

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

ПРАВА

(институт)

«Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

(кафедра)

030900.62 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(наименование профиля, специализации)

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

на тему Аренда земельных участков

Студентка

А.В. Бахметьева

(И.О. Фамилия)

\_\_\_\_\_  
(личная подпись)

Руководитель

А.Н. Федорова

(И.О. Фамилия)

\_\_\_\_\_  
(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент О.Е. Репетева

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

\_\_\_\_\_  
(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Тольятти 2016

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТ ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой «Гражданское право,  
гражданский процесс и трудовое право»  
\_\_\_\_\_ О.Е. Репетева

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

**ЗАДАНИЕ**  
**на выполнение выпускной квалификационной работы**

Студент Бахметьева Анастасия Владимировна

1. Тема: Аренда земельных участков
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 13.01.2016
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Гражданский кодекс РФ; Земельное право: . - М., 2014; Садиков О.Н. Гражданское право. – М., 2007.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов):  
Глава 1. Общая характеристика аренды земельных участков.  
Глава 2. Элементы договора аренды земельного участка.
5. Дата выдачи задания « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Руководитель выпускной  
квалификационной работы

\_\_\_\_\_ (подпись)

А.Н. Федорова

\_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_ (подпись)

А.В. Бахметьева

\_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия)

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТА ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,  
гражданский процесс и трудовой право»

О.Е. Репетева

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН**

**выполнения выпускной квалификационной работы**

Студентки: Бахметьевой Анастасии Владимировны

по теме: Аренда земельных участков

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Август-сентябрь 2015	28.08.2015	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	Октябрь 2015	09.10.2015	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	Ноябрь 2015	30.11.2015	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Декабрь 2015	08.12.2015	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Декабрь 2015 Январь 2016	14.01.2016	Выполнено	
Предзащита	22.12.2016	22.12.2016	Выполнено	
Корректировка ВКР				
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	19.01.2016			

Руководитель выпускной  
квалификационной работы

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_  
(подпись)

А.Н. Федорова

(И.О. Фамилия)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

А.В. Бахметьева

(И.О. Фамилия)

## АННОТАЦИЯ

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлена стремительным развитием земельных отношений в Российской Федерации на рубеже XXI вв. Сделки с земельными участками имеют большое распространение, и договор аренды земельных участков в указанной сфере занимает основное место. В связи с этим вопросы правового регулирования аренды земли и их совершенствования представляются одними из наиболее значимых.

Цель работы - комплексный анализ аренды земельных участков.

Задачи исследования: рассмотреть эволюцию правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования; нормативно-правовое регулирование аренды земельных участков; понятие, стороны и существенные условия договора аренды земельного участка; форму и срок договора аренды земельного участка; права и обязанности сторон по договору аренды земельных участков.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере аренды земельных участков. Предметом исследования являются нормы права, закрепляющие существенные условия, форму, срок и иные элементы договора аренды земельных участков.

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

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 56 источников.

Объем работы составил 55 страниц.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	8
1.1. Эволюция правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования.....	8
1.2. Нормативно-правовое регулирование аренды земельных участков.....	19
ГЛАВА 2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	26
2.1. Понятие, стороны и существенные условия договора аренды земельного участка .....	26
2.2. Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка.....	32
2.3. Права и обязанности сторон по договору аренды земельных участков.....	38
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	48
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	51

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена стремительным развитием земельных отношений в Российской Федерации на рубеже XXI вв. Сделки с земельными участками имеют большое распространение, и договор аренды земельных участков в указанной сфере занимает основное место. В связи с этим вопросы правового регулирования аренды земли и их совершенствования представляются одними из наиболее значимых.

Сегодня формирование в России рыночных отношений в области аренды земельных участков осуществляется достаточно бессистемно и не полностью соответствует общим темпам производимых в стране реформ. Отсутствуют и методологические основы формирования концепции развития отношений по аренде земли и на федеральном уровне и на уровне субъектов Федерации. Отсутствие комплексных исследований по вопросам становления и развития в Российской Федерации системы правового регулирования отношений в сфере аренды земли подчеркивает важность темы исследования.

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

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере аренды земельных участков. Предметом исследования являются нормы права, закрепляющие существенные условия, форму, срок и иные элементы договора аренды земельных участков.

