

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

«Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему

Договор аренды земельного участка

Обучающийся

А. А. Оганян

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Кандидат юридических наук А.В. Сергеев

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

Аннотация

Данная дипломная работа посвящена такой теме, как: « Договор аренды земельного участка». Выбранная тема является актуальной, поскольку в последние годы она набрала достаточную популярность. В течении последних двадцати лет, арендные отношения все больше и больше стали развиваться в данной сфере, ввиду того, что аренда считается имущественным наемом, который основан на договоре о предоставлении имущества во временное пользование за плату, которая была обговорена сторонами.

Объектом исследования в данной работе являются арендные отношения и их правовые положения в структуре земельного законодательства Российской Федерации.

Предметом данного исследования являются нормы действующего кодекса, которые регулируют аренду земельного участка.

Во Введении объясняется важность договоров аренды земельного участка в современную эпоху.

Глава первая дает представление о земельном участке как объект арендных отношений, а так же рассматривает эволюцию правового регулирования в сфере землепользования.

В главе второй раскрывается понятие, стороны и содержания самого договора аренды земельного участка, а так же порядок заключения и условия, и порядок расторжения и прекращения договора аренды земельного участка.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, которые разделены на пять параграфов, заключения и списка использованных нормативных актов, литературы.

Объем дипломной работы составил 45 страниц. При написании использованы 33 источника, включая нормативно-правовую базу, научную и методическую литературу и научные статьи.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Земельный участок как объект арендных отношений	8
1.1. Эволюция правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования.....	8
1.2. Нормативно-правовое регулирование аренды земельного участка	16
Глава 2 Договор аренды земельного участка	22
2.1. Понятие договора аренды земельного участка, стороны и содержание	22
2.2. Порядок заключения и условия договора аренды земельного участка.	29
2.3. Порядок расторжения и прекращения договора аренды	37
земельного участка.....	37
Заключение	42
Список используемых источников.....	46

Введение

Тема выпускной квалификационной работы «Договор аренды земельного участка».

Актуальность данной темы не случайна, она определяется современными условиями хозяйствования, вызванными изменениями в социально – экономической структуре России и конституционных основах права собственности. А именно, с возникновением частной собственности на землю в Российской Федерации, собственники помимо того, что вовлекали ее в гражданский оборот путем продажи земельных участков, теперь имели право сдавать их на долгосрочной основе, в том числе и сдавать их в аренду как физическим, так и юридическим лицам.

Говоря простым языком, аренда – это право пользования землей, которое возникает на определенный срок, на основании договора. В течении последних двадцати лет, арендные отношения все больше и больше стали развиваться в данной сфере, ввиду того, что аренда считается имущественным наемом, который основан на договоре о предоставлении имущества во временное пользование за плату, которая была обговорена сторонами.

Данная тема является актуальной, поскольку в последние годы она набрала достаточную популярность. Основы частной собственности, Конституция Российской Федерации заложила еще в 1933 году, а так же, она подчеркнула тот факт, что Российская Федерация – государство с рыночной экономикой. Без доступа к земельным ресурсам и самой земле, рыночная экономика, конечно, не может функционировать полноценно. Неспроста статья 9 Конституции говорит нам, что «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

В целом отдельные вопросы, связанные с арендой, как правило, хорошо проработаны, чего нельзя сказать об аренде земельных участков. Основанная причина этого, заключается в том, что объект этих отношений по своей сути является особым и требует одновременного применения норм как гражданского, так и земельного кодекса. Даже на сегодняшний день, существует достаточно вопросов, которые связаны с определением сущности договора аренды, его многообразия видов и развития приоритетных направлений в аренде.

Вышеизложенное подтверждает тот факт, что вопрос правового регулирования аренды земли имеет практическое значение для российской науки, регулирования данных отношений и, соответственно, для хозяйственной практики. Одной из самых глобальных проблем, которая по сей день не решена, и вызывает споры у авторов и действующих юристов, заключается в правовом регулировании арендных отношений в землепользовании. Целесообразно было бы сказать о том, Поучительно сказать, что отношения по аренде земли могут регулироваться как нормами Земельного кодекса Российской Федерации, так и нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, поэтому в отношениях по аренде земли существуют различные недостатки. Отсюда и вытекают вопросы, какой же из этих двух кодексов является наиболее важным и приоритетным, и какой следует применять при реализации договора аренды земельного участка. Факт того, что в Российской Федерации, земельное право функционирует, как самостоятельная отрасль права никем не оспаривается, ведь это обусловлено тем, что существует самостоятельный предмета регулирования, а то есть земельные правоотношения. На сегодняшний день, ни в одном законодательном акте, или же в научной статье, нет четкого ответа на вопрос, о том, с помощью какого метода стоит регулировать земельные отношения. Если только учитывать классификацию права с точки зрения публичного и частного права, необходимо подчеркнуть то, что земельное право не вписывается в такое разделение. Можно пояснить, что отношения, связанные

с возникновением прав на землю на основании права собственности на землю, договоров и иных сделок, явно возникают в сфере реализации норм частного права. Однако реализация таких функций, как предоставление земли органами государственной власти и местного самоуправления, кадастровый учет земельных участков, землеустройство, земельный надзор, земельный контроль и охрана земель, государственная регистрация прав собственности и договоров аренды на земельные участки, возможна только в сфере отношений публичного права.

Объектом исследования в данной работе являются арендные отношения и их правовые положения в структуре земельного законодательства Российской Федерации.

Предметом данного исследования являются нормы действующего кодекса, которые регулируют аренду земельного участка.

В выпускной квалификационной работе были использованы такие методы, как историко-правовой, формально-юридический и сравнительно правовой.

Целью данной работы является изучение современного состояния правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации и судебной практики в области арендных отношений.

Для достижения этой цели необходимо решить такие задачи, как:

- определить эволюцию правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования,
- проанализировать нормативно-правовое регулирование аренды земельных участков,
- рассмотреть понятие, стороны и содержания договора аренды земельного участка,
- изучить порядок заключения и условия договора аренды земельного участка,
- изучить порядок расторжения и прекращения договора аренды земельного участка.

Учитывая состояние научной разработки темы исследования, следует отметить, что зарождение арендных отношений относится к античности, ко временам Аристотеля, а сущность аренды была сформулирована Г. Дрейхаром более 100 лет назад.

Арендные отношения, которые связаны с арендой земли изучались в разные периоды нашего времени.

Основная база, по которой была написана выпускная квалификационная работа является действующее Федеральное законодательство, регулирующее арендные отношения, законодательство о местном самоуправлении и муниципальных услугах, постановления Правительства Российской Федерации и Указы Президента Российской Федерации.

Структура, из которой состоит выпускная квалификационная работа, это введение, две главы, заключение и список использованных нормативных актов и литературы.

