных им координатах. Свои требования А.П. обосновывает положением ст. 35 ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Не согласившись с доводами А.П., Н.Г. обратился со встречным исковым заявлением. Ссылаясь на разъяснения, изложенные в абзаце 2 пункта 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 года № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», согласно которым при разрешении требования об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон, суд должен учитывать фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования, Н.Г. просит определить порядок пользования земельным участком, с учетом сложившегося порядка пользования с прежними собственниками второй половины дома и предоставить ему в пользование часть земельного участка площадью 578 кв. м., А.П. – часть участка площадью 422 кв. м. в указанных им координатах.

Муниципальное образование «Город Снежинск» в лице муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» возражает против удовлетворения исковых требований, а также встречных исковых по следующим причинам.

На сегодняшний момент на указанном земельном участке расположен один объект капитального строительства – индивидуальный жилой дом, право на который зарегистрировано по долям.

В соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации определены требования к образуемым и измененным земельным участкам, при которых раздел земельного участка невозможен последующим причинам:

- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких участках объектов недвижимости;
- не допускается раздел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием [35].

Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Снежинского городского округа, утверждёнными решением Собрании депутатов Снежинского городского округа, земельный участок расположен в зоне Ж-1 – зона жилых домов усадебного типа.

Согласно пункту 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

А.П. и Н.Г. являются сособственниками объекта недвижимости – жилого дома общей площадью 215 кв. м., право собственности на который принадлежит указанным лицам в долях (Н.Г. – 1/2 доли, А.П. – 1/2).

Согласно определению, которое содержится в п. 39 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, объект индивидуального жилищного строительства это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости [79].

В соответствии с требованиями п. 2 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный

участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора [35].

С учетом данных положений закона, а также с учетом ограничений, установленных ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 6 Закона Российской Федерации «О закрытом административно-территориальном образовании», не позволяющих предоставлять земельные участки, находящиеся в границах закрытых административно-территориальных образований, в частную собственность, муниципальным образованием «Город Снежинск» в лице муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» с сособственниками указанного жилого дома по их заявлениям был заключен договор аренды земельного участка площадью 1000 кв.м. и видом разрешенного использования: для индивидуального жилого дома с приусадебным участком.

Государственная собственность на указанный земельный участок не разграничена, в связи с чем в силу п. 2 ст. 3.3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» его предоставление осуществляется органом местного самоуправления городского округа. Осуществление полномочий арендодателя земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной не разграниченной собственности с контролем за исполнением арендаторами обязательств по договорам возложены на муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению имуществом города Снежинска».

В соответствии с п. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю представляет собой недвижимую вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Предоставленный в аренду земельный участок на момент рассмотрения спора является неделимым, поставлен на кадастровый учет как единый объект для размещения также единого объекта – жилого дома с приусадебным участком.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в его определении от 21 февраля 2008 г. № 119-О-О, неделимый земельный участок является одновременно и неделимым объектом, как гражданских прав, так и земельных отношений, что, в частности, означает невозможность установления права собственности только лишь на его часть, – такой земельный участок выступает объектом прав в силу его особых природных свойств. На неделимый земельный участок как объект права двух или более лиц в силу его особых природных свойств допускается существование только общей собственности. Исходя из этого, Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что законодательно закрепленный порядок приобретения прав

на неделимые земельные участки с расположенными на них зданиями, строениями, сооружениями объективно обусловлен спецификой объекта и природой права общей собственности, а также характером связанных с ней отношений [74].

Применительно к спорным правоотношениям это означает, что определение порядка пользования земельным участком площадью 1000 кв. м., переданным А.П. и Н.Г. не предполагает его раздел, а должно предусматривать возможность (варианты) использования данного земельного участка в целом всеми арендаторами данного участка с учетом долей в праве собственности на жилой дом или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Вместе с тем требования истцов как по первоначальному, так и по встречному иску направлены на определение проходящей по арендованному земельному участку границы, после чего каждая из сторон будет пользоваться только определенной таким образом территорией, что фактически означает раздел арендуемого земельного участка.

Спорный земельный участок в настоящее время уже предоставлен в пользование истцам и ответчику на изложенных в нем условиях, а именно с множественностью лиц на стороне арендатора по причине своей неделимости как объекта гражданских прав и земельных отношений.

Предложенные сторонами варианты пользования земельным участком направлены на его фактический раздел, ущемляя права каждой из сторон на использование участка в целом, в связи с чем удовлетворение как первоначальных, так и встречных исковых требований приведет к нарушению прав каждого из собственников недвижимого имущества – жилого дома, для эксплуатации которого участок был предоставлен, и, кроме того, к фактическому изменению его характеристик, а, значит, и к изменению предмета договора аренды.

Законом предусмотрен иной порядок раздела земельного участка, который регулируется требованиями земельного законодательства, а именно – ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, и предусматривает подачу заинтересованным лицом в уполномоченный орган местного самоуправления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и последующее принятие таким органом решения об утверждении этой схемы или решения об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа.

