

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 «Правовое регулирование договора аренды земельного участка»

Студент

В.Ю. Ертыбашева

---

(И.О. Фамилия)

---

(личная подпись)

Научный  
руководитель

канд. юрид. наук, доцент А.В. Сергеев

---

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

## Аннотация

Издавна земля приобретала для человека особое значение. История знает периоды, когда за определенные территории велись войны и гибли люди.

В дальнейшем с развитием общественного и государственного устройства пользование своими правами приобрело более цивилизованный вид.

Актуальность выбранной тематики обуславливается и тем, что арендные отношения по поводу пользования земельным участком связываются с другими вопросами: использованием расположенными на них зданиями и сооружениями, проведением коммуникаций и прочее. Изложенное объясняется следующим: пользование земельным участком предполагает соблюдения и учета множества нюансов.

В отдельную группу стоит выделить государственные и муниципальные контракты связанные с арендой земли, поскольку лишь данное правомочие могут реализовывать публично-правовые образования в отношении собственных участков.

Цель выпускной квалификационной работы заключалась в проведении комплексного историко-правового анализа договора аренды земельных участков, а также в выявлении существующих проблем и перспектив действующего законодательства.

Для реализации данной цели необходимо было решить следующие задачи: проанализировать исторический аспект договора аренды земельных участков; исследовать особенности договора аренды земельных участков; сформулировать проблемы действующего законодательства в части правового регулирования аренды земельных участков; выявить перспективы развития законодательства по поводу правового регулирования аренды земельных участков.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Правовые вопросы аренды земельного участка в исторической ретроспективе .....	6
1.1 Становление и развитие арендных отношений в России .....	6
1.2 Сравнительно-правовой анализ практики правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах .	8
Глава 2 Договор аренды земельного участка по нормам действующего законодательства .....	13
2.1 Понятие и основные виды аренды земельных участков.....	13
2.2 Форма и содержание договора аренды земельного участка .....	15
2.3 Порядок заключения и прекращения договора аренды земельного участка.....	21
Глава 3 Некоторые проблемы правового регулирования аренды земельного участка.....	26
3.1 Соотношение гражданского и земельного законодательства при регулировании аренды земельных участков.....	26
3.2 Проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных земель .....	30
Заключение .....	35
Список используемой литературы и используемых источников.....	39

## Введение

Земельный вопрос всегда волновал человечество, по нему же происходили многочисленные противостояния и войны. В процессе становления общества и государства вопросы, связанные с землей, приобретали правовой характер. В период длительного существования нашего государства в условиях монархии или же правления партии доступ к распоряжению указанным благом был в руках публичного элемента. После принятия Конституции Российской Федерации, переходом нашей страны к рыночному типу экономики, провозглашением частной собственности, потребовалось по-новому урегулировать соответствующие правоотношения.

В настоящее время «земельный участок, представляя собой специфический вид имущества ввиду общественной значимости и многофункционального значения земли, является одним из главных объектов гражданских правоотношений» [3, с. 98].

Определенная особенность земельного участка как объекта права собственности обусловлена также тем, что по смыслу ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации земля рассматривается как основа жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории [16].

Пользование земельным участком предполагает учёт множества тонкостей и нюансов, поскольку связывается с вопросами расположенных на них зданий и сооружений, коммуникациями и прочими вопросами.

Стоит заметить, что регламентация отношений по аренде земельного участка имеет сложную многоуровневую правовую основу и не исчерпывается лишь нормами Гражданского кодекса Российской Федерации [5]. В этой связи представляет определенный научный интерес исследования последних изменений в части правового регулирования соответствующих отношений.

Вместе с тем указанные выше обстоятельства свидетельствуют об актуальности темы выпускной квалификационной работы «Правовое регулирование договора аренды земельного участка».

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере правового регулирования аренды земельных участков.

Предметом настоящего исследования являются нормы действующего законодательства в части регулирования аренды земельных участков.

Цель бакалаврской работы заключалась в проведении комплексного историко-правового анализа договора аренды земельного участка.

Для реализации данной цели необходимо было решить следующие задачи:

- проанализировать исторический аспект договора аренды земельных участков;
- исследовать особенности договора аренды земельных участков;
- сформулировать проблемы действующего законодательства в части правового регулирования аренды земельных участков;
- выявить перспективы развития законодательства по поводу правового регулирования аренды земельных участков.

Методологическую основу настоящего исследования составят: всеобщий диалектический метод научного познания, исторический метод.

Теоретическую основу исследования составили труды таких ученых, как: С.А. Суханова, П.В. Крашенникова, М.А. Аливердиеву и ряда других.

Нормативную базу исследования составили: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993); Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ; Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ и другие нормы федерального и регионального законодательства.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав и заключения.

# **Глава 1 Правовые вопросы аренды земельного участка в исторической ретроспективе**

## **1.1 Становление и развитие арендных отношений в России**

Анализ возникновения аренды следует начинать с истории Римской Империи. Так, предусматривалось заключение договора в целях передачи движимого или недвижимого имущества на определенный срок за вознаграждение. Уже в названный исторический период в аренду предоставлялись государственные земельные участки, которые не подлежали продаже. Кроме того, «такие отношения между государством и арендаторами регламентировались публичным правом и относились к юрисдикции цензоров» [18, с. 76].

Отмечается, что в нашей стране арендные отношения, связанные с использованием земельными участками, нашли свое распространение уже в 30-е годы XIX в. [22, с. 310].

Полученная в аренду земля частично использовалась крестьянами лично в сельскохозяйственных целях, а также для строительства жилья, остальная же часть могла передаваться в субаренду (при желании собственник земли мог установить запрет на такое действие со стороны арендатора) [7, с. 58].

На такого рода правоотношения распространялись общие положения о найме недвижимости т. X ч. 1 Свода законов Российской империи [26].

Например, М.В. Кугушева подмечает, что в отличие от римского права, например, Своды законов Российской империи также предусматривали заключение имущественного найма. При этом если «в римском праве предмет найма признавалось исключительно движимое и недвижимое имущество, то в российском дореволюционном законодательстве договор о найме включал и приносящие доход права» [17, с. 75].

Кроме прочего, российское право предусматривало ограничение срока, на который заключался договор аренды, а именно не более двадцати лет.

«По мнению отечественных правоведов, данное условие детерминировалось несколькими основополагающими факторами: 1) потеря финансовой выгоды для государства, ибо переход права собственности по недвижимому имуществу обеспечивал ее существенным доходом; 2) обесценение имений в силу долгосрочной аренды» [17, с. 75]. Аналогичной позиции придерживаются другие авторы [19, с. 76].