Глава 1 Земельный участок как объект арендных отношений

1.1. Эволюция правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования

Для того чтобы понять природу и особенности правового регулирования аренды, определить значение аренды в развитии государства и выявить тенденции и закономерности в эволюции арендного права, необходимо изучить и проанализировать становление и развитие институтов аренды на различных этапах истории российского государства.

Классическим видом договоров, с многолетней историей, являются те договоры, которые регулируют передачу имущества в пользование. Система земельной собственности известна с древних времен, за счет учета сбора налогов на имущество. В земледельческих обществах, земля символизировала средства к существованию, а недвижимость - богатство. Недвижимость распределялась в рамках примитивных небольших общин, и первоначально передача права собственности на недвижимость не требовала сложных процедур; необходимо было лишь уведомить всех членов общины о ее передаче [9,с.7].

Для всех государств, очень важно разделение собственности на движимое и недвижимое имущество. При осуществлении правового регулирования передачи права собственности, недвижимое имущество является основой государства.

До революции Россия отличалась тем, что отсутствовали особые правила аренды земли и развитой системы, облегчающей оборот земли. До XIII века, а то есть, на самых ранних этапах, преобладающим методом было распределение всех земель соответствующими князьями на основе системы лестницы наследования. Другие могли стать землевладельцами только через административную зависимость, например, через службу у князя.

Впервые аренда земельного участка, согласно устоявшейся точки зрения исследовательской литературы, отмечалась только в Судебнике 1497 года. [4,с.11].

В период формирования централизованного российского государства возникли договорные отношения между земледельцами и крестьянами как нанимателями земли и между крестьянами-общинниками и нанимателями. Формирование арендных отношений в этот период можно охарактеризовать двумя тенденциями: индивидуальной и коллективной.

В норме 1649 года «Соборное уложение» впервые были определены условия аренды земли: объект, срок и цена. Объектами были различные виды земель, включая поля и огороды. По договоренности сторон формировался срок аренды, но такие договоры на долгий срок никогда не заключались. По договору оплата могла производиться деньгами или другим имуществом [23,с.97].

Когда процесс определения правового режима вотчин и поместий, считался окончанным, договоры аренды земельного участка приобрели более четкие черты, то есть: Указ Петра I 1714 года «О порядке наследования движимых и недвижимых имуществ» [14] диктовал идентичные правила распоряжения вотчинами и поместьями. Исключительно старший сын имел право наследовать дворянские поместья. Дробление, залог или же продажа не допускались в отношении поместья. Целью этой политики была защита и укрепление феодальных семей [16,с. 76].

Особенность правового регулирования советского периода заключалось в том, что оно содержало большое количество положений об найме имущества, регулируемых не только Гражданским кодексом, но и различными положениями, правилами и типовыми договорами. Но в любом случае, единого образца договора аренды земли никогда не существовало. Даже первый советский Земельный кодекс накладывал существенные ограничения на аренду земли. В то время существовала только "трудовая аренда", землю можно было арендовать только на исключительных условиях

после того, как пройдет регистраци. в волостном или местном сельсовете, земля могла обрабатываться только частным образом, аренда была запрещена, если арендодатель выходил из сельского хозяйства, а условия аренды были сильно ограничены.

XVIII и начало XIX века были переломными. Феодално-аграрные отношения привели к реформам 1861 года; законодательство конца 19 века защищало земельную собственность землевладельцев. Крестьяне получили наделы, которыми они могли пользоваться бессрочно и гарантированно платить налоги. Именно от качества почвы варьировался размер участков. Например, вся территория государства была разделена на нечерноземные, черноземные и степные районы, которые затем были разделены на округа.

Каждый муниципалитет имел два надела на душу населения - максимальную и минимальную. Размер минимального надела не мог быть меньше одной трети максимального надела. В каждом случае площадь выделяемой земли и размер обязательства перед землевладельцем указывались в специальном соглашении между фермером и землевладельцем, известном как «Уставная грамота». Когда же не могли достичь соглашения между сторонами, размер надела определялся законом, то есть самой низкой практической ставкой. Землевладельцы могли устанавливать более высокие размеры наделов, но в принципе они устанавливались ниже [28]. В результате размеры наделов, используемых крестьянами, уменьшались, создавая так называемые «куски» земли. Это привело к смещению земли, обрабатываемой крестьянами, и земли, принадлежащей землевладельцам. Крестьяне должны были платить деньги или труд за дальнейшее использование своей земли [30,с. 242].

В начале 20-го века произошел переход к предоставлению крестьянам прав на землю. Крестьяне имели права на землю и признавались имеющими право на любые действия с землей. Общинные права включали возможность перераспределения крестьянских земель и сдачи земли в аренду с согласия владельца.

Существовал ряд особенностей, которые отличали историю развития аренды земельного участка до революции 1917 года, а то есть:

- отсутствие окончательного перечня прав на землю,
- существование прав собственности, отличных от традиционного владения,
- существование различных видов сервитутных прав, так называемых «прав на чужую землю»,
- существование прав пожизненного владения на совершенно иных основаниях.

Также в этот период существовали правила, национальности и местные обычаи, которые, в отличие от общих правил, распространялись только на определенные регионы или конкретные территории.

Совсем другую суть приобрели права на землю только в конце 1917 года, а именно: Декрет о земле от 26 октября 1917 года регулировал земельные отношения и аренду земли [6]. Согласно этому декрету, вся земля становилась собственностью народа, и все виды сделок с ней были запрещены. Распоряжаться землей могли только местные органы власти.

Всем гражданам РСФСР было предоставлено право аренды земли для ведения трудовой деятельности и право найма рабочей силы для оказания помощи в сельском хозяйстве. Право на трудовую землю осуществлялось гражданами, стремящийся обрабатывать землю своим трудом в сельском хозяйстве, и находилось в ведении государства. Право собственности на землю определялось только законом. Местоположение земельных участков, согласно Земельному кодексу РСФСР, может быть изменено, на тот момент только путем лесоустройства или перераспределения земель. Право работников на использование земли не регулировалось никакими нормами, т.е. признавалось свободным правом. Объектами торговли не могли быть признаны земельные участки.

Согласно Земельному кодексу РСФСР, можно было сдавать землю или ее часть в аренду. Аренда осуществлялась в виде денег, продуктов питания и

т.д. Аренда рассматривалась как временная передача прав на земли трудового пользования. Помимо всего прочего, в аренду так же можно было сдать земли в городах или же в поселках городского типа.

Этап развития советского гражданского права характеризовался признанием договоров аренды в качестве самостоятельных гражданско-правовых договоров. Для аренды характерны были ограничения на количество арендуемых объектов, более короткие и дифференцированные сроки аренды и увеличение количества специальных правил, направленных на регулирование арендных отношений.