Проанализировав доводы сторон и содержание договора аренды, мировой судья приходит к выводу о том, что пользование арендаторами земельного участка подразумевало совместный характер без определения какого-либо другого порядка, поскольку аренда была обусловлена нахождением на данном земельном участке объекта недвижимости – жилого дома, находящегося в совместной собственности арендаторов, инженерных сетей, необходимых для его обслуживания.

Поскольку истцы пользуются земельным участком на праве аренды, собственниками земельного участка, которым законом предоставлено право требования определения порядка пользования земельным участком либо право требования его раздела, не являются. Мировой судья считает, что оснований для

удовлетворения первоначальных и встречных исковых требований об определении порядка пользования земельным участком, предоставленным на праве аренды, не имеется.

Кроме того, удовлетворение заявленных требований сторон фактически приведет к изменению условий договора аренды, поскольку повлечет изменение, как предмета договора (по договору аренды приняли в пользование земельный участок совместно, то есть в общее пользование), объекта аренды (в совместное пользование передан один сформированный земельный участок, а не определенные его части кому-либо из арендаторов или отдельной группе из всех совладельцев домовладения).

Спор между арендаторами не свидетельствует о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований (которые фактически сводятся к изменению условий договора аренды и разделу арендованного земельного участка), поскольку законодательством предусмотрены иные способы защиты нарушенного права в случае препятствия в пользовании земельным участком, переданным в совместное платное пользование, со стороны других лиц [76].

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы мирового судьи, указав, что мировой судья правомерно пришел к выводу о том, что после заключения данного договора все арендаторы вступили в отношения по совместному владению и пользованию всем арендованным земельным участком, обязались вносить арендную плату соразмерно доле каждого из них в праве собственности на жилой дом. Занятие каждым из собственников жилого дома только отдельной части арендуемого земельного участка приведет к нарушению прав остальных собственников на использование участка в целом.

Определение порядка пользования земельным участком не предполагает его раздел, а должно предусматривать возможность использования данного земельного участка в целом всеми арендаторами данного участка с учетом долей в праве собственности на жилой дом или сложившегося порядка пользования земельным участком. Вместе с тем, требования истцов как по первоначальному, так и по встречному иску были направлены на определение проходящей по арендованному земельному участку границы, после чего каждая из сторон будет пользоваться только определенной таким образом территорией, что фактически означает раздел арендуемого земельного участка.

Суд полагает, что данная позиция стороны истца по первоначальному иску основана на ошибочном толковании положений пункта 1 статьи 35 Земельной кодекса РФ. Согласно данной норме в случае перехода права собственности на здание сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Однако, спорный земельный участок в настоящее время уж предоставлен в пользование истцам и ответчику по договору аренды и изложенных в нем условиях, а именно со множественностью лиц на стороне арендатора с учетом долей в праве собственности на жилой дом по причине свое неделимости как объекта гражданских прав и земельных отношений при тех обстоятельствах, которые

существовали как на момент заключения договора аренды, так и на момент судебного разбирательства [77].

Не согласившись с выводами мирового судьи и суда апелляционной инстанции, Челябинский областной суд в своем определении указал, что отказывая истцам в удовлетворении заявленных требований, мировой судьи и суд апелляционной инстанции не привели нормы материального права, запрещающие определить порядок пользования арендованным земельным участком между собственниками находящегося на данном участке недвижимого имущества. Ссылку в обжалуемых судебных решениях на то, что определение порядка пользования спорным земельным участком повлечет изменение как предмета договора аренды в виде предоставления земельного участка в общее пользование, так и объекта аренды, представляющего собой единый сформированный земельный участок, а не его отдельные части каждому арендатору либо группе арендаторов, нельзя признать обоснованной.

При определении порядка пользования земельный участок как объект имущественных отношений не претерпевает изменений, так как суд определяет лишь внутренние границы частей единого земельного участка согласно землеотводным документам, которые передаются сторонам в пользование. Решение о порядке пользования участком не влечет прекращения права общей долевой собственности на участок, не приводит к возникновению новых объектов недвижимости [78].

Данный пример не единственный в судебной практике. Зачастую суды первой инстанции отказывают в рассмотрении искового заявления об определении порядка пользования земельным участком. Однако при отказе суда в иске стороны отказываются в ситуации, когда ни соглашением сторон, ни решением суда их проблема не решена, что противоречит идеи гражданского законодательства [80].

Выводы по разделу 2

1. Причиной обращения с иском является в первую очередь конфликт между собственниками. Однако стороны не всегда стараются разрешить сложившийся спор между собой путем достижения компромисса и подписания мирового соглашения. Имеет смысл предусмотреть для данной категории дел обязательное досудебное урегулирование спора путем направления одной стороне, которая собралась обращаться в суд с иском, проекта мирового соглашения. В случае отказа от подписания мирового соглашения суду будет очевиден факт отсутствия соглашения между собственниками, который позволяет на основании статьи 247 ГК РФ собственнику обратиться в суд.

2. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе требовать изменения вида разрешенного использования такого участка и внесения соответствующих изменений в договор аренды, заключенный по результатам торгов.

3. Анализ судебной практики показывает, что зачастую, с нарушением норм

материального и процессуального права, суды отказывают в рассмотрении искового заявления об определении порядка пользования земельным участком. При этом стороны отказываются в ситуации, когда ни соглашением сторон, ни решением суда их проблема не решена, что противоречит идеи гражданского законодательства.

3 РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ СВЯЗАННЫХ С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ И ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1 Досудебное урегулирование спора

Досудебное урегулирование спора – это установленная законом или договором необходимость применения спорящими субъектами совокупности мер, направленных на устранения конфликта, совершения иных действий саморегулируемого характера, связанных с добровольным исполнением принятых на себя обязательств. Можно сказать, что это еще одна попытка для сторон продолжить и сохранить оптимальные отношения. В свою очередь примирение сторон на данном этапе способствует снижению нагрузке на судей, ликвидирует участие в разрешении предполагаемого спора [81].

Под досудебным порядком урегулирования спора понимается одна из форм защиты гражданских прав, которая заключается в попытке урегулирования спорных вопросов непосредственно между сторонами по исполнению обязательств до передачи дела в суд. В соответствии с п. 3 ст. 132 ГПК РФ к исковому заявлению, в числе прочего, прилагается доказательство, подтверждающее выполнение обязательного досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок предусмотрен законом. Если истцом не соблюден установленный федеральным законом досудебный порядок урегулирования спора либо истец не представил документы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком то суд возвращает исковое заявление, а в случае принятия к производству - оставляет без рассмотрения [82].

Статья 247 ГК РФ указывает, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, и только при не достижении такого согласия сторона может обратиться с исковым заявлением в суд. В данном случае установление обязательного досудебного порядка докажет отсутствие соглашения между сторонами и необходимость судебного урегулирования возникшего конфликта.

Бывают случаи, когда одна из сторон даже не пытается договориться с остальными сосособственниками и сразу обращается с исковым заявлением в суд. Однако это не всегда рационально. При определении порядка пользования земельным участком суд учитывает множество различных факторов помимо доли в праве собственности и уже сложившегося порядка пользование. Такими, к примеру, являются доступ в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3,5 метра). При разрешении конфликта мирным путем, стороны могут отойти от указанных параметров и путем достижения компромисса прийти к варианту, который устроил бы всех сосособственников. Не пытаясь договориться, сосособственники, после принятия судом решения об определении порядка пользования, могут оказаться в ситуации, где ни та, ни другая сторона не довольна предоставленным ей в пользование земельным участком.

Решение вопроса в досудебном порядке имеет ряд преимуществ.

1. Процедура досудебного урегулирования спора позволит сторонам остаться в добрососедских отношениях, что в данной категории дел является особо важным.

2. В случае возникновения конфликта между соседями рекомендуется не доводить дело до суда. Урегулирование конфликта мирным путем – залог спокойной жизни.

3. Участникам спора не придется нести судебные расходы.

При обращении с иском заявлением в суд истец оплачивает государственную пошлину. Так же в случае назначения судебной экспертизы на сторон будет возложена обязанность ее оплатить. Не стоит забывать, что не все участники спора обладают юридической грамотностью и зачастую прибегают к помощи юристов, чьи услуги необходимо оплачивать.

4. Участники спора затратят намного меньше времени при урегулировании конфликта мирным путем

Судебная система сегодня крайне перегружена, заседания назначаются со значительным интервалом, и все это сказывается на общем сроке рассмотрения споров. Порой это может длиться годами. Причем подача искового заявления в суд – сложная процедура. Исковые требования необходимо подкрепить доказательствами и ссылками на статьи законов. Если при составлении иска не были соблюдены требования процессуального законодательства, суд может его оставить без движения или вернуть. В результате уходит еще больше времени. В досудебной процедуре спор может быть решен очень быстро, если стороны находят компромисс.

5. Урегулирование спора в досудебном порядке снизит нагрузку на судей.

Рассмотрение дела в суде в порядке искового производства связано с участием всех сторон спора и высокой загруженностью судьи. В связи с этим несомненным плюсом появления процедур досудебного урегулирования спора.

6. Принятое решение будет отвечать интересам всех сторон.

Судебные решения не всегда оправдывают ожидания сторон, поэтому решение спора мирным путем имеет важное значение. Главное в данной ситуации найти компромиссное решение. Не стоит в предложении мирового соглашения выдвигать необоснованные, которые будут негативно восприняты другой стороной.

В данном случае рекомендуется добавить в Земельный Кодекс Российской Федерации статью, которая будет гласить следующее: «Споры об определении порядка пользования земельным участком могут быть переданы на рассмотрение в суд только после получения отказа другой стороны на предложение о заключении мирового соглашения либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок».