Помимо прочего, в литературе отмечается, что самым распространенным видом оформления земельных правоотношений в Аттике признавался именно договор аренды. На уровне права регламентировалось также временное использование за плату общественной земли. [4, с. 168].

«Если в римском праве предмет найма признавалось исключительно движимое и недвижимое имущество, то в российском дореволюционном законодательстве договор о найме включал и приносящие доход права. При этом, в российском праве существовало ограничение срока договора аренды – не более двенадцати лет» [17, с. 76].

«Договор аренды в период функционирования СССР регулировался Гражданским кодексом РСФСР от 1922 г. и Гражданским кодексом РСФСР от 1964 г. Специфическими характеристиками теоретических положений о договорах найма в исследуемом периоде явились: сокращение и дифференциация сроков найма, ограничения круга объектов имущественного найма, увеличение числа правил, связанных с регулированием отношений найма с участием социалистических организаций. К примеру, социалистические организации имели право сдавать внаем исключительно временно неиспользуемые здания и сооружения. Что касается сроков найма, то их нормы трансформировались систематически: ГК РСФСР 1922 г. ограничивал срок найма двенадцатью годами, пролонгация договора аренды осуществлялась посредством заключения нового договора» [17, с. 76].

Таким образом, вопросы аренды земельных участков уходят в древность. Безусловно многие правовые зачатки были унаследованы у римского права. Кроме того, оформление аренды земли засвидетельствовано

и в Древней Греции. Вместе с тем отечественное право прошло свой путь становления и развития таких отношений. На определенных периодах истории России были установлены характерные лишь для отечественного права особенности оформления аренды земли.

## **1.2 Сравнительно-правовой анализ практики правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах**

В Германии вопросы аренды земельных участков раскрываются в Германском гражданском уложении (Раздел III). В том числе содержится легальное определение договора аренды земли (параграф 585); регулируется форма такого договора (параграф 585 а); вопросы описания имущества, которое выступает предметом соглашения (параграф 585 b); обязанности арендодателя и арендатора (параграф 586); долги, обременяющие арендованную вещь (параграф 586 а); внесение арендной платы (параграф 587) и другие вопросы.

Рассмотрим определение, предложенное законодателем Германии. «По договору аренды земли в аренду сдается земельный участок вместе с жилыми и хозяйственными постройками, служащими для его хозяйственного использования (предприятие), или земельный участок без таких построек сдается преимущественно для сельскохозяйственного использования. Под сельским хозяйством понимается хозяйственное использование земли либо связанное с использованием земли содержание животных, с целью получения продуктов растениеводства или животноводства, а также садоводства» [6].

Из вышеприведенного определения можно наблюдать разграничение договора аренды земельного участка с жилыми и хозяйственными постройками и договор аренды земельного участка без таковых для использования в сельском хозяйстве. При этом установлено, что аренда земли в сельском хозяйстве предназначается для:

- содержания животных;



- растениеводства;
- садоводства.

Стоит отметить, что в определении договора аренды земли не раскрыты стороны соглашения. Тогда как из других статей явствует, что ими выступают, как и в отечественном законодательстве арендодатель и арендатор.

Нормы о договоре аренды земли выступают специальными по отношению к правоотношениям, связанным с использованием земель для введения лесного хозяйства только при условии, что в отношении таких аренда заключена в сельскохозяйственных целях.

Форма договора согласно комментируемому акту как в и отечественном законодательстве зависит от срока аренды. Так, договор заключается в письменной форме, если он превышает два года, согласно же ГК РФ срок аренды должен составлять более одного года. Кроме того, согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ обязательность соблюдения письменной формы договора связывается с наличием юридического лица в качестве стороны вне зависимости от срока аренды. Между тем договор аренды недвижимости по нормами российского законодательства подлежит также государственной регистрации; «Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества» [5].

В случае нарушения условий о соблюдении письменной формы договора аренды сделка будет считаться недействительной (ничтожной).

Напротив, согласно Гражданскому уложению Германии «при несоблюдении письменной формы следует считать, что договора заключен на неопределенный срок» [6].

«Германское законодательство предусматривает, так же возможность регистрировать несколько земельных участков, обозначенных разными кадастровыми номерами, под одним текущим номером в инвентаризационной описи формуляра поземельной книги. Последствием такой регистрации является то, что несколько самостоятельных в кадастрово-техническом

(физическом) понимании земельных участков, принадлежащих одному собственнику, юридически будут рассматриваться как один объект недвижимости. Преимущества такого подхода проявляются, например, при необходимости одновременной передачи в аренду всех указанных участков. В данном случае потребуются совершение только одного регистрационного действия, в то время как в соответствии с российским законодательством регистрацию придется осуществлять по каждому объекту в отдельности» [11, с. 310].

Отличием немецкой договорной конструкции аренды земли выступает наличие императивной нормы об описании имущества: его размеров, состояния в момент передачи. «Описание должно содержать указание на день, когда оно было сделано, и должно быть подписано обеими сторонами» [6]. В сущности, речь идет о заключении акта-приема передачи. В отечественном законодательстве имущество, которое передается по какому-либо договору должно быть описано таким образом, чтобы вещь можно было идентифицировать. Применительно к земельным участкам такими признаками является, в частности кадастровый номер. По данному вопросу в ГК РФ существует общая норма описания имущества в договоре аренды.

Помимо прочего интерес представляют положения Гражданского уложения Германии в части регулирования возможности изменения характера использования земель сельскохозяйственного назначения; разрешение споров по поводу пользования землями сельскохозяйственного назначения в специальном суде; необходимость возврата земель с продукцией, которая позволит продолжать сельскохозяйственную деятельность и другие вопросы.

Существуют и специальные нормы, регламентирующие аренду сельскохозяйственных угодий, в частности следует отметить закон об обороте земельных участков, «цель которого - избежать нежелательного раздробления собственности и обеспечить использование этих земель в сельскохозяйственных целях. Защита прав арендаторов имеет первостепенное значение в германском законодательстве об аренде земли» [11, с. 308].

Соотношение опыта регулирования аренды земли в России и такого государства как Китай производится автором С.С. Чекулаевым в его работе «Сравнительно-правовой анализ договоров аренды земельного участка в России и Китае». Так, сложно не согласиться, что в Китае был накоплен особый опыт в данной сфере в силу ограниченности территории. В этой связи при предварительном анализе такие знания могли быть использованы и отечественным законодателем. Вместе с тем следует учитывать, разницу в политическом режиме данных стран. К примеру, в Китае использование земли имеет ограниченный характер, предусматривает права:

- использования в целях строительства;
- договорного управления землей;
- временного пользования земельным участком, отданным под строительство;
- использования земли в жилом секторе [9, с. 84].