Так же Гражданский Кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики в 1922 году сократил перечень объектов земельного найма. Земля была государственной собственностью, и ее нельзя было покупать и продавать частным лицам. Единственным правом собственности на землю было право пользования. Согласно Гражданскому кодексу, земля не могла быть пущена в оборот, но существовал экономический оборот через распределение и перераспределение земли между пользователями. Другими словами, хотя рыночная передача земли была запрещена в этот период, общая передача земли продолжала существовать.

С созданием Советского Союза землеустройство и землепользование перешли в ведение федеральных властей. Общие принципы землепользования и землеустройства укрепили государственную собственность на землю. Закон формально признавал свободу выбора в землепользовании. Процедуры аренды земли усложнились, а сроки аренды сократились. Земли сельскохозяйственного назначения могли сдаваться в аренду только в особых случаях.

Коллективизация началась в 1929 году, и для выполнения задачи перехода от капитализма к социализму была создана система аренды земли. В 1936 году вступила в силу Конституция СССР, и земля в колхозах была выделена в безвозмездное пользование. Рыночные отношения были

заменены государственным контролем [18]. Земельные отношения теперь рассматриваются как административные. Сделки с землей были в ограниченном количестве, а с 1937 года аренда земли была полностью запрещена. К примеру, постановлением ЦИК и СНК СССР объявили, что сдача в аренду сельскохозяйственных земель запрещена и будет введена арендная плата [25]. Данный этап характеризовался изъятием земли из оборота [21].

Указ Президиума Верховного Совета «О порядке введения в действие Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик. Земельный кодекс Союза ССР и республик» [29] снял взыскание платы за земельные участки, предоставляемые во временное пользование. По распоряжению исполнительного органа, оборот земли отныне должен был быть представлен выделением земельных участков в безвозмездное пользование.

Право на использование зданий сопровождалось правом на использование земли, что отражалось в Земельном кодексе РСФСР 1970 года, а также Основах законодательства Союза ССР [10]. Исходя из этого, можно сказать, что ограничивались имущественным или бытовым наймом сами арендные отношения.

Запрет на аренду земли продержался до 80-х годов, и только после экономических реформ была введена типичная гражданско-правовая договорная модель. Аренда земли была основным инструментом национализации и способом организации производственно-хозяйственной деятельности трудовых коллективов на государственных предприятиях [30].

В государственной собственности оставлялась арендованная земля. Произведенная продукция никуда не девалась, арендатор сохранял свое право на нее. Если на арендованном участке производились улучшения, возводились здания или сооружения, арендатор имел право требовать возмещения понесенных затрат. Указ Председателя Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР» регулирует гражданско-

правовые отношения по аренде земли. В агропромышленном комплексе, законодательство об аренде земельного участка получило свое наиболее быстрое развитие. В сельскохозяйственном производстве, правовое регулирование земли, взяло свое начало в 1988 году и как следствие было отражено в основных направлениях законодательства СССР об аренде земельного участка[23,с.481].

Он вводит понятие аренды и арендных отношений, определяет объем и цель аренды, стороны и содержание договора, положения о праве собственности и правилах выкупа аренды, принципы взимания арендной платы, срок действия договора, причины и порядок прекращения, продления и прекращения договора. Эти рамки служили своего рода предварительным условием для начала приватизации государственной собственности.

Чрезмерная централизация распоряжения и распределения земли, отстранение местных органов власти от решения земельных вопросов, снижение роли государства в развитии имущественно-денежных отношений, невозможность выбора гражданами формы землепользования и запрет на аренду земли подчеркивают необходимость проведения земельной реформы. Введение сельскохозяйственной аренды и легализация других форм частной собственности на землю могли бы помочь в решении этих проблем.

Повторное введение системы аренды земли связано с Законом «О земельной реформе» [9]. Статья 6 вышеуказанного закона гласит, что: «Предприятиям, учреждениям, организациям земля предоставляется в постоянное владение либо в аренду». Статья 7 того же закона гласит, что: «До закрепления законного права владения и пользования (включая аренду) землей граждане, предприятия, учреждения и организации сохраняют заранее установленные права землепользования в течение двух лет с начала реформы. По истечении этого срока данное право утрачивается.». Статья 11 ввела плату за пользование землей «Использование земли в РСФСР является платным. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом в соответствии с

законодательством РСФСР. Земельный налог вносится на специальный счет местных Советов народных депутатов и используется на цели, связанные с организацией использования и охраны земель, повышением их плодородия, ведением земельного кадастра и землеустройства, инженерным и социальным обустройством территории. Часть средств в соответствии с законодательными актами РСФСР может централизоваться в бюджеты областей, краев, автономных округов, автономных областей, республик, входящих в состав Российской Федерации. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата, размеры которой определяются договорами в порядке, устанавливаемом законодательством РСФСР».

Государство больше не является монополистом в земельных отношениях. Хотя закон позволяет гражданам иметь землю в частной собственности, он по-прежнему накладывает множество ограничений на сделки с землей.

Земельная реформа, начатая в 1990 году, характеризовалась отсутствием четкой программы и ожидаемых результатов. Принятие Земельного кодекса в значительной степени компенсировало, но не полностью устранило эти недостатки в правовом регулировании аренды земли.

С принятием Правительством Российской Федерации постановления «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» [24]. Государство бесплатно передало основные и оборотные средства членам трудового коллектива, тем самым сделав бессмысленной аренду предприятий сельского хозяйства.

Изменения отношений собственности по средствам аренды регулировались Указом Президента РФ от 14.10.1992 г. № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду».

Тенденция к систематизации и рационализации земельных отношений начала проявляться с принятием Земельного Кодекса Российской Федерации.

Однако в законодательстве имеются недостатки, в том числе в области арендных отношений.

Таким образом, эволюция системы института аренды земельных участков на самом деле является плавным и постепенным развитием арендных отношений, начавшихся во время формирования центрального государства.

Первым источником законодательства, регулирующего арендные отношения, является Судебник 1497 года. В этот период возникли два законодательных течения: единоличное и коллективное [17].

Впервые существенные условия были закреплены в Соборном Уложении 1649 года. Аренда земли была обязательным условием, которое включало в себя назначение, срок и ставку арендной платы. Договоры аренды приобрели более точный характер в начале 18 века.

Только в начале 20 века крестьянам были предоставлены первые права на землю. И собственностью народа земля смогла стать только в конце 1917 года. С 1929 года была разработана система аренды земли для реализации перехода от капитализма к социализму. Полностью была запрещена аренда земли с 1937 года. Только после реформ экономического характера, создана была модель аренды земельного участка. Были введены гражданско-правовые договоры.

Начатая в 1990 году, реформа, характеризовалась отсутствием четкой программы и ожидаемых результатов. Принятие Земельного кодекса в значительной степени компенсировало, но не полностью устранило эти недостатки в правовом регулировании аренды земли.