Целью работы является комплексный анализ аренды земельных участков. Исходя из цели исследования можно сформулировать следующие задачи:

- изучить эволюцию правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования;
- определить нормативно-правовое регулирование аренды земельных участков;
- установить понятие, стороны и существенные условия договора аренды земельного участка;
- раскрыть форму и срок договора аренды земельного участка;
- рассмотреть права и обязанности сторон по договору аренды земельных участков.

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

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

Нормативную базу исследования составили Конституция РФ, Земельный и Гражданский кодекс, иные федеральные законы, а также подзаконные акты.

Структура работы представлена введением, двумя главами, включающими пять параграфов, заключением и списком используемой литературы.

## ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### 1.1. Эволюция правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования

Для познания сущности и специфики правового регулирования аренды земельных участков, определения значения аренды земельных участков для развития государства, выявления тенденций и закономерностей эволюции законодательства об аренде земли необходимо провести изучение и анализ становления и развития института аренды земли на разных этапах истории российского государства.

Договоры, посредством которых регулируется передача имущества в пользование, относятся к классическим разновидностям договоров с длительной историей. Институт собственности на землю известен с глубокой древности, благодаря учету, который проводился для взимания имущественных налогов. Земля в земледельческих обществах представляла собой средство производства, а недвижимость олицетворяла собой состоятельность. Оборот недвижимости происходил в пределах малочисленных первобытных общин и первоначально не требовал досконально разработанных процедур осуществления передачи права на недвижимость, и необходимо было только сообщить о передаче всем членам общины или ее руководителям<sup>1</sup>.

Для любого государства деление имущества на недвижимое и движимое имеет огромное значение. Недвижимое имущество представляет собой основу государственности в сфере производства и в осуществлении правового регулирования имущественного оборота.

---

<sup>1</sup> Жевлакович М.С. Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств членов Европейского Союза: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – 2010. – С. 7.



В дореволюционной России аренда земельных участков являлась классическим и заимствованным из римского права институтом, признаваемый исключительно обязательственным правовым отношением со стандартными характеристиками, а именно платность, срочность, непотребляемость объекта. Аренда земли разделялась на подвиды в сфере устройства горных заводов, исполной системы, права выстройки и т.п., а отдельные схожие с нею институты, такие как чинш, «право угодий в чужих имениях», пожизненное владение в силу выслуги и другие выносились за пределы аренды с обозначением характеристик вещных прав.

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

По сложившейся в исследовательской литературе точке зрения первое упоминание об аренде земельных участков содержится в Судебнике 1497 г., который впоследствии дополнил Судебник 1550 года<sup>2</sup>. Период образования русского централизованного государства порождает договорные отношения между земледельцами и крестьянами, которые выступали в роли нанимателей земли, и между крестьянами-общинниками и нанимателями. становление арендных отношений в указанный период характеризовалось двумя направлениями: единоличной и коллективной<sup>3</sup>.

Впервые существенные условия аренды земельных участков, такие как объект, срок, плата за арендуемое имущество закрепляются в нормах Соборного Уложения 1649 года. В качестве объектов выступали различные

---

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

<sup>3</sup> История государства и права России / Под ред. Ю.П. Титова. – М., 2003. – С. 72-73.

угодья, в том числе поля и огороды. Срок определялся соглашением сторон, однако данные договоры не могли заключаться на длительный срок. Оплата по договору могла осуществляться как денежными средствами, так и иным имуществом<sup>4</sup>.

Более четкие черты договор аренды приобретает в начале XVIII века, когда пришел к завершению процесс отождествления правового режима вотчины и поместья. Именным Указом Петра I от 1714 года «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах»<sup>5</sup> устанавливались одинаковые правила распоряжения вотчинами поместьями. Дворянское поместье могло быть передано по наследству только старшему сыну. В отношении имения не допускались его дробление, продажа, залог. Целью проводимой политики являлось сохранение и упрочнение крупных земельных владений<sup>6</sup>.

Особенностью правового регулирования в советский период стало достаточное обилие правил имущественного найма, которые предусматривались не только нормами гражданского кодекса, но и разными положениями, правилами и стандартными договорами. Вместе с тем, в отношении земли единого стандартного договора так и не было разработано. Уже первым советским Земельным кодексом вводились существенные ограничения для аренды земли; была возможна только так называемая «трудовая аренда», сдача земли в наем была возможна только после осуществления регистрации в волостном или местном сельском Совете и только при наличии исключительных условий, обработка земли могла производиться только лично, сдача в наем запрещалась, если арендодателем прекращалось ведение собственного хозяйства, вводились существенные ограничения по срокам аренды и т.д.