«Можно сделать вывод о том, что в чистом виде договора аренды земельного участка в КНР не существует. В ряде исследований название «договор аренды земельного участка» применительно к китайскому законодательству заменяется на «договор земельного подряда», «договор управления землей», «договор на земельный участок» и исходит из основных положений Закона о договорах на землю в сельской местности от 1 марта 2003 г. В российской практике сложилось единое общепринятое понятие договора, а именно «договор аренды земельного участка» [9, с. 84].

Отличие договора аренды земельного участка от его аналога в законодательстве в Китае заключается в том, что в последнем земля находится в коллективной собственности. Земля по такому договору не может быть передана в субаренду. Кроме того, в отечественном договоре допускается сдача в аренду земли иностранным гражданам, что не имеет место в китайском аналоге договора. Аренды земли в Китае может иметь место на протяжении длительного периода, нежели в России (срок имеет ограниченный характер); субъекты соглашения обладают неравными правами (не допускается

расторжение договора с государством), что сложно говорить о российском договоре; в Китае комментируемый договор может быть заключен не безвозмездной основе. Напротив, в России можно лишь отметить его аналог – договор безвозмездного пользования земельным участком.

В заключении настоящего параграфа следует отметить, что положительно следовало бы рассматривать отражение специфики в германском гражданском законодательстве специальных норм о договоре аренды земли. Данное обстоятельство позволяет ознакомиться с общими положениями аренды земли в центральном законе гражданского законодательства, не прибегая к положениям иных законов. Существенным образом включение таких положений скорее не повлияло бы на отношения сторон в нашем государстве, между тем в условиях низко развитой правовой культуры населения в России указание на обязательность соблюдения таких правил защитило бы в некоторой степени лиц, которые не осознают принципиальность вопроса описания состояния имущества в момент передачи, как первоначально в пользование, так и по завершению аренды. Представляется, что ситуацию, когда лицо после ознакомления с Гражданским кодексом в общих чертах получило бы представление о предстоящей сделке, следовало бы рассматривать положительно. Для этого ему не понадобилось бы знакомиться с другими федеральными законами, подзаконными актами и прочими нормами.

Очевидно, что вопросы регулирования отношений аренды земли в Китайской Народной Республике и России существенно отличаются в силу разной политической направленности развития, в то же время, накопленный опыт в Китае имеет свои особенности и несомненно представляет научный интерес.

## **Глава 2 Договор аренды земельного участка по нормам действующего законодательства**

### **2.1 Понятие и основные виды аренды земельных участков**

Такому благу как земля посвящена ст. 9 Конституции Российской Федерации, которая рассматривает её с точки зрения основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Соответственно, как и другой природной ресурс земля охраняется со стороны государства. В свою очередь «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальных и иных формах собственности.

Специальным законом, который регулирует оборот земли, является Земельный кодекс Российской Федерации [12], который соответственно развивает положения Основного закона страны и Гражданского кодекса Российской Федерации.

К объектам земельных отношений следует относить следующие:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки.

Так, в п. 3 ст. 6 ЗК РФ предусмотрено легальное определение земельного участка как объекта права собственности. Установлено, что наряду с иными предусмотренными ЗК РФ правами земельный участок является недвижимой вещью, «которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуальной определенной вещи» [12].

Вместе с тем следует обратить внимание на то, что законодателем в определении объектов земельных отношений приходится указывать на принадлежность к другим ресурсам (в случае земли), к недвижимости (в случае земельного участка). Данный подход прослеживается в уже приведенных выше определениях и связывается он с тем, что речь идет об

отдельном: в одном случае о ресурсе, а в другом – недвижимости. Изложенное нельзя применить, например, к жилому дому, квартире, комнате и прочему.

При этом для целей настоящего исследования будет использоваться земельный участок как объект права.

Субъектами аренды земельных участков могут выступать физические и юридические лица. За некоторыми исключениями таким правом аренды могут обладать иностранные граждане и лица без гражданства. «Согласно п. 5 ст. 35 ЗК РФ иностранные граждане и юридические лица, а также лица без гражданства – собственники зданий строений и сооружений, расположенных на чужих земельных участках, имеют преимущественное право на аренду этих участков. Это право реализуется в порядке, установленном в ст. 35 ЗК РФ, и в соответствии с п. 1 ст. 22 ЗК РФ. В соответствии с п. 5 ст. 35 ЗК РФ Президент РФ вправе установить перечень видов зданий, строений и сооружений, на которые это правило не распространяется» [14, с. 177].

Можно заключить, что аренда земельных участков, имеет ряд отличительных особенностей, в частности приведенных выше, что позволяет говорить о необходимости выделения самостоятельного договора в Земельном кодексе Российской Федерации. Последний сочетает в себе частный и публичные элементы, что не могло иметь место в рамках регулирования исключительно Гражданским кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем следует предложить следующее определение аренды земельного участка. Под ней необходимо понимать передачу за плату во временное владение и пользование, с одной стороны, земельного участка как природного ресурса, с другой стороны объекта недвижимости.

Кроме того, такая передача должно обеспечиваться соблюдением следующих условий:

- передача земельных участков осуществляется на срок или бессрочно;

- земельные участки предоставляются за арендную плату, в отношении размера и условий которой достигнуто соглашение между сторонами;
- по окончании срока аренды земельный участок возвращается арендодателю.

В свою очередь анализ положений Земельного кодекса Российской Федерации позволяет выделить следующие виды аренды земельных участков:

- по целевому назначению земельные участки могут предоставляться под индивидуальное жилищное строительство; под строительство, реконструкцию зданий и сооружений; под ведение личного подсобного хозяйства; под осуществление сельского хозяйства; под организацию мест массового отдыха;
- по субъекту пользования земельными участками можно выделить те, которые используются иностранными лицами, лицами без гражданства, а также гражданами Российской Федерации и юридическими лицами;
- по характеру собственности можно выделить земельные участки, находящиеся в частной, государственной и муниципальной собственности;
- по основанию принятия: в результате заключения договора аренды; в порядке принятия наследования.

## **2.2 Форма и содержание договора аренды земельного участка**

В настоящее время земли в большей мере находятся в государственной и муниципальной собственности, в связи с чем, наиболее востребованным выступает правовая конструкция договора аренды.

Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает специальных правил касательно формы договора аренды земельного участка. Законодатель, признавая данный объект недвижимым, устанавливает, что соответствующие права на него возникают по основаниям, установленным

гражданским законодательством, а также федеральными законами. В свою очередь регистрация таких прав осуществляется на основании Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Форма договора аренды земельного участка, заключенного на срок более одного года или же если одной из сторон вступает юридическое лицо является письменной (в соответствии ст. 609 ГК РФ). Оформляется соглашение путем составления одного документа, который подлежат подписанию сторонами. По общему правилу в отношении договора аренды земельного участка осуществляется государственная регистрация, при этом, исключения могут быть предусмотрены в законе.

Стоит также отметить, что срок договора аренды земельного участка является диспозитивным условием соглашения, то есть законом возможность его определения отдана сторонам. В том случае, если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. Кроме того, в законе могут быть предусмотрены предельные сроки аренды.

Для возникновения гражданско-правовых отношений по поводу временного владения и пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, потребуется кроме договора принятие решения государственным органом или органом местного самоуправления. Кроме того, отмечается, что в большинстве случаев заключению договора аренды таких земель предшествует проведение торгов в особенности в форме аукциона [21, с. 133].

Следует рассмотреть предмет договора аренды земельного участка. По общему правилу им может выступать земельный участок, не исключенный из оборота (ст. 22 Земельный кодекс Российской Федерации).

В свою очередь ЗК РФ предусматривает перечень таких исключений, а именно те земельные участки, которые заняты находящимися в федеральной собственности объектами такими как: государственные природные заповедниками; здания и сооружения, в которых размещены для постоянной



деятельности Вооруженных сил Российской Федерации и другие. Стоит заметить, что предусмотрен исчерпывающий перечень таких объектов.

Вместе с тем представляется, что земельный участок, являясь недвижимым объектом должен отвечать соответствующим критерием при описании его в соглашении: целевое назначение, местоположение его границ, кадастровый номер, адрес места нахождения и т.д. При отсутствии данных, позволяющих индивидуализировать земельный участок в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, такое соглашение считается незаключенным (предмет выступает существенным условием договора, в частности по которому должно быть достигнуто соглашение).

В свою очередь Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает ст. 41 посвященной правам на использование земельных участков отдельными категориями лиц. К последним законодателем кроме как арендатора причисляет также землепользователя и землевладельца. Далее следует рассмотреть также определения таковых. Так, под землепользователями понимаются «лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования» [12]. Под землевладельцами определены «лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения» [12].

Права собственников земельных участков на использование таковых определены в ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации. Следует их перечислить:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного

участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

– проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, агролесомелиоративные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды (в том числе образованные водоподпорными сооружениями на водотоках) и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

– осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством [12].

Далее законодатель предусмотренную в Гражданском кодексе РФ конструкцию, провозглашающую право собственности арендатора на плоды, продукцию и доходы с аренды, подстраивает под земельные отношения следующим образом: «Собственник земельного участка имеет право собственности на: посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование» [12]. Таким образом, отличие заключается в том, что в первом случае при аренде по общему правилу плоды, продукция и доходы принадлежат собственнику вещи, во втором случае арендатору.

Между тем для категории лиц, использующих земельный участок на основании сервитута предусмотрено отдельно, что их права определяются: «решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, которыми установлен публичный сервитут, а в случаях, предусмотренных главой V.7 настоящего Кодекса, также соглашением об осуществлении публичного сервитута» [12].

«При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором» [5].

Обязанности собственников земельных лиц и лиц, не являющихся собственниками таковых по использованию земельных участков определены единой нормой, и они тождественны (ст. 42):

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.
- выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Во всем остальном собственник и иное лицо, не являющееся собственником земельного участка в части пользования последним, руководствуется принципом, что не запрещено, то разрешено.

Необходимо также отметить, что «Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов. Если участок, сданный в аренду, зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, в договоре аренды должна быть предусмотрена возможность досрочного его расторжения по требованию арендодателя по истечении одного года после сообщения арендатору о расторжении этого договора (п. 16 ст. 38–9.8 ЗК РФ)» [8, с. 91].

«Арендаторы (граждане и юридические лица) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют право на заключение нового договора аренды без проведения торгов в случаях, указанных в законе (п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ), если земельный участок предоставлен: им в аренду без проведения торгов, кроме случаев, указанных в ст. 39.12 ЗК РФ, или гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства» [29, с. 91].

Помимо прочего, законодатель предусматривает необходимость включения в договор обязанности применительно к садовым некоммерческим товариществам о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, проведения кадастровых работ, которые необходимы для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Аналогичное обязательство должно быть включено в договор, заключаемый с садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом.

### **2.3 Порядок заключения и прекращения договора аренды земельного участка**

На право заключения договора продажи аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится аукцион. Предметом одной процедуры может быть один объект (ч. 2 ст. 39.11 ЗК РФ).

Следует отметить, что не смотря на распространенность аукциона как способа определения поставщика (в данном случае арендатора), в литературе некоторые авторы высказываются о необходимости отдать предпочтение организации таких закупок посредством проведения конкурса. Речь идет о таких авторах, например как: Ф.П. Румянцев [25, с. 17], Е.В. Пантин [23, с. 12-13].

В ч. 4 ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона. Так, данный процесс начинается с подготовки и утверждения уполномоченным органом схемы расположения земельного участка (в случае отсутствия проекта межевания территории) и заканчивается принятием уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Проведение аукциона о продаже или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может инициироваться гражданами или юридическими лицами, которые заинтересованы в его заключении.

По общему правилу аукцион является открытым по составу участников. В свою очередь в случае, когда инициатива о заключении таких соглашений поступила в отношении земельного участка, предоставляемого крестьянским (фермерским) хозяйствам от граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств, участниками аукциона могут быть только соответствующие граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства. «Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 указанного Федерального закона» [12].

Законодателем также предусматривается закрытый перечень обстоятельств по проведению торгов в форме аукциона на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Таковыми согласно ч. 8 ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации являются следующие:

- границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;
- на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений» [12];
- и другие.

Далее уполномоченный орган принимает решение о продаже права на заключение договора аренды; освещает о данном факте общественность на что также оформляет документацию. Такие документы согласно ст. 5 Закона о контрактной системе допускается оформлять в электронном виде, которые подписываются электронной подписью с использованием единой информационной системой [28].