1.2. Нормативно-правовое регулирование аренды земельного участка

Регулирование, включая нормативно-правовой контроль, осуществляется посредством законодательства, в том числе источников

земельного права, включая отдельные нормы земельного права. В Российской Федерации обязательственные права на земельные участки (включая сведения об их приобретении, реализации и прекращении) устанавливаются на федеральном уровне в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Конституции Российской Федерации[19],
- Земельного кодекса Российской Федерации[11],
- Гражданского кодекса Российской Федерации (частью первой),
- Гражданского кодекса Российской Федерации (частью второй),
- Гражданского кодекса Российской Федерации (частью третьей),
- Лесного кодекса Российской Федерации,
- Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [32],
- Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Кроме федерального законодательства, законы, регулирующие аренду земельных участков, включают Указ Президента Российской Федерации и Постановление Правительства Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации [18]. гласит, что: «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Статья 36 закрепляет, что: «граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю». И в той же статье только п. 2 говорится: «Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц». В соответствии со статьей 72 Конституции Российской Федерации владение,

пользование и распоряжение землей, недрами, водными и другими природными ресурсами находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Так же, следует отметить тот факт, что несмотря на малое количество норм, посвящённых раскрытию земельных отношений, Конституция Российской Федерации, является основным законом, которая составляет правовую основу и базу для урегулирования этих отношений действующим законодательством.

Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает самую широкую организацию в этой области. Согласно ст. 27 ЗК РФ «оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом». Так же в пункте 2 данной статьи говорится о том, что : «Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством». Статья 22 Земельного Кодекса Российской Федерации закрепляет, что «земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом».

В пункте 3 статье 129 Гражданского кодекса, содержатся основные положения: «Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах». Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц».

Глава 17 Гражданского кодекса тоже регулирует земельные отношения. К примеру, в соответствии со ст. 260 Гражданского Кодекса РФ: «Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить,

отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается».

Гражданский кодекс [5] РФ так же предусматривает, что «арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами».

Согласно статье 625 Гражданского кодекса, «к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах». Мы считаем необходимым дополнить положения данной статьи для регулирования аренды земли как отдельного вида аренды.

Наиболее важным вопросом, который по сей день остается актуальным это соотношение норм гражданского кодекса и норм земельного кодекса в договорах аренды.

По мнению Адиханова Ф.Х., нормы земельного права начинается в тех случаях, когда нормы гражданского права уже неприменимы. Этот процесс заключается, например, в обращении к земельному законодательству, чтобы указать, какие положения должны соблюдаться при осуществлении земельных отношений [1,с.36]. В частности, Ю.Г. Жариков не согласен с распространенным в юридической литературе мнением о том, что нормы гражданского права имеют приоритет над нормами земельного права. Утверждает он, что: «Конечно, норма гражданского права является общей по отношению земельно-правовой норме, поэтому она выше по юридической силе. Но при решении земельных вопросов надо обращаться к земельному законодательству, и лишь при наличии пробелов в нем можно привлекать нормы Гражданского кодекса».

В.Б. Ерофеев говорит о том, земельный кодекс приоритетнее гражданского кодекса, так как на первый план выдвигается социальная функция земли[7,с.137]. Н.И. Краснов поддерживая точку зрения Ерофеева, говорит о том, что земельный кодекс имеет приоритет над гражданско-правовым в этой сфере. [7,с.53].

Анализируя различные точки зрения, следует отметить, что каждая правовая отрасль имеет свой предмет регулирования земельных отношений. Земля, как и говорилось ранее является очень специфичным объектом недвижимости, и поэтому все таки преобладать должна земля как именно, скажем так объект природы и часть природной среды.

Статьей 2 ЗК РФ устанавливается, что «земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации». «Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу». Рассматривая

далее данный вопрос, следует отметить: «Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные отношения»

В Российской Федерации обязательственные полномочия, включая сведения о приобретении, распоряжении и прекращении прав на земельные участки, устанавливаются следующими нормативными актами федерального уровня Конституцией Российской Федерации, Земельным и Гражданским кодексами и иным федеральным законодательством.

Анализируя различные точки зрения, следует отметить, что каждая правовая отрасль имеет свой предмет регулирования земельных отношений. Земля, как и говорилось ранее является очень специфичным объектом недвижимости, и поэтому все таки преобладать должна земля как именно, скажем так объект природы и часть природной среды.

Глава 2 Договор аренды земельного участка

2.1. Понятие договора аренды земельного участка, стороны и содержание

В п. 1 ст. 606 ГК РФ указано само понятие договора аренды, а то есть по договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды является одним из классических видов договоров.

Целью договора аренды - передача имущества во временное владение и пользование. Это в интересах обеих договаривающихся сторон.. Арендатор обычно нуждается во временном пользовании имуществом или же не в состоянии приобрести его в собственность. С другой стороны, арендодатель пытается получить прибыль, сдавая свою собственность в аренду другим лицам. Именно это отличает договоры аренды, в частности, от других обязательств по передаче имущества в пользование, т.е. от договоров безвозмездного пользования имуществом (договоров ссуды). Право арендатора заключается в использовании арендованного имущества. Это право является основным правом, вытекающим из договора аренды: Авторы учебника «Гражданское право» А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой делают вывод, что «договор аренды является одним из видов договоров о передаче имущества в пользование». [22,с. 452].

Пользование - это получение полезных свойств от чего-либо без изменения его сущности и включает в себя получение плодов или дохода. Исходя из п. 2 ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, «плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью». Однако в соответствии со статьей 136 ГК РФ, «плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования вещи,

независимо от того, кто использует такую вещь, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений».

Земля, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, относится к категории «вещь», то есть, в статье 128 говорится: «к объектам гражданских прав относятся вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага». Учитывая другие положения Гражданского кодекса Российской Федерации, термин «земля» используется в смысле, не относящемся к обороту. А именно, согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». В других случаях используется определение «земельный участок».

Дефиниция земельного участка четко определена в Земельном кодексе Российской Федерации. В соответствии с п. 3 ст. 6 ЗК РФ: «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

Согласно приведенному выше определению, земля, являющаяся объектом гражданско-правовых отношений, должна иметь пространственные границы, позволяющие ее разграничить, то есть как конкретный земельный участок и отделить ее от других земель. Таким образом, это всегда будет является характеризующей чертой земли, и поэтому разумно основывать любое понятие земли, являющейся объектом аренды, на понятие земельного участка.

В соответствии с п.3 статьи 607 ГК РФ: «В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным». Договор не может быть заключен, если вопрос об объекте не согласован. Если информации недостаточно для того, чтобы предоставить арендатору точное описание передаваемого имущества, договор считается незаключенным. Определение границ, даже если они привязаны к общеизвестным объектам на местности, не решает эту проблему. Поэтому земельные участки должны быть идентифицированы в соответствии с их местоположением.

Объектом отношений, возникающих при аренде земли, является земля, которая представляет собой часть поверхности земной коры, имеющую пространственное расположение со специально определенными границами, местами и конкретными объектами, связанными с ней.