Если собственников несколько, необходимо отправить предложение о мировом соглашении каждому из них. В качестве способа направления рекомендуем вручить лично под подпись или направить письмо с объявленной ценностью и описью вложения или воспользоваться курьерской доставкой, которая так же вручает предложение лично под подпись.

Основная идея направления проекта мирового соглашения заключается в разрешении конфликтной ситуации между соседями без обращения в суд.

Если совладельцы откликнулись на направленное предложение, необходимо заключить письменное соглашение об определении порядка пользования земельным участком, в котором фиксируются достигнутые договоренности, в частности, о том, какие части земельного участка предоставлены в исключительное пользование каждого из собственников, а какие находятся в общем пользовании. Важно учитывать, что при определении порядка пользования общим имуществом участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Следовательно, при подписании мирового соглашения, в котором одному из совладельцев передается в пользование часть земельного участка, которая не соответствует его доли, необходимо указать какая компенсация будет предоставлена, либо что указанное лицо не имеет претензий к остальным собственникам.

3.2 Изменения вида разрешенного использования арендованного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Вид разрешенного использования относится к одной из наиболее важных юридических характеристик земельного участка, с одной стороны, позволяющей совместно с целевой категорией определить правовой режим использования участка, а с другой стороны, влияющей на расчет кадастровой стоимости земельного участка.

На сегодняшний день существует ряд законодательных положений, согласно которым можно ошибочно прийти к выводу о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности. Так, согласно ст. 41 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков (в нашем случае арендаторы), осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 ЗК РФ. Пункт 3 статьи 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации позволяет обществу изменять вид разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. В соответствии с положениями статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон. Статьи 450 и 451 ГК РФ предусматривают, что договор может быть изменен по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон в судебном порядке [30].

Однако п. 17 ст. 39.8 ЗК РФ прямо запрещает изменять вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, предоставленного на основании договора аренды. Данная позиция полностью соответствует сложившейся судебной практике, согласно которой правовые нормы позволяющие арендаторам менять вид разрешенного использования земельного участка должны применяться во взаимосвязи с другими нормами, регулируемыми как публичные (административные), так и гражданские правоотношения.

Экономическая ситуация может сложиться так, что арендатору будет нецелесообразно использовать земельный участок в соответствии с предоставленными целями. В данном случае он может оказаться в ситуации, когда ему придется либо продолжать платить арендную плату за фактически не используемые земельный участок, либо расторгать договор аренды.

На мой взгляд, столькое категорическое положение о невозможности изменения вида разрешенного использования земельного участка противоречит имеющимся положением Земельного и Гражданского кодексов и ставит добросовестных арендаторов в положение. Для решения данного вопроса стоит исключить п. 17 ст. 39.8 из Земельного кодекса Российской Федерации.

Однако разрешать всем арендатором земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, менять вид разрешенного использования тоже не правильно. Именно поэтому считаю необходимым разрешить менять вид разрешенного использования земельного участка на определенных условиях.

1. Вид разрешенного использования земельного участка можно изменять исключительно по согласованию с арендодателем путем составления дополнительного соглашения к договору аренды.

2. Подписание дополнительного соглашения возможно лишь в том случае, если договор аренды заключен на срок пятнадцать лет и более.

3. Изменения вида разрешенного использования земельного участка возможно лишь после истечения пятилетнего срока аренды, при условии добросовестного выполнения арендатором своих обязательств.

Арендую земельный участок на длительный срок, арендатор может оказаться в ситуации, когда в силу различных причин аренда участка с предоставленным видом для него не актуально. Перечисленные условия могут, во-первых, защитить арендатора, во-вторых избежать различных махинаций связанных с изменением вида разрешенного использования сразу после предоставления земельного участка в аренду.

Пункт один предлагаемых изменений соответствует ст. 450 ГК РФ, которая указывает, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон. Пункт второй и третий – направлены на недопущение действий направленных на нарушение порядка предоставления земельных участков находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В действующем законодательстве предусмотрен порядок, согласно которому арендатор, который надлежащим образом исполняет свои обязательства, имеет право продлять договор аренды без проведения торгов. Пункт 2 и 3 указанных изменений предполагают именно добросовестное исполнение арендатором своих

обязательств, и на мой взгляд данный обстоятельства даю право арендатором, при согласовании с арендодателем изменить вид разрешенного использования.

При изменении вида разрешенного использования важно учитывать, что может измениться кадастровая стоимость такого участка и соответственно цена аренды. Так же не стоит забывать, что Конституция РФ указывает, что не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию. Следовательно, стоит добавить статью в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции», которая будет содержать следующее:

Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет право при согласовании с арендодателем изменить вид разрешенного использования предоставленного земельного участка, при одновременном соблюдении следующего условия: размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

3.3 Разрешение споров связанных с определением порядка пользования земельным участком

В силу пункта 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры, в том числе об определении порядка пользования земельным участком, рассматриваются в судебном порядке. Зачастую, с нарушением норм материального и процессуального права, суды отказывают в рассмотрении искового заявления об определении порядка пользования земельным участком. При этом стороны отказываются в ситуации, когда ни соглашением сторон, ни решением суда их проблема не решена, что противоречит идеи гражданского законодательства.