---

<sup>4</sup> Маньков А.Г. Уложение 1649 года – кодекс феодального права России. – М., 1980. – С. 97.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Исаев И.А. История государства и права России. – М., 2004. – С. 76.

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

В каждой местности предусматривались две нормы подушного надела – высшая и низшая. Размер низшего надела не мог составлять менее одной трети высшего надела. Во всех случаях площадь земли, которая предназначалась в надел, как и размер повинностей в пользу землевладельца, предусматривались в специальном соглашении между крестьянином и помещиком, который получил название Уставной грамоты. При отсутствии добровольного соглашения сторон, размер надела определялся законодательно, т.е. практически по минимальной ставке. Помещик мог установить надел и по высшему размеру, но, как правило, он устанавливался на низшем уровне. В итоге используемые крестьянами земельные участки уменьшались, формировались так называемые отрезки, которые создавали чересполосицу крестьянских наделов и помещичьих земель. Постоянное пользование земельным наделом крестьяне должны были оплачивать денежными средствами или трудом, т.е. уплачивать оброк или нести барщину<sup>7</sup>.

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

---

<sup>7</sup> Сыродоев Н.А. История земельного права // Правоведение. -1999. - № 4. - С. 242.

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

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

Более того, в указанный период действовали правила, применяемые только в отдельных регионах либо в отношении отдельных сословий, национальностей, а также местные обычаи, которые не соответствовали принятым установкам.

После 1917 года права на землю приобретают другое содержание. Вопросы земельных отношений и аренды земли регулируются Декретом о земле, принятым 26 октября 1917 года<sup>8</sup>. В соответствии с Декретом вся земля становится достоянием народа. С ней запрещались любые сделки. Распоряжаться ей могли только государственные органы на местах. Сохранялось только право пользования земельным участком в хуторской, подворной и иных формах.

Всем гражданам РСФСР предоставлялась возможность права трудовой аренды земли, и вспомогательного наемного труда в сельском хозяйстве. Трудовое землепользование осуществлялось в сфере сельского хозяйства гражданами, которые желали обрабатывать землю своим трудом и контролировалось со стороны государства. Права трудового землепользования можно было решить только на основании закона. В соответствии с Земельным кодексом РСФСР<sup>9</sup> место расположения земельного участка могло быть изменено только при лесоустройстве или

---

<sup>8</sup> Декрет II Всероссийского съезда Советов рабочих и солдатских депутатов от 26 октября 1917 года «О земле» // Известия ЦИК. -1917. – 28 окт. - № 209.

<sup>9</sup> Земельный кодекс РСФСР от 30 октября 1922 года // СУ РСФСР. - 1922. - № 68. – Ст. 901.

земельных переделах. Право трудового землепользования не регламентировалось каким-либо сроком, т.е. признавалось как бессрочное. Земельные участки не признавались объектами сделок.

В соответствии с Земельным кодексом РСФСР была возможна сдача в аренду трудовых земель или их части. Арендной платой являлись деньги, продукты и пр. Аренда имела статус временной переуступки прав на земли трудового пользования. В аренду могли сдаваться также земли городов и поселений городского типа<sup>10</sup>.

Начальный этап развития советского гражданского законодательства характеризовался признанием договора аренды в качестве самостоятельного гражданско-правового договора. Отличительными особенностями аренды в данном случае выступали ограничение числа объектов аренды, сокращение и дифференциация сроков аренды, увеличение специальных правил, которые предназначены для регулирования арендных отношений.

Гражданским кодексом РСФСР 1922 года сокращался перечень объектов земельного найма. Земля представляла собой достояние государства, и не могла быть предметом оборота частных лиц. Владение землей осуществлялось лишь на праве пользования<sup>11</sup>. Гражданско-правовой оборот земли был невозможен, но путем распределения и перераспределения земель между пользователями осуществлялся экономический оборот. То есть в указанный период времени наряду с запрещением рыночного оборота земли, земельный оборот в целом продолжал существовать.