Предметом договора аренды считается предоставление неиспользуемых товаров в пользование (или владение и пользование), обусловленное срочностью и оплатой. Однако бывают и сложные ситуации, требующие детального анализа предмета договора.

Действующее законодательство гласит, что «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество во временное владение и пользование или во временное пользование за плату». Иными словами, имущество предоставляется только для пользования.

Важным в отношениях аренды земли является то, что арендатору предоставляется возможность использовать арендованное имущество. В этом отношении договоры аренды земли широко используются в рыночных отношениях, поскольку они дают арендатору право использовать имущество и получать доход без необходимости приобретать это имущество. И в большинстве случаев владение арендатором имуществом более экономически выгодно.

Говоря простыми словами, договор аренды - это вид договора, по которому имущество передается лицу в пользование. Можно сказать, что целью этого договора является передача имущества только во временное пользование. Как указано в статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, хотя имуществом можно не только владеть, но и временно пользоваться, не все арендодатели признаются собственниками имущества, так как они всегда являются пользователями, и это не меняет цели договора.

Стороны договора аренды земли не отличаются от сторон обычного договора аренды. То есть, в данном случае, у нас есть две стороны – арендодатель и арендатор. Согласно статье 608 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.» В Земельном Кодексе содержатся схожие правила.

Арендодателем может быть гражданин и юридическое лицо Российской Федерации, Российская Федерация и ее субъекты, а также муниципальное образование. Исходя из п. 10 ст. 22 Земельного кодекса РФ: «В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими

совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия».

Арендатор - это лицо, имеющее интерес в получении в пользование какого-либо имущества. Закон практически не ограничивает состав арендаторов земельных участков. Статья 22 ЗК РФ делает упор на то, что «иностранцы и лица без гражданства могут иметь землю на территории Российской Федерации на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом».

Права и обязанности сторон составляют содержание любого договора.

Как гласит статья 22 Земельного Кодекса РФ: «Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 5 статьи 22 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, которым предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести

их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется».

В договоре аренды земельного участка обязательно указываются права и обязанности арендодателя. К таковым относятся:

- требовать от арендатора выполнения финансовых обязательств, предусмотренных договором,
- контролировать целевое использование земельного участка,
- требовать возмещения убытков, причиненных по неосторожности арендатора в результате действий, ухудшающих качество или экологическое состояние земли,
- настаивать на досрочном прекращении правоотношений в случае нарушения договора.

Договором устанавливаются обязательства владельца участка, предоставившего его во временное пользование:

- передать землю арендатору в течение срока, согласованного между сторонами,
- гарантировать, что никакая третья сторона не имела права использовать землю,
- не предпринимать никаких действий, препятствующих доступу арендатора к земле или использованию земли по целевому назначению.

Договор аренды наделяет арендатора правами и обязанностями в отношении земли. Арендатор имеет право:

- использовать землю по назначению,
- свободно использовать продукцию, плоды и доходы, полученные от использования земли,
- возводить на участке необходимые здания или сооружения в той мере, в какой они не противоречат целевому назначению,
- исходя из гражданского кодекса, «арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем)».

В договоре аренды предусмотрены следующие обязательства арендатора:

- добросовестно выполнять свои обязательства по аренде,
- использовать землю только по назначению,
- поддерживать объекты в надлежащем состоянии,
- принимать меры по предотвращению ухудшения качества участка земли,
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на объекте, в случае их наличия.

Права и обязанности арендатора могут быть расширены. Они должны быть определены в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, объектом отношений, возникающих при аренде земли, является участок земли как часть поверхности земной коры, которая имеет пространственное расположение со специально определенными границами, местонахождения, а также определенными объектами, связанные с ней. Аренда охватывает обязательство арендодателя предоставить арендованное имущество во владение и пользование арендатору и обеспечить его надлежащее использование арендатором, а арендатор должен содержать

арендованное имущество, использовать его в целях, предусмотренных договором, платить арендную плату и вернуть арендованное имущество в конце срока аренды.

Как и подчеркивалось ранее, стороны договора аренды земельного это арендодатель и арендатор.

2.2. Порядок заключения и условия договора аренды земельного участка

Что касается общих положений договора, то следует учитывать, что договор аренды земли является одной из наиболее распространенных гражданско-правовых сделок на этапе развития современных экономических отношений, предметом которого является определенный земельный участок.

В своей статье, эксперт Ирина Стародубцева «Договор аренды недвижимости: Правовые аспекты.» говорит нам о том, что: «В договоре должны быть четко указаны местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок» Поскольку это обязательные условия договора, их отсутствие может привести к признанию договора недействительным. [15].

В соответствии с действующим законодательством, земля может принадлежать как физическим, так и юридическим лицам. Приводя в пример данный контекст, можно сказать, что в качестве собственников земли могут выступать как физические, так и юридические лица. Преимущественно, право аренды земли принадлежит собственнику земли. Данное положение фигурирует в статьях 209, 260 и 608 Гражданского кодекса Российской Федерации. И только с согласия всех лиц, земля, находящаяся в совместной собственности, может быть передана в аренду. При этом, исходя из статей 267 и 270 Земельного кодекса Российской Федерации, «арендодателем может быть лицо, которому земельный участок принадлежит на праве

пожизненного наследуемого владения с правом постоянного (бессрочного) пользования» [33,с.8].

Статья 609 Гражданского кодекса допускает заключение договоров аренды в письменной и устной форме. Если сторонами договора являются физические лица, договор может быть заключен в устной форме на срок не более одного года. Если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, договор аренды должен быть заключен в письменной форме, независимо от срока. По общему правилу, договоры аренды земельных участков должны быть заключены в письменной форме и подлежат обязательной государственной регистрации. Исключение составляют договоры аренды и субаренды земельных участков, заключенные на срок менее одного года, которые не подлежат государственной регистрации, если иное не предусмотрено федеральным законодательством. Вышеизложенное положение закреплено в пункте 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации. Государственная регистрация договоров осуществляется в соответствии со статьями 131,164 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает специальную форму договора аренды для последующего использования земельного участка арендатором. Это положение регулируется пунктом 3 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такие договоры всегда должны заключаться в форме, предусмотренной договором купли-продажи, где статья 550 Гражданского кодекса Российской Федерации предписывает обязательную форму и государственную регистрацию. Если со стороны арендодателя участвует более одного человека, договор должен быть составлен в письменной форме и подписан всеми сторонами.

Как правило, в соответствии со статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договоры аренды земли заключаются на срок, определенный сторонами, однако законом может быть установлен и

максимальный срок аренды земли. Например, договор аренды земли сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок не более 49 лет.

«При отсутствии в договоре условия о сроке аренды, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца». Если ни одна из сторон не расторгает договор (если в договоре не указан срок его действия), договор считается заключенным на срок, равный предельному, и истекает по окончании этого срока. Если договор продолжается после истечения срока, он считается возобновленным на новый срок [4,с.256].