Основными основаниями для отказа в разрешении спора являются.

1. Не определен порядок пользования жилым домом, который находится на земельном участке.

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в апелляционном определении от 8 мая 2019 г. по делу № 33–7373/2019 указывает, что, так как на момент рассмотрения спора не определен порядок пользования жилым домом, и стороны не подтвердили сложившийся порядок пользования земельным участком, судебная коллегия не усматривает оснований для удовлетворения исковых требований в части определения порядка пользования земельным участком.

Аналогичная позиции содержится в Апелляционном определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 27 сентября 2018 г. В данном определении указано, что земельный участок находится в бессрочном пользовании всех собственников жилого дома, при этом фактическая площадь земельного участка 545 кв. м. не соответствует площади, указанной в кадастровом паспорте – 485 кв. м., а порядок пользования домами не определен. По

мнению суда апелляционной инстанции, определение порядка пользования земельным участком возможно только вместе с установлением порядка пользования домовладением или после него [83].

2. При заявлении требований отсутствуют сведения, подтверждающие возможность определения порядка пользования по указанным координатам.

Истец не подтвердила возможность определения порядка пользования земельным участком по предложенному варианту, иные варианты порядка пользования сторонами не предлагались, ходатайства об истребовании доказательств, позволивших бы определить оптимальный с точки зрения соблюдения закона и учета интересов совладельцев порядок пользования земельным участком, в частности о назначении землеустроительной экспертизы, не заявлялись, что исключает возможность по представленным сторонами доказательствам определить порядок пользования земельным участком.

3. Передаваемый в пользование земельный участок не соответствует долям в праве.

Отказывая в определении порядка пользования земельным участком, суд пришел к выводу о том, что предложенный истцом вариант не соответствует долям собственников в праве общей собственности на домовладение исходя из фактической площади земельного участка [83].

Однако ни с одним основанием для отказа в рассмотрении спора об определении порядка пользования земельным участком согласиться нельзя. В ст. 2 ГПК РФ указано, что задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений [84].

Зачастую между сторонами отсутствует спор по вопросу пользования домом и, следовательно, в материалах дела не представлено доказательств того, что между сторонами имеется спор об определении порядка пользования строением. В этой связи вывод суда о том, что определение порядка пользования участком возможно только после определения порядка пользования домом или одновременно с ним, не основан ни на законе, ни на обстоятельствах дела.

Ошибочным так же является довод суда о том, что несоответствие частей земельного участка, выделяемых в пользование сторон, их долям в праве собственности на домовладение является безусловным основанием для отказа в иске, поскольку он сделан без оценки существенности такого отступления и без исследования вопроса о том, можно ли установить иной порядок пользования, более соответствующий долям в праве собственности на дом.

Согласно части 1 статьи 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам [84].

Несмотря на то, что частью 3 статьи 86 ГПК РФ установлено, что заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса, несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда. В соответствии со статьей 87 этого же кодекса в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам [84].

Таким образом, отказывать в рассмотрении спора об определении порядка пользования земельным участком без проведения судебной экспертизы является ошибочным. На мой взгляд, Земельный Кодекс Российской Федерации должен содержать следующую статью:

При отсутствии возможности определить порядок пользования земельным участком, судом в обязательном порядке назначается экспертиза для определения возможности установления порядка пользования общим имуществом.

При выборе темы магистерской диссертации еще одним вариантом решение данной проблемы было поменять подсудность данной категории дел. На мой взгляд, мировые судьи не имеют достаточной компетенции для рассмотрения указанных споров. Как указывал в своем интервью уполномоченный при президенте по правам предпринимателей Борис Титов, большая часть нынешних судей это бывшие помощники или секретари в судах. Все эти люди «выросли» в годах сложившейся системе, они боятся принять самостоятельное решение (оглядываются на следователя, на председателя суда), зачастую даже не скрывают, что зависимы и вынуждены выносить формальные решения.

Однако Федеральным законом от 28.11.2018 № 451-ФЗ (ред. от 17.10.2019) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» пп. 7 п. 1 ст. 23 ГПК РФ, согласно которому мировой судья рассматривает в качестве суда первой инстанции дела об определении порядка пользования имуществом, был исключен. С 01.10.2019 г. по делам указанной категории нужно обращаться в районный суд.

Выводы по разделу 3

1. Для споров об определении порядка пользования земельным участком необходимо установить обязательный досудебный порядок. Для этого в Земельный Кодекс считаем целесообразным ввести статью, которая гласит следующее: «Споры об определении порядка пользования земельным участком могут быть переданы на рассмотрение в суд только после получения отказа другой стороны на предложение о заключении мирового соглашения либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок».