С образованием СССР землеустройство и землепользование относится к ведению Союза. Общие начала землепользования и землеустройства<sup>12</sup> закрепляли собственность государства на землю. Указанным актом формально допускалась свобода выбора форм пользования землей.

---

<sup>10</sup> Барановская И.Г., Лукина А. Формирование правового титула аренды после отмены крепостного права // I международная научно-практическая конференция «Теория и практика научного знания в 21 веке». - Краснодар, 2012. - С. 167.

<sup>11</sup> Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. - 1994. - № 7. С. 57.

<sup>12</sup> Постановление ЦИК СССР «Об общих началах землепользования и землеустройства» от 15 декабря 1928 года // СЗ СССР. - 1928. - № 69. - Ст. 642.

процедура получения земель в аренду была усложнена, сокращались ее сроки. Сельскохозяйственные земли могли передаваться в аренду только в исключительных случаях.

С 1929 года в советском государстве началась коллективизация, и институт аренды земли был призван выполнить задачу осуществления перехода от капитализма к социализму<sup>13</sup>. С принятием в 1936 году Конституции СССР<sup>14</sup> земля колхозов была закреплена за ними в бесплатное пользование. На смену рыночным отношениям пришел государственный контроль. Земельные отношения стали рассматриваться как административные. Количество сделок с землей было ограничено, аренда же с 1937 года полностью запрещалась. Так, Постановлением ЦИК и СНК СССР провозглашался запрет на аренду земель сельскохозяйственного назначения с осуществлением платы за аренду<sup>15</sup>. На данном этапе земля изымается из оборота<sup>16</sup>.

Гражданским кодексом РСФСР 1964 года<sup>17</sup> не предусматривается положений об аренде земли. Найм земель сельскохозяйственного назначения прямо запрещался.

Указом Президиума Верховного Совета «О порядке введения в действие Основ земельного законодательства Союза СССР и союзных республик»<sup>18</sup> была отменена плата за участки, предоставленные во временное пользование. Земельный оборот представлял собой отныне выделение земельных участков в пользование безвозмездно по распоряжению исполнительно-распорядительных органов.

---

<sup>13</sup> Хлыстун В.Н. Земельные отношения в российском агросекторе // Отечественные записки. – 2012. - № 6. – С. 56.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Постановление ЦИК СССР № 99, СНК СССР № 900 от 04 июня 1937 «О воспрещении сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ СССР. – 1937. - № 37. – Ст. 150. Документ утратил силу.

<sup>16</sup> Майборода В.А. Институт перераспределения земель публичной собственности в земельном праве // Российская юстиция. – 2015. - № 1. – С. 9.

<sup>17</sup> Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964 ) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407. Документ утратил силу.

<sup>18</sup> 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. – Ст. 214.

Право пользования на постройки сопровождало право пользования земельными участками, что нашло отражение в ЗК РСФСР 1970 года<sup>19</sup>, а также Основах законодательства Союза ССР и союзных республик о земле<sup>20</sup> и в ЗК РСФСР 1991 года<sup>21</sup>. Таким образом, арендные отношения были ограничены имущественным или бытовым наймом.

Запрет на аренду земли просуществовал до 80-х гг., и только после проведения экономической реформы была введена модель типичного гражданско-правового договора. Договор аренды выступал основным средством разгосударствления и способом организации производственно-хозяйственной деятельности трудовых коллективов на государственных предприятиях<sup>22</sup>.

Земля, передаваемая в аренду, оставалась собственностью государства. Право собственности на произведенную продукцию возникало у арендаторов. При осуществлении улучшения арендованного имущества либо при возведении здания или строения арендатор был вправе потребовать возмещения осуществленных расходов<sup>23</sup>. Указом Президиума ВС СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР» регулировались гражданско-правовые отношения, связанные с земельным наймом. Наиболее стремительное развитие законодательство об аренде получило в сфере агропромышленного комплекса. Правовое регулирование земельных отношений в сельском производстве относится к 1988 году, что в последующем нашло отражение в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде<sup>24</sup>.

---

<sup>19</sup> Земельный кодекс РСФСР от 01.07.1970 // Ведомости ВС РСФСР. – 1970. - № 28. - Ст. 581. Документ утратил силу.

<sup>20</sup> Закон СССР от 13 декабря 1968 г. № 3401- VII «Об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства) // Ведомости ВС СССР. – 1