В договоре аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору в пользование помещение, а арендатор обязан своевременно выплачивать оговоренную сумму. Арендодатели имеют право взимать плату за разрешение на использование земли и за владение, даже если сумма не указана в договоре аренды. Размер арендной платы определяется договором аренды. Как предусмотрено пунктом 2 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, в договорах аренды должна быть указана наиболее выгодная для сторон форма арендной платы, и должны быть возможны различные способы оплаты. Согласно этой статье, «арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно». Также она включает в себя, в виде установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов.

Статья 614 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает передачу арендодателю обусловленных договором товаров в качестве формы оплаты аренды. Другие формы оплаты могут предполагать оказание определенных услуг землевладельцу. Например, арендатор платит за использование земли путем строительства здания или сооружения для землевладельца за свой счет. Договорные расходы на улучшение земли

(например, осушение земли, удаление деревьев и т.д.) также могут быть отнесены на счет арендатора.

Размер арендной платы зависит от ряда факторов, таких как размер участка, его местоположение, кадастровая стоимость и наличие или отсутствие природных объектов, важных для хозяйственной деятельности (например, пруды, другие водоемы, леса).

Так, по мнению профессионального аудитора Ирины Стародубцевой, и исходя из правовых аспектов договора аренды, смысла закона, регулирующего арендные отношения в целом и земельные отношения в частности, договор аренды должен содержать следующие важные условия - предмет договора, размер арендной платы и другие условия, которые должны быть согласованы по заявлению одной из сторон. Если хотя бы одно из существенных условий не согласовано, договор аренды считается незаключенным в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договоры аренды земельных участков, заключенные на срок более одного года, относятся к категории сделок, которые должны быть совершены в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, как это предусмотрено статьей 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На практике часто бывает так, что в отсутствие письменного договора письменное соглашение не может быть заключено. Анализируя прецедентную практику Арбитражного суда, в настоящем деле за основу взято решение Двенадцатого арбитражного суда № 57-9948/2015 от 02.02.2016 г., в котором указано, что отсутствие между сторонами договора аренды не освобождает ответчика от обязанности оплачивать занимаемое им имущество. Принимая такое решение, суд руководствуется пунктом 15 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2011 № 73 «О некоторых практических проблемах применения норм ГК РФ о договорах аренды», т.е. если стороны выполнили все условия договора, суд сделает вывод о существующих между ними договорных отношениях [26].

Целью аренды государственных и муниципальных земель является ввод в хозяйственный оборот за плату неиспользуемых государственных и муниципальных земель и удовлетворение потребностей физических и юридических лиц во временном землепользовании.

Как гласит статья 39.8 Земельного кодекса РФ: «Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка». Рекультивация - это мера по предотвращению деградации земель (или) восстановлению продуктивности путем устранения последствий загрязнения почвы, восстановления плодородных слоев почвы и создания защитных лесов.

Земельный кодекс гласит, что «В случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения,

городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет».

Действующий Земельный кодекс РФ предусматривает порядок заключения договоров аренды государственных и муниципальных земель как на аукционе, так и, в исключительных случаях, без него.

Сложным процессом, который состоит из нескольких конкретных действий, является сдача в аренду государственных или муниципальных земель на аукцион.

Для того чтобы сдать участок земли в аренду, необходимо создать сам участок. Земельный кодекс предусматривает создание земельных участков двумя способами: из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или путем преобразования. В первом случае особенностью создания земли является то, что право собственности на созданную землю не регистрируется, данный метод иногда называют первичным или первым методом. Преобразование земельных участков путем раздела, слияния, перераспределения или выделения является вторичным или производным методом создания земельных участков.

Существуют важные особенности в процедуре образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. К таким особенностям относятся следующие положения, которые указаны в статье 11.3 ЗК РФ: «Образование данных земельных участков осуществляется в соответствии с:

- проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации,

- проектной документацией лесных участков,
- утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории».

Невозможно объединить участки земли, предоставленные по разным основаниям, например, в пожизненное наследуемое владение или свободное владение. Исключением является случай, когда эти участки земли были предоставлены одному и тому же лицу.

Государственные или муниципальные земли, на которых было проведено разделение, должны быть сохранены в пересмотренных границах.

Перераспределение между землевладельцами, находящимися в собственности государства или местных органов власти, и землевладельцами, являющимися физическими или юридическими лицами, запрещено, если иное не предусмотрено законом.

После образования земельного участка необходимо получить его на аукционе, после чего можно заключить договор аренды земли.

Следует отметить, что основанием для проведения аукциона является как поданная заинтересованным лицом в компетентный орган заявка на проведение аукциона с указанием кадастрового номера данного земельного участка и его назначения, а так же решение компетентного органа.

Если аукцион организуется по заявлению гражданина или юридического лица, компетентный орган должен в течение двух месяцев со дня получения заявления принять решение о проведении аукциона или же возможно об его отказе.

В соответствии с п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ вначале в Законе определены участки земли, которые по тем или иным причинам не могут быть выставлены на аукцион, такие как земельные участки без установленных границ, земельные участки без зарегистрированной государственной или муниципальной собственности, земельные участки, не отнесенные к определенным категориям земель, и другие земельные участки.

Земельный кодекс устанавливает условия, при которых договоры аренды государственных и муниципальных земель могут быть заключены без проведения торгов. В частности, возможно заключение договоров с юридическими лицами (действующими с разрешения вышестоящего органа государственной власти), государственными или общественно-полезными целями, объектами атомной энергетики, некоммерческими организациями и гражданами, владельцами недостроенных зданий на определенном земельном участке, частным жилищным строительством, садоводством, огородничеством, дачным хозяйством и в других случаях.

Неустановление максимальной годовой цены аренды, которую вправе определить организаторы аукциона, считается недостатком при подготовке аукциона. Согласно п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ «начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного п. 15 вышеуказанной статьи». Однако он не запрещает устанавливать годовую арендную плату на уровне 100 процентов. В нем также не указано, как уполномоченный орган может обосновать конкретную ставку арендной платы. В данном случае следует обратиться к коэффициенту для расчета годовой арендной платы за землю, предоставленную без торгов. Считаем необходимым ввести предел годовой арендной платы, дополнив пункт 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ фразой «не более 50 процентов кадастровой стоимости земельного участка». Это позволит участникам торгов не злоупотреблять своими правами.

Таким образом, договоры аренды земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, заключаются после проведения аукциона. Если аукцион не проводится, договор может быть заключен только в том случае, если это прямо предусмотрено законом.

2.3. Порядок расторжения и прекращения договора аренды земельного участка

Договоры аренды земли, как и все другие договоры, заключаются за плату. В ходе сделки обстоятельства могут измениться, и одна из сторон может пожелать расторгнуть договор.