2. Из Земельного кодекса Российской Федерации считаем необходимым

исключить п. 17 ст. 39.8. Так же в Земельный Кодекс считаем целесообразным добавить статью, которая будет гласить следующее:

- 1) вид разрешенного использования земельного участка можно изменять исключительно по согласованию с арендодателем путем составления дополнительного соглашения к договору аренды;
- 2) подписание дополнительного соглашения возможно лишь в том случае, если договор аренды заключен на срок пятнадцать лет и более;
- 3) изменения вида разрешенного использования земельного участка возможно лишь после истечения пятилетнего срока аренды, при условии добросовестного выполнения арендатором своих обязательств.

3. Считаю необходимым добавить статью в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции», которая будет содержать следующее:

Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет право при согласовании с арендодателем изменить вид разрешенного использования предоставленного земельного участка, при одновременном соблюдении следующего условия: размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

4. При отсутствии возможности определить порядок пользования земельным участком, судом в обязательном порядке должна назначаться экспертиза для определения возможности установления порядка пользования общим имуществом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельный участок занимает центральное место среди объектов имущества. Анализ научной литературы и законодательства показывает, что земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Несмотря на то, что средств идентификации земельного участка достаточно много единственным его уникальным признаком является местоположение. Именно местоположение земельного участка, которое оправляется с помощью его границ, делает данный объект недвижимости уникальной индивидуально-определенной вещью.

Из положений ст. 133 ГК РФ следует, что земельный участок может быть делимым и неделимым. В настоящее время непосредственно Земельный Кодекс РФ не дает определения делимого и неделимого земельного участка. Однако анализ нормативно-правовых актов позволяет указать, что неделимым земельным участком является участок, раздел которого в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения его назначения. Согласно ст. 39.20 ЗК РФ приобрести такой участок возможно только в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора. Понуждение к заключению договора аренды земельного участка в отношении отдельных владельцев помещений не допускается.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности важно понимать, что арендатор не вправе требовать изменения вида разрешенного использования такого участка и внесения соответствующих изменений в договор аренды, заключенный по результатам торгов. Однако если арендатору станет не целесообразно использовать земельный участок в соответствии с предоставленными целями, он может оказаться в ситуации, когда ему придется либо продолжать платить арендную плату за фактически не используемые земельный участок, либо расторгать договор аренды. Анализ законодательстве в сфере регулирования данного вопроса, показывает, что разделение сфер регулирования земельных отношений между гражданским и земельным законодательством приводит к противоречиям и нарушениям прав гражданина. Так, несмотря на то, что Гражданским кодексом для арендаторов предусмотрена возможность внесения изменений в договор аренды в части изменения вида разрешенного использования земельного участка, Земельным кодексом это прямо запрещено. На наш взгляд это недопустимо. Действительно, возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка не может быть предоставлена каждому из арендаторов, так как это может привести к различного рода манипуляциям, однако просто убрать такую возможность у

граждан неверно. В этой связи разработаны рекомендации, при которых добросовестным арендаторам при соблюдении ряда требования возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка будет предоставлена.

Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Анализ действующего законодательства показывает, что при определении порядка пользования земельным участком суды учитывают сложившийся порядок пользования земельным участком и доли в праве общей собственности. При этом если в пользование сособственника передается часть имущества большая по размеру, чем причитается на его долю, то по требованию остальных сособственников с него может быть взыскана плата за пользование частью имущества, превышающей долю.

Анализ судебной практике по данному вопросу показывает наличие судебных решений об отказе в определении порядка пользования земельным участком, которые приняты с нарушением норм материального и процессуального права говорит. Это говорит нам о том, что институт определения порядка пользования имуществом явно не раскрыт в полной мере в действующем законодательстве.