По результатам аукциона выставляется протокол. «Договор аренды земельного участка направляется для подписания арендатору и если в течение 30 дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров они не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона по цене, предложенной победителем аукцион» [21, с. 133]. «Из анализа судебной практики можно сделать следующий вывод: акт

государственного органа или органа местного самоуправления служит основанием для заключения договора аренды, однако сам по себе арендных правоотношений не порождает. Например, в одном из споров суд кассационной инстанции отклонил как несостоятельную ссылку подателя жалобы на то, что постановление Администрации служит основанием для последующего принятия решения о предоставлении участка для строительства и предусматривает предоставление земельного участка в аренду сроком на 49 лет. Между тем постановление Администрации не является актом, который предусмотрен законом в качестве основания для возникновения гражданских прав и обязанностей по аренде земельного участка и содержит лишь указание на возможность предоставления Обществу в будущем участка сроком на 49 лет» [21, с. 134]. «Аналогичный вопрос возникает и при прекращении договора аренды. Судебная практика подтверждает, что издание акта соответствующего органа публичной власти само по себе не влечет расторжение договора аренды. В одном из споров положения оспариваемого акта органа публичной власти об обязанности органа власти субъекта РФ обеспечить расторжение договора аренды были признаны судом не противоречащими нормам ст. 450, 619 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), но принятие постановления не влечет расторжение указанного договора и иной порядок расторжения договора не устанавливает. Правительство субъекта РФ как высший исполнительный орган субъекта РФ вправе давать указание подчиненным органам власти субъекта РФ по осуществлению расторжения договора» [21, с. 134].

Таким образом, к объектам земельных отношений следует относить:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки.

Вместе с тем следует обратить внимание на то, что законодателем в определении объектов земельных отношений приходится указывать на принадлежность к другим ресурсам (в случае земли), к недвижимости (в случае земельного участка). Данный подход прослеживается в уже



приведенных выше определениях и связывается он с тем, что речь идет об отдельном: в одном случае о ресурсе, а в другом – недвижимости. Изложенное нельзя применить, например, к жилому дому, квартире, комнате и прочему.

Субъектами аренды земельных участков могут выступать физические и юридические лица. За некоторыми исключениями таким правом аренды могут обладать иностранные граждане и лица без гражданства. «Согласно п. 5 ст. 35 ЗК РФ иностранные граждане и юридические лица, а также лица без гражданства – собственники зданий строений и сооружений, расположенных на чужих земельных участках, имеют преимущественное право на аренду этих участков. Это право реализуется в порядке, установленном в ст. 35 ЗК РФ, и в соответствии с п. 1 ст. 22 ЗК РФ. В соответствии с п. 5 ст. 35 ЗК РФ Президент РФ вправе установить перечень видов зданий, строений и сооружений, на которые это правило не распространяется» [14, с. 177].

Можно заключить, что аренда земельных участков, имеет ряд отличительных особенностей, в частности приведенных выше, что позволяет говорить о необходимости выделения самостоятельного договора в Земельном кодексе Российской Федерации. Последний сочетает в себе частный и публичные элементы, что не могло иметь место в рамках регулирования исключительно Гражданским кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем следует предложить следующее определение аренды земельного участка. Под ней необходимо понимать передачу за плату во временное владение и пользование, с одной стороны, земельного участка как природного ресурса, с другой стороны объекта недвижимости.

В настоящее время земли в большей мере находятся в государственной и муниципальной собственности, в связи с чем, наиболее востребованным выступает правовая конструкция договора аренды.

Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает специальных правил касаясь формы договора аренды земельного участка..

## **Глава 3 Некоторые проблемы правового регулирования аренды земельного участка**

### **3.1 Соотношение гражданского и земельного законодательства при регулировании аренды земельных участков**

Среди существующих проблем в части регулирования земельных отношений в литературе называется отсутствие четкого разграничения предмета регулирования арендных отношений между гражданским и земельным законодательством.

В связи с этим в науке выработались противоположные точки зрения по освещаемому вопросу. Одни авторы утверждают, что в Гражданский кодекс Российской Федерации должны быть включены положения относительно охраны и использования природных ресурсов. В свою очередь Земельный кодекс Российской Федерации должен содержать собственные положения относительно аренды земельных участков. При этом данное обстоятельство связывается с тем, что земля, выступая в качестве природного ресурса, требует от законодателя закрепления определенных ограничений на его пользование. Напротив, специалисты в области земельного права «высказываются против такого подхода, поскольку он приведет к «растаскиванию» соответствующих норм по разным кодексам, что, по их мнению, недопустимо» [20, с. 176].

Кроме того, совершенно верно подмечается, что договорные отношения являются имущественными, регулируются гражданским законодательством, в свою очередь которое отнесено к предмету ведения Российской Федерации. Тогда как Конституцией Российской Федерации земельное законодательство отнесено к совместному ведению федерации и регионов.

Например, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта, определяется Правительством соответствующего субъекта. На уровне нашего субъекта существует Постановление Правительства Самарской области от 16.12.2016

№ 749 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Самарской области и предоставленные в аренду для целей, не связанных со строительством, без торгов» [24].

Кроме прочего, региональными властями принимаются акты, регулирующие сдачу в аренду земельных участков для размещения строений определенного типа. Таковыми, являются объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения. Так, в статье 10.1. Закона о Самарской области от 16.03.2006 № 19-ГД «Об инвестициях и государственной инвестиционной деятельности Самарской области» предусмотрены критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, в целях размещения (реализации) которых осуществляется предоставление юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов [10].

Далее стоит отметить, что цена не является существенным условием договора аренды (ст. 614 ГК РФ). В том случае, когда в заключаемом соглашении сторонами не определены порядок, условия и сроки оплаты, они определяются исходя из сравнимых обстоятельств, применяемых при аренде аналогичного имущества. Напротив, согласно Земельному кодексу Российской Федерации между сторонами относительно цены должно быть достигнуто соглашение (ст. 65 ЗК РФ). При этом «Статья 614 ГК РФ не предусматривает возможность определения существенных условий договора аренды федеральным законом и актами субъектов РФ, в то время как в отношении минимальных сроков пересмотра размера арендной платы или уменьшения арендной платы в ней имеется указание на то, что законом может предусматриваться иное регулирование» [20, с. 179].

Вместе с тем, представляется, что самостоятельный нормативно-правовой акт - Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает специальные нормы касаясь аренды земельных участков. В этой связи в

дискуссии относительно допустимости или недопустимости регулирования гражданских отношений (аренды) нормативными актами субъектов РФ следует занять сторону первого. Как ранее было отмечено, последний являясь не только объектом гражданско-правовых отношений (нормы ГК РФ являются общими по отношению к аренде земельных участков), но и природным ресурсом выступает комплексным объектом и требует самостоятельного регулирования, что и выполняется Земельным кодексом РФ. По той причине, что регулирование земельных правоотношений отнесены к совместному ведению РФ и субъектов, возможность правотворчества обоснована.