Изменение сторон договора аренды земли в результате перехода права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления или права пожизненного наследуемого владения к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В таких случаях первоначальный арендодатель заменяется новым арендодателем.

В случае смерти гражданина - арендатора или арендодателя, если иное не предусмотрено законом или же договором, его права и обязанности переходят к его наследникам. В обоих случаях наследники становятся стороной нового договора аренды и должны подписать новый договор. [2, с.278].

Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. в своем учебники говорят нам, что: «Договорные отношения носят свободный характер, что дает сторонам договора возможность либо изменить его, либо расторгнуть по взаимному соглашению. В случае не достижения сторонами такого соглашения, договор может быт расторгнут по решению суда, но только при условии, что имело место существенное нарушение условий договора одной из сторон» [31, с.68]. Существенным нарушением договора одной из сторон считается такое нарушение, которое наносит ущерб другой стороне таким образом, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать

при заключении договора. Данное положение содержится в статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Основания для прекращения аренды земли установлены в пункте 1 статьи 46 Земельного кодекса, которой гласит, что аренда земли прекращается по основаниям и в порядке, установленном Гражданским кодексом.

Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе собственника земельного участка по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации:

- в случае использования земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно:
- земля используется не по целевому назначению или ее использование существенно снижает продуктивность сельскохозяйственных угодий или наносит ущерб окружающей среде,
- причинение вреда земельному участку,
- невыполнение обязательств мероприятий по проведению работ по рекультивации земель, улучшению земель и охране почв,
- невыполнение обязательств по приведению земли в состояние, пригодное для использования в соответствии с ее определением,
- неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, по указанному назначению в течение трех лет, если более длительный срок не предусмотрен федеральным законом.

Однако этот период не включается, если участок земли является сельскохозяйственной землей и его оборот регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В этот период не входят случаи, когда земля не может использоваться по назначению из-за стихийных бедствий или других условий.

Кроме причин которые указаны выше, договор аренды в отношении земельного участка может быть прекращен и расторгнут по требованию арендодателя в случае расторжения договора о комплексном освоении территории, заключенного в отношении данного земельного участка или входящего в его состав земельного участка или в случае нарушения установленной настоящим договором графика освоения соответствующего земельного участка.

В дополнение к вышеуказанным основаниям, аренда земельных участков предоставленного по договору о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или участка, образованного из такого участка, может быть прекращена по требованию собственника земельного участка, если указанный договор прекращен в связи с неисполнением обязательств лицом, заключившим указанный договор с органом местного самоуправления, предусмотренных таким договором обязательств.

При наличии оснований, предусмотренных пунктом 1 статьи 46 Земельного Кодекса РФ, аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть прекращена в соответствии со статьей 46 ЗК РФ «по инициативе арендатора такого земельного участка, в случае установления зоны с особыми условиями использования территории, в границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории невозможно». Это также было введено в Земельный кодекс [12], вступившее в силу Федеральным законом № 342-ФЗ от 03.08.2018.

Если наряду с самовольными постройками на земельном участке имеются другие здания, сооружения или объекты незавершенного строительства, орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса

Российской Федерации, вправе в срок, не превышающий четырех месяцев со дня получения уведомления о невыполнении арендатором обязанностей или ответственности, предусмотренных пунктом 4 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, в установленный срок произвести безопасный раздел исходного участка таким образом, чтобы он образовал участок, на котором расположены только самовольные постройки. Однако такой раздел может быть осуществлен без нарушения требований к образуемому или измененному участку, а прекращение аренды с этой целью предусматривает создание из исходного участка только участка с самовольными постройками. В этом случае компетентный орган вправе потребовать от арендатора исходного участка возмещения стоимости работ по улучшению земельного кадастра, а арендатор исходного участка не имеет права приобрести объединенный участок в аренду без проведения торгов. Если аренда земли прекращается в соответствии с п. 4 и 5 ст. 46 ЗК РФ (включая раздел земли с самовольной постройкой, где есть другие здания, сооружения или незавершенное строительство), арендатору не возмещаются убытки, связанные с прекращением аренды земли.

Пункт 7 статьи 46 также применяется, если решение о сносе самовольной постройки было принято в соответствии с Гражданским кодексом до 04.08.2018 и самовольная постройка не была снесена в указанный в решении срок.

В соответствии с пунктом 7 статьи 46 «Прекращение аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не допускается путем одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка».

Чтобы расторгнуть договор аренды, стороны должны будут выполнить данные действия:

- уведомить другую сторону в письменной форме о своем намерении расторгнуть договор,

- достижение соглашения и составление договора о досрочном расторжении сделки,
- если стороны не могут прийти к общему соглашению, они могут расторгнуть договор через суд.

Если стороны могут прийти к соглашению, необходимо заключить письменное соглашение о расторжении договора аренды. Два экземпляра этого документа должны быть составлены в присутствии сторон или их представителей. Если договор аренды был составлен и нотариально заверен, соглашение о расторжении также должно быть нотариально заверено. Если договор аренды считается расторгнутым, арендатор должен вернуть участок в том же состоянии, в каком он был принят. Для этого необходимо представить акт приема-передачи.

Если арендатор вносит значительные улучшения в имущество, арендодатель признает стоимость этого вклада и компенсирует арендатору стоимость этих улучшений.

Расторжение договора аренды земельного участка требует государственной регистрации в Росреестре. Возникает вопрос, нужно ли платить государственные пошлины за расторжение договора аренды. Ответ на него дан в письме Министерства финансов Российской Федерации от 21 июля 2010 года № 03-05-05-03/33. Исходя из характера сделки, Министерство финансов пришло к выводу, что «расторжение договора аренды земельного участка подпадает под один из подпунктов статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации, а значит, госпошлиной не облагается» [20].

Заключение

В результате исследования, можно сделать вывод о том, что эволюция системы аренды земельных участков фактически является плавным и постепенным развитием арендных отношений, берущее начало в годы становления централизованного государства.

Первым источником законодательства, регулирующего арендные отношения, является Судебник 1497 года. В этот период возникли два законодательных течения: единоличное и коллективное.

Впервые Соборным уложением 1649 года в договоре аренды земельного участка в качестве обязательного условия указывались объект, срок и ставка арендной платы. Договоры аренды приобрели более точный характер в начале XVIII века.

Только в начале 20 века крестьянам были предоставлены первые права на землю. И собственностью народа земля смогла стать только в конце 1917 года. С 1929 года была разработана система аренды земли для реализации перехода от капитализма к социализму. Полностью была запрещена аренда земли с 1937 года. Только после реформ экономического характера, создана была модель аренды земельного участка. Были введены гражданско-правовые договоры.

Начатая в 1990 году, реформа, характеризовалась отсутствием четкой программы и ожидаемых результатов. Принятие Земельного кодекса в значительной степени компенсировало, но не полностью устранило эти недостатки в правовом регулировании аренды земли.