Наличие между сособственниками спора в пользовании общим имуществом нельзя оставлять неразрешенным. Именно поэтому вводятся предложения о внесении изменений, в частности обязательного досудебного урегулирования спора и обязательного наличия заключения эксперта при вынесении решения об определении порядка пользования земельным участком.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельное право России: учеб. / Отв. ред. Н.И. Краснов. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.
2. Барсукова, Н.Г. История земельных отношений и землеустройства: учеб. Пособие / Г.Н. Барсукова, К.А. Юрченко, Н.М. Радчевский. – Краснодар: КубГАУ, 2014. – 456 с.
3. Пионтковский, С.А. Гражданская война в России (1918–1921). Хрестоматия / С.А. Пионтковский. – М.: Коммунистический университет им. Я.М. Свердлова, 1925. – 708 с.
4. Декрет ВЦИК от 27.05.1918 «О лесах». – <https://www.booksite.ru/forest/forest/orginize/2.htm>.
5. «Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» (принято ВЦИК 14.02.1919). – <http://www.alppp.ru/law/hozjajstvennaja-dejatelnost/selskoe-hozjajstvo/64/polozhenie-o-socialisticheskom-zemleustrojstve-i-o-merah-perehoda-k-socialisticheskomu-zem.pdf>.
6. Постановление ВЦИК от 22.05.1922 «Закон о трудовом землепользовании». – <https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/2590601>.
7. Мустакимов, Н.С. Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России / Н.С. Мустакимов, Е.А. Попрухина // Марийский юридический вестник. – 2016. – № 4(19).
8. Закон РСФСР от 01.07.1970 «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР» (вместе с «Земельным кодексом РСФСР»). – <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=34622>.
9. Смирнова, Е.А. Основные этапы формирования земельных отношений в России / Е.А. Смирнова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2016. – № 6–4.
10. Определение Конституционного Суда РФ от 06.07.2000 № 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». – СПС «Консультант Плюс».
11. Смирнова, Е.А. Юридическое понятие «земельный участок» / Е.А. Смирнова // Экологическое право. – № 2. – 2004.
12. Лужина, А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие / А.Н. Лужина. – М.: РГУП, 2017. – 148 с.
13. Чаплин, Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав / Н.Ю. Чаплин // Журнал российского права. – 2018. – № 8.
14. Инструкция по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996). – <http://docs.cntd.ru/document/901864177>.

15. Апелляционное определение СК по гражданским делам Курганского областного суда от 11 февраля 2014 г. по делу № 33-361/2014 – СПС «Консультант Плюс».
16. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.11.2015 № 58-КГ15-14. – <https://rf-gpk.ru/document-2885.html>.
17. Определение ВАС РФ от 19.04.2011 № ВАС-4901/11 по делу № А17-938/2010. – http://sudbiblioteka.ru/as/text7/vasud_big_136791.htm.
18. Письмо Росреестра от 19.07.2012 № 14-3301/12 «О рассмотрении обращения». – https://rulaws.ru/acts/Pismo-Rosreestra-ot-19.07.2012-N-14-3301_12/.
19. Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства» – СПС «Гарант».
20. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – СПС «Консультант Плюс».
21. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 14.12.2018) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке». – СПС «Гарант».
22. Аверьянова, Н.Н. Тенденции развития конституционного положения о земле как основе жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, в законодательстве Российской Федерации / Н.Н. Аверьянова // Конституционное и муниципальное право. – 2019. – № 6.
23. Стародумова, С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / С.Ю. Стародумова // Юридический мир. – 2015. – № 5.
24. Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» – СПС «Консультант Плюс»
25. Тоточенко, Д.А. Споры, связанные с разделом земельных участков / Д.А. Тоточенко // Юрист. – 2017. – № 6.
26. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» – СПС «Гарант».
27. Анисимов, А.П. Земельное право России: краткий курс лекций / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под. ред. А.П. Анисимова. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 322 с.
28. Семенихин, В.В. Аренда / Семенихин В.В. – М.: Эксмо, 2012. – 1370 с.
29. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». – СПС «Гарант».
30. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14–ФЗ. – СПС «Консультант Плюс».
31. Письмо ФАС России от 11.01.2016 № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения». – https://rulaws.ru/acts/Pismo-FAS-Rossii-ot-11.01.2016-N-IA_90_16/.

32. Решение Тульского УФАС России от 20.12.2019 по делу № 071/10/18.1-793/2019. – СПС «Консультант Плюс».
33. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. – М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. – С. 320.
34. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993. – СПС «Консультант Плюс».
35. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ. – СПС «Консультант Плюс».
36. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3, 2018 / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018. – <https://www.vsrfr.ru/documents/practice/27317/>.
37. Умеренко, Ю.А. Проблемы правового регулирования установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности публично-правовых образований / Ю.А. Умеренко // Современное право. – 2013. – № 6.
38. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582. – СПС «Консультант Плюс».
39. Ефимов, А.Ф. Рассмотрение в судебном порядке гражданских споров, связанных с реальным разделом (определением порядка пользования) земельных участков / А.Ф. Ефимов / Теория и практика судебной экспертизы. – М.: РФЦСЭ при Минюсте России, 2010. – № 1 (17). – С. 90–98.
40. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». – СПС «Консультант Плюс».
41. Морозова, А.С. Определение порядка пользования земельным участком / А.С. Морозова // Молодой ученый. – 2020. – № 11(301). – С. 130–132.
42. Определение Конституционного Суда РФ от 17.06.2013 № 993-О. – СПС «Консультант Плюс».
43. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.05.2019 по делу № 33-7373/2019. – СПС «Консультант Плюс».
44. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17.01.2020 по делу № 88-1274/2020, 88-3175/2019. – СПС «Консультант Плюс».
45. Апелляционное определение Орловского областного суда от 07.07.2015 по делу № 33-1642. – <https://sudact.ru/regular/doc/xmmw7fENkllr/>.
46. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 18.08.2015 по делу № 33-7863/2015. – СПС «Гарант».
47. Определение Ленинградского областного суда от 09.10.2014 N 33-4948/2014 по делу № 2-333/2014. – СПС «Консультант Плюс».
48. Якушев, П.А. Юридические критерии делимости земельного участка / П.А. Якушев // Судья, 2015. – № 2.
49. Потапова, А. Земельное право. Конспект лекций. Учебное пособие / А. Потапова. – М.: Проспект, 2014 – 119 с.
50. Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для академического бакалавриата / С.А. Боголюбов. – Москва: Издательство Юрайт, 2019. – 255 с.