Вместе с тем существует мнение, что Конституция РФ допускает нормотворческую деятельность субъектов РФ в сфере регулирования гражданского законодательства по предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов, включая земельное законодательство. Такой позиции придерживается, например, В.П. Мозолин [15].

«Спорность данной точки зрения заключается в том, что в соответствии с Конституцией РФ по предмету ведения Российской Федерации принимаются только федеральные законы (ст. 76). В.П. Мозолин обоснованно отмечает, что Российская Федерация вправе делегировать субъектам РФ право принимать законы по отдельным видам отношений, регулируемых гражданским законодательством РФ. Однако представляется, что соответствующая норма, принятая субъектом РФ и регулирующая гражданские отношения, может рассматриваться как легитимная при условии, что ГК РФ допускает регулирование определенных отношений актами субъектов РФ. Противоположный подход размывает принцип иерархичности нормативных правовых актов, на котором основано в том числе гражданское и земельное законодательство» [20, с. 180].

Между тем в литературе также возникает вопрос относительно того, как нужно действовать в ситуации, когда нормы ГК РФ и ЗК РФ вступили в противоречие в части определения цены. Как ранее было отмечено согласно последнему цена является существенным условием договора аренды

земельного участка. В данном случае следует согласиться с А.Н. Гueвым, что принимаемые субъектами нормативно-правовые акты не должны противоречить Гражданско-правовому кодексу Российской Федерации [8].

Анализ правоприменительной практики показывает, что между положениями ГК РФ и актов субъектов РФ, регулирующих отношения аренды и содержащих гражданско-правовые нормы, имеются противоречия. Например, Орловским областным судом был рассмотрен иск г-на Михеева к Правительству Орловской области о признании недействующим п. 13 Постановления Правительства Орловской области от 30 декабря 2014 г. № 443. Удовлетворяя требования г-на Михеева, Орловский областной суд отметил, что оспариваемые истцом положения нормативного правового акта Орловской области не соответствуют федеральному нормативному акту — Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» [27].

Так, «с одной стороны, положения ГК РФ действуют за пределами предмета регулирования гражданского законодательства. С другой стороны, при отсутствии соответствующих положений в ЗК РФ (например, о действии норм во времени) непонятно, чем руководствоваться правоприменителям, с учетом того, что отраслевую структуру российского законодательства никто не отменял. В такой ситуации повышается значимость судебного толкования, однако в данном случае возникает вопрос: на чем будет основываться судебское усмотрение (на общеправовых принципах или отраслевых нормах) и каковы пределы такого усмотрения? При этом следует учитывать указание Конституционного Суда РФ о необходимости единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми правоприменителями» [20, с. 180].

Можно заключить, что принимаемые акты не регионального уровне не должны противоречить общим нормам об аренде недвижимого имущества.

Представляется, что договорная конструкция аренды земельных участков (общие положения) должна либо найти свое отражение в Гражданском кодексе Российской Федерации, либо более детально урегулировать отдельные вопросы заключения данного договора в Земельном кодексе Российской Федерации, поскольку в настоящее время данный акт содержит множество отсылок к ГК РФ норм. Первому подходу придерживается и М.А. Аливердиева о чем автор отмечает в своем труде «Проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных земель» [3, с. 99].

При существующем положении дел вопросы правового регулирования стоят на стыке указанных выше нормативно-правовых актов, что связывается с возникающими противоречиями и проблемами.

### **3.2 Проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных земель**

Необходимо отметить, что не смотря на существующие проблемы, изложенные в предыдущем параграфе, в настоящее время сложилась правоприменительная практика в части заключения, изменения, прекращения договора аренды земельного участка и другой недвижимости в сочетании с административным, гражданским и земельным законодательством.

Так, отмечается проблема взыскания арендной платы за землю, «которая возникает из-за невыполнения обязательств по внесению в срок арендной платы. По общему правилу законодатель предоставляет сторонам возможность предусмотреть в соглашении различные формы оплаты аренды за землю или их сочетание, однако, видимо, этого все же недостаточно для решения обязательственных вопросов» [13, с. 98].

Между тем данная проблема частично была разрешена путем разъяснений Верховного Суда Российской Федерации. Последний в своем определении отметил, что невозможность арендатора произвести арендную плату за земельный участок является основанием освобождения от такой обязанности.

По мнению одного из экспертов «АГ», позиция ВС полностью следует ранее сложившейся судебной практике, и тем удивительнее, что суды нижестоящих инстанций по-прежнему взыскивают арендную плату в подобных спорах.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда вынесла Определение № 305-ЭС20-7170 по делу № А40-297162/2018 о взыскании арендных платежей и неустойки с арендатора, который не мог использовать арендованный земельный участок по назначению.

В октябре 2003 г. Правительство г. Москвы распорядилось построить жилой дом с подземным гаражом и физкультурно-оздоровительным комплексом для обеспечения жильем учителей ЮЗАО столицы. Объект планировалось построить за счет средств членов-пайщиков ЖСК «Учительский дом» и привлеченного инвестора.

В марте 2017 г. Департамент городского имущества г. Москвы предоставил ЖСК земельный участок с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» сроком на 6 лет. По условиям арендного договора ЖСК обязался ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся арендодателю плату и по требованию последнего представлять необходимые платежные документы. В случае невнесения арендной платы за каждый день просрочки начислялись пени, а сам договор аренды мог быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя, если арендатор более двух раз подряд допускал просрочку оплаты.

Впоследствии столичный Департамент направил ЖСК претензию, согласно которой задолженность по арендной плате за 2018 г. превысила 43 млн руб., а начисленные пени – 1,4 млн руб. В свою очередь арендатор

потребовал расторжения арендного договора из-за невозможности использования земельного участка по целевому назначению для строительства многоэтажного жилого дома.

Поскольку стороны не смогли достигнуть компромисса в досудебном порядке, Департамент имущества обратился в Арбитражный суд г. Москвы с требованием взыскать задолженность и неустойку, а также расторгнуть договор аренды. В суде ЖСК возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на отсутствие реальной возможности использовать участок в заявленный истцом период для целей, предусмотренных договором, по причине, за которую арендатор не отвечает – прекращение инвестиционного проекта в связи с протестом жителей, принятие Правительством г. Москвы решения о прекращении строительства жилого дома. По мнению ЖСК, данные обстоятельства освобождают его от обязанности вносить арендную плату в спорный период.