Правовое регулирование аренды земли относится к процессу, посредством которого государство влияет на отношения по аренде земли.

Нормативно-правовое регулирование осуществляется посредством законодательства, в том числе источников земельного права и отдельных положений земельного права. В Российской Федерации обязательственные права на земельные участки (включая детали приобретения, реализации и

прекращения) определяются на основании следующих нормативных актов федерального уровня: Конституция Российской Федерации, Земельный и Гражданский кодексы и другие федеральные законы.

Анализируя различные точки зрения, следует отметить, что каждая правовая отрасль имеет свой предмет регулирования земельных отношений. Земля, как и говорилось ранее является очень специфичным объектом недвижимости, и поэтому все таки преобладать должна земля как именно, скажем так объект природы и часть природной среды.

Объектом отношений, возникающих при аренде земли, является участок земли как часть земной коры, поверхность которого имеет пространственное расположение со специально определенными границами, местоположением и характером, а также определенные объекты, закрепленные за ним. Предметом договора аренды считается акт предоставления (или владения и пользования) непригодного для использования объекта, обусловленный срочностью и оплатой (компенсацией).

Стороны договора аренды земельных участков именуется арендодатель и арендатор.

Существенными условиями договора аренды земли обычно считаются объект и арендная плата. В договоре должны быть указаны данные о местоположении земли, кадастровые данные, площадь участка.

Форма договора аренды является письменной. Это означает, что должен быть составлен и подписан сторонами один документ. Договоры аренды обычно требуют государственной регистрации.

Государственная регистрация договоров в соответствии с правилами ведения Единого государственного реестра заключается во внесении в реестр удостоверительной надписи и проставлении печати установленной формы на документе, выражающем суть сделки (договоре аренды). Исключение составляют договоры аренды земельных участков, заключенные после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации. Закон

разрешает заключать договоры с гражданами на срок менее одного года. Согласно закону, такие договоры могут быть заключены в устной форме.

Права и обязанности сторон составляют содержание договора аренды земли. Законодатель придает большое значение правам арендатора. Наиболее важными из них являются передача прав и обязанностей по договору аренды земли третьим лицам, таких как залог права частной собственности на земельный участок, внесение вклада в учредительный капитал хозяйственного товарищества или общества, пая в производственный кооператив и т.д., без согласия собственника земли, если иное не предусмотрено договором аренды земли, в течение срока действия договора аренды земли.

Подводя как таковые итоги, можно сказать, что мы нашли две проблемы и пути их решения. Наиболее важным вопросом, который по сей день остается актуальным это соотношение норм гражданского кодекса и норм земельного кодекса в договорах аренды. Анализируя различные точки зрения, следует отметить, что каждая правовая отрасль имеет свой предмет регулирования земельных отношений. Земля, как и говорилось ранее является очень специфичным объектом недвижимости, и поэтому все таки преобладать должна земля как именно, скажем так объект природы и часть природной среды.

Неустановление максимальной годовой цены аренды, которую вправе определить организаторы аукциона, считается недостатком при подготовке аукциона. Согласно п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ «начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до

даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного п. 15 вышеуказанной статьи». Однако он не запрещает устанавливать годовую арендную плату на уровне 100 процентов. В нем также не указано, как уполномоченный орган может обосновать конкретную ставку арендной платы. В данном случае следует обратиться к коэффициенту для расчета годовой арендной платы за землю, предоставленную без торгов. Считаем необходимым ввести предел годовой арендной платы, дополнив пункт 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ фразой «не более 50 процентов кадастровой стоимости земельного участка». Это позволит участникам торгов не злоупотреблять своими правами.

Список используемых источников

1. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. – С. 36.
2. Анисимов А.П. Земельное право. Учебник / А.П. Анисимов., А.Я. Рыженков., С.А.Чуркин. М.: Юрайт, 2017.
3. Барановская И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2013. -
4. Гольцблат А.К. Сделки с землей в России. Купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека. М.: Альпина Бизнес, 2014.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации
6. Декрет II Всероссийского съезда Советов рабочих и солдатских депутатов от 26 октября 1917 года «О земле» // Известия ЦИК. -1917. – 28 окт. - № 209.
7. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учеб/отв. ред. Н.И.Краснов., 9 изд.,перер. М.: Юрайт-Издат, 2014.
8. Жевлакович М.С. Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств членов Европейского Союза: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – 2010.
9. Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1990. - № 26. - Ст. 32/.
10. Закон СССР от 13 декабря 1968 г. № 3401- VII «Об утверждении основ земельного законодательства
11. Земельное право / Под ред. Ерофеева В.Б. – М., 2014. – С. 137. 44
Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. – 1994.- № 7. – С. 53.
12. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023)

13. Змеевский Д.Д. Актуальные проблемы и пути совершенствования договора аренды // Современная наука. 2017. С. 9-11
14. Именной Указ Петра I от 23.03.1714 «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» // Российское законодательство X - XX вв.: В 9 т. Т. 4. Законодательство периода становления абсолютизма. -М., 1986.
15. Ирина Стародубцева. Статьи по бух. учету и налогообложению от 26.05.2016 г
16. Исаев И.А. История государства и права России. – М., 2004.
17. История государства и права России / Под ред. Ю.П. Титова. – М., 2003.
18. Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик (утв. Постановлением Чрезвычайного VIII Съезда Советов СССР от 05.12.1936) // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. – 1936. – 6 дек. - № 283. Документ утратил силу
19. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
20. М.С. Шишкина. Комментарий к Письму Минфина России от 21.07.2010 № 03-05-05-03/33 «Государственная пошлина: расторжение договора аренды»
21. Майборода В.А. Институт перераспределения земель публичной собственности в земельном праве // Российская юстиция. – 2015. - № 1.
22. Маньков А.Г. Уложение 1649 года – кодекс феодального права России. – М., 1980.
23. Основы законодательства Союза СССР и республик об аренде от 23.11.1989 // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. - № 25. – Ст. 481.
24. Постановление Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» //СП РФ. – 1992. - № 1-2. - Ст. 9.

25. Постановление ЦИК СССР № 99, СНК СССР № 900 от 04 июня 1937 «О воспрещении сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ СССР. – 1937. - № 37.

26. Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды»

27. Союза СССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства) // Ведомости ВС СССР. – 1968. - № 51. – Ст. 485. Документ утратил силу

28. Сыродоев Н.А. История земельного права // Правоведение. -1999. - № 4.

29. Указ Президиума ВС СССР от 04.06.1969 № 3924-VII «О порядке введения в действие Основ земельного законодательства Союза СССР и союзных республик» // Ведомости ВС СССР. – 1969. – № 24.

30. Указ Президиума ВС СССР от 07.04.1989 № 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР» //Кооперация и аренда. Сб. документов и материалов. Кн. 1. – М., 1989.

31. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право. Учебник. М.: Частное право, 2017.

32. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2022) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023)

33. Эйрян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. 2017.