51. Сапоткина, Т.И. Споры в отношении земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда / Т.И. Сапоткина // Арбитражные споры. – 2016. – № 4.
52. Земельное право России: краткий курс лекций / Л.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под ред. А.П. Анисимова. – М.: Издательство Юрайт. 2014. – 239 с.
53. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3, 2018 / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018 – СПС «Консультант Плюс».
54. Романова, Г.В. Земельное право: Курс лекций для бакалавров / Романова Г.В. – М.: Юстиция, 2016 – 190 с.
55. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / под общ. ред. А.П. Анисимова. – М.: Юстицинформ, 2020. – 800 с.
56. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200–ФЗ. – СПС «Консультант Плюс».
57. Хлебников, П. Водные объекты как собственность – споры / П. Хлебников // Жилищное право. – 2020. – № 2.
58. Определение Конституционного Суда РФ от 28.06.2018 № 1540-О. – СПС «Гарант».
59. Жмурко, С.Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения / Редакция «Российской газеты», 2019. – № 10. – СПС «Консультант Плюс».
60. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018. – <https://www.vsrp.ru/documents/all/27306/>.
61. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 30.07.2018 № Ф06-26446/2017 по делу № А57-16140/2017. – СПС «Консультант Плюс».
62. Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 по делу № А35-765/2012. – http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_262eebb6-28c8-432d-8da8-4170f40484b2.
63. Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для СПО / С.А. Боголюбов. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 255 с.
64. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». – СПС «Консультант Плюс».
65. Ефимов, А.Ф. О некоторых вопросах разрешения судами споров о земельных участках, примыкающих к водным объектам / Ефимов А.Ф., Николаев М.Н. / «ИЗиСП», «КОНТРАКТ», 2019. – СПС «Консультант Плюс».
66. Герасимов, А.С. Комментарий к Федеральному закону «Об обороне» / А.С. Герасимов, С.В. Корнишин, А.В. Кудашкин, А.Н. Писарев, К.В. Фатеев, В.Е. Фортунин // За права военнослужащих, 2002. – 336 с.
67. Игнатьева, И.А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики: право и практика: учебное пособие / И.А. Игнатьева. – М.: Проспект, 2019. – 368 с.
68. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33–ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». – СПС «Гарант».
69. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Проспект, 2017 – 780 с.

70. Романова, Г.В. Земельное право: Курс лекций для бакалавров / Романова Г.В. – Юстиция, 2016. – 190 с.
71. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 13763/11 по делу № А43-22536/2010 – СПС «Гарант».
72. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. – <https://legalacts.ru/doc/prikaz-minekonomrazvitija-rossii-ot-01092014-n-540/>
73. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 09.08.2019 № Ф09-4308/19 по делу № А60-75163/2018. – СПС «Консультант Плюс».
74. Определение Конституционного Суда РФ от 21.02.2008 № 119-О-О. – <https://legalacts.ru/doc/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-21022008-n-119-o-o-ob/>
75. Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании». – СПС «Консультант Плюс».
76. Решение мирового судьи судебного участка № 2 г. Снежинска от 19.12.2018 по делу №2-941/2018. – http://snezhinskchel2.chel.msudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&op=sd&number=389438&delo_id=1540005.
77. Апелляционное определение Снежинского городского суда Челябинской области от 15.04.2019 по делу № 11-20/2019. – https://snezhchel.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=22958717&delo_id=1540005&new=&text_number=1.
78. Определение Челябинского областного суда по делу от 09.10.2019 по делу № 4г-2350/2019. – СПС «Консультант Плюс».
79. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190–ФЗ. – СПС «Консультант Плюс».
80. Актуальные проблемы гражданского процессуального права. Сборник материалов Международной научно-практической конференции, посвященной А.Т. Боннеру / отв. ред. В.В. Блажеев, С.М. Михайлов, А.И. Щукин. – М.: Проспект, 2017 – 465 с.
81. Зарубина, М.Н. Альтернативные процедуры разрешения экономических споров: учебник. / М.Н. Зарубина, Е.Г. Потапенко. – Москва: Проспект, 2015. – 192 с.
82. Ярков В.В. Гражданский процесс: Учебник для студентов высших юридических учебных заведений / отв. ред. В.В. Ярков. – М.: Статут, 2017. – 702 с.
83. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20.08.2019 № 127-КГ19-12. – СПС «Консультант Плюс».
84. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138–ФЗ. – СПС «Консультант Плюс»