Тем не менее АС г. Москвы удовлетворил иск, а апелляция и кассация поддержали его решение. Суды согласились с наличием у ЖСК задолженности перед контрагентом, признали верным расчет неустойки и сочли доказанным факт существенного нарушения ответчиком условий договора аренды, что послужило основанием для расторжения спорного договора согласно п. 3 ст. 619 ГК РФ.

Впоследствии ЖСК обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд, который отменил все акты нижестоящих инстанций и вернул дело на новое рассмотрение.

ВС напомнил, что договор аренды носит взаимный характер, а риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если же невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату. В этом случае стороны договора могут прийти к соглашению о его изменении. Если договор аренды не может быть изменен или стороны не приходят к



соглашению о его изменении, то арендатор не лишен права обратиться с требованием о досрочном расторжении договора (п. 2 ст. 620 ГК РФ). Иной подход, подчеркнул ВС, означал бы возложение на арендатора обязанности уплачивать арендную плату по договору в отсутствие реальной возможности пользоваться объектом аренды по назначению» [1].

К примеру, авторы Д.В. Змиевский и Н.Н. Владимиров предлагают предоставлять земельные участки в аренду на более длительные сроки, поскольку в ином случае арендаторы используют земельные наделы «не целеноправленно», то есть не на перспективу извлечения с них имущественной пользы [13, с. 99]. При такой ситуации у арендодателя, который занимается предпринимательской деятельностью нет заинтересованности развивать свое дело, привлекать граждан на работу на длительные сроки с официальным трудоустройством. Последнее отрицательно сказывается и на экономике государства

Между тем, соглашаясь с одной стороны с общей риторикой приведенных авторов, необходимо отметить, что срок договора аренды земельного участка в ряде случаев устанавливается в связи с потребностями публичного элемента. Так, срок может установлен в проекте государственного или муниципального контракта. Последующая пролонгация контракта ограничивала бы конкуренцию среди других участков закупок. Кроме того, согласно положениям Федерального закона от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» одним из принципов является наиболее эффективное использование бюджетных средств. Тогда как проведение новых торгов способно ответить на вопрос о том, имеются ли другие участники, которые наиболее благоприятно использовали бы земельные наделы для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В свою очередь Н.В. Александрова отмечает, что «предметом широкого круга исследований многих отечественных правоведов в последнее время

становятся проблемы эффективного и справедливого осуществления правосудия в демократическом правовом государстве» [2, с. 254].

Еще одной проблемой правового регулирования является возникновение арендных прав у арендатора, с одной стороны на нежилое помещение, с другой стороны на земельный участок, на котором оно расположено на основании одного документа – договора аренды нежилого помещения. Вместе с тем изложенное разрешается на практике. Например, некоторые сложности могут возникнуть при заключении сделок в отношении гаражного места. В данном случае необходимо исходить из того, что права арендатора могут быть зарегистрированы только в отношении самого гаражного места, если права на земельный участок принадлежат гаражному кооперативу. Вместе с тем возможны случаи, когда арендодатель обладает правами, как на гараж, так и на земельный участок, на котором он расположен.

Можно заключить, что в настоящее время проблема правового регулирования аренды земельных участков заключается, в частности в том, что нормы Гражданского и Земельного кодексов стоят на стыке. При этом разрешение существующей проблемы видится в дополнении и разграничении предметов ведения указанных актов.

Представляется, что Гражданский кодекс РФ должен включать в себя норму, согласно которой особенности договора аренды земельного участка определяются Земельным кодексом РФ. В свою очередь последним актом комментируемый договор нуждается в более детальном регулировании.

На основании изложенного предлагается:

- учитывать правовой режим сделок с землей, влекущих возникновение, изменение или прекращение данных правоотношений;
- применять дифференцированный подход, в основу которого может быть положен предметный состав договора аренды;
- внедрять государственные методы и рыночные инструменты в качестве механизма управления земельными отношениями, основанными на экономически выгодных условиях.

## Заключение

К объектам земельных отношений следует относить:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки.

Вместе с тем следует обратить внимание на то, что законодателем в определении объектов земельных отношений приходится указывать на принадлежность к другим ресурсам (в случае земли), к недвижимости (в случае земельного участка). Данный подход прослеживается в уже приведенных выше определениях и связывается он с тем, что речь идет об отдельном: в одном случае о ресурсе, а в другом – недвижимости. Изложенное нельзя применить, например, к жилому дому, квартире, комнате и прочему.

При этом для целей настоящего исследования будет использоваться земельный участок как объект права.

Субъектами аренды земельных участков могут выступать физические и юридические лица. За некоторыми исключениями таким правом аренды могут обладать иностранные граждане и лица без гражданства. «Согласно п. 5 ст. 35 ЗК РФ иностранные граждане и юридические лица, а также лица без гражданства – собственники зданий строений и сооружений, расположенных на чужих земельных участках, имеют преимущественное право на аренду этих участков. Это право реализуется в порядке, установленном в ст. 35 ЗК РФ, и в соответствии с п. 1 ст. 22 ЗК РФ. В соответствии с п. 5 ст. 35 ЗК РФ Президент РФ вправе установить перечень видов зданий, строений и сооружений, на которые это правило не распространяется» [14, с. 177].

Можно заключить, что аренда земельных участков, имеет ряд отличительных особенностей в частности приведенных выше, что позволяет говорить о необходимости выделения самостоятельного договора в Земельном кодексе Российской Федерации. Последний сочетает в себе частный и публичные элементы, что не могло иметь место в рамках регулирования исключительно Гражданским кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем следует предложить следующее определение аренды земельного участка. Под ней необходимо понимать передачу за плату во временное владение и пользование, с одной стороны, земельного участка как природного ресурса, с другой стороны объекта недвижимости.

В настоящее время земли в большей мере находятся в государственной и муниципальной собственности, в связи с чем, наиболее востребованным выступает правовая конструкция договора аренды.

Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает специальных правил касаясь формы договора аренды земельного участка. Законодатель, признавая данный объект недвижимым, устанавливает, что соответствующие права на него возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, а также федеральными законами. В свою очередь регистрация таких прав осуществляется на основании Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Форма договора аренды земельного участка, заключенного на срок более одного года или же если одной из сторон вступает юридическое лицо является письменной (в соответствии ст. 609 ГК РФ). Оформляется соглашение путем составления одного документа, который подлежат подписанию сторонами. По общему правилу в отношении договора аренды земельного участка осуществляется государственная регистрация, при этом, исключения могут быть предусмотрены в законе.

Стоит также отметить, что срок договора аренды земельного участка является диспозитивным условием соглашения, то есть законом возможность его определения отведена сторонам. В том случае, если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. Кроме того, в законе могут быть предусмотрены предельные сроки аренды.

Анализ действующего законодательства демонстрирует, что земля в гражданско-правовых отношениях выступает сложным объектом, что обусловлено сочетанием, с одной стороны статуса природного ресурса, с

другой стороны – объекта договорных отношений. То есть происходит объединение публично-правовых и частно-правовых начал.

В настоящее время правовое регулирование аренды земельных участков обеспечивается Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации. Первый предусматривает общие правила о договоре аренды, второй закрепляет специальные нормы. Между тем до настоящего времени отсутствуют четкие критерии разграничения вопросов правового регулирования аренды земельных участков. Данное обстоятельство является также и проблемой в решении практических проблем в вопросе заключения договора аренды земельного участка.

Стоит отметить и отсутствие единства среди существующих точек зрения в науке. Вместе с тем следует выделить общее для большинства авторов позицию – гражданский и земельный кодексы нуждаются в корректировании и детализации правового аспекта аренды земельного участка.

При этом в литературе обсуждается проблема правомерности или же неправомерности принятия в регионах актов, которые касаются аренды земельных участков. Так, согласно Конституции Российской Федерации, вопросы гражданско-правового характера относятся к ведению федерации, тогда как земельные отношения отнесены к совместному ведению федерации и её субъектов. В рамках настоящего исследования была занята позиция, согласно которой не следует рассматривать неправомерным принятие в регионах нормативно-правовых актов, регулирующих аренду земельных участков. Вместе с тем главным условием такого нормотворчества должно выступать не противоречие принятых актов положениям Гражданского кодекса Российской Федерации.

Среди предложений, которые устранили бы существующие проблемы следует выдвинуть идею о том, что Земельный кодекс Российской Федерации должен будет дополнен и конкретизирован в части регулирования аренды земельных участков. Тогда как сегодня, он содержит множество отсылочных

норм к Гражданскому кодексу РФ, что представляется недопустимым. Напротив, последний может содержать нормы о том, что особенности регулирования аренды земельных участков определяются Земельным кодексом Российской Федерации. Соответственно, Гражданский кодекс РФ мог бы быть дополнен положением о том, что предусматривается самостоятельная разновидность договора аренды земельных участков, особенности которой определяются Земельным кодексом РФ. В таком случае Гражданским кодексом, будет фактически разрешена регламентация особенностей такого договора уже Земельным кодексом Российской Федерации. В свою очередь последний правомерно в соответствии с разграничением предметов ведения (земельные отношения отнесены к совместному ведению субъектов и федерации) может конкретизироваться актами субъекта Российской Федерации.

Кроме того, по результатам исследования предлагается:

- учитывать правовой режим сделок с землей, влекущих возникновение, изменение или прекращение данных правоотношений;
- применять дифференцированный подход, в основу которого может быть положен предметный состав договора аренды;
- внедрять государственные методы и рыночные инструменты в качестве механизма управления земельными отношениями, основанными на экономически выгодных условиях.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Адвокатская газета [Электронный ресурс] : Орган Федеральной палаты адвокатов РФ. URL: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-napomnil-chto-nevozmozhnost-ispolzovat-arenduemyu-uchastok-osvobozhdaet-arendatora-ot-platy-za-nego/>? (дата обращения: 01.05.2022).
2. Александрова Н. В. Правосудие как форма реализации и осуществления судебной власти // Вестник Чувашского университета. 2014. № 3. С. 253-256.
3. Аливердиева М.А. Проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных земель // Юридический вестник ДГУ. 2016. № 4. С. 98-100.
4. Булычева Е. В. Пользование общественной землей в Аттике по данным договоров об аренде (IV в. до н.э.) // Новый исторический вестник. 2007. № 2 (16). С. 168-174.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации // Консультант плюс: справочно-правовая система.
6. Гражданское уложение Германии (ГГУ) [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/TQbU7> (дата обращения: 20.02.2022).
7. Громыко М. М. Мир русской деревни. М., 1991. 256 с.
8. Гуев А. Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ. Москва : Экзамен, 2006. 767 с.
9. Дулов Д. К. Сравнительно-правовой анализ договора аренды земельного участка в России и Китае // Теория и практика общественного развития. 2017. № 7. С. 83-87.
10. Закон о Самарской области от 16.03.2006 № 19-ГД «Об инвестициях и государственной инвестиционной деятельности Самарской области» // Консультант плюс: справочно-правовая система.
11. Зарубежный опыт организации земельных отношений в области аренды земельных участков : сборник трудов конференции / Юго-Западный

государственный университет ; под ред. Ю. С. Кухарева. Закрытое акционерное общество. Курск : Университетская книга. 308-311.

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

13. Змиевский Д. В., Владимиров Н. Н. Актуальные проблемы и пути совершенствования договора аренды земельных участков в системе частного права // Вестник Российского университета кооперации. 2017. № 1(27). С. 97-100.

14. Клименкова Д. Г. Особенности аренды земельных участков по российскому законодательству // Недвижимость в России: правовое регулирование и судебная практика. 2005. № 1. С. 176-184.

15. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т. 1. Части первая, вторая ГК РФ / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю., Кабалкина. М., 2011.

16. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

17. Кугушева М. В. Историческая ретроспектива становления и развития института аренды в России // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 12-4. С. 75-77.

18. Леус М. В. История развития законодательства о договоре аренды земельного участка // Теория и практика общественного развития. 2016. № 5. С. 76-78.

19. Мейер Д. И. Русское гражданское право. М.: Статут, 1997. Ч. 2. 453 с.

20. Мельников Н. Н., Склярчук С. А. Соотношение гражданского и земельного законодательства при регулировании аренды земельных участков,



находящихся в публичной собственности // Труды Института государства и права РАН. 2017. Том 12. № 3. С. 176-192.

21. Менис Е. В. К вопросу о форме, государственной регистрации и порядке заключения договора аренды земельного участка // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 2 (121). С. 132-141.

22. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Саратов, 2004. С. 310- 314.

23. Пантин Е.В. Правовое обеспечение целевого рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 244 с.

24. Постановление Правительства Самарской области от 16.12.2016 № 749 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Самарской области и предоставленные в аренду для целей, не связанных со строительством, без торгов» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

25. Румянцев Ф. П. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения: вопросы теории и практики: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2011. 56 с.

26. Свод законов Российской империи // Консультант плюс: справочно-правовая система.

27. СЗ РФ. 2009. № 30. Ст. 3821.

28. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

29. Цибуленко З.И. Договор аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 5 (124). С. 88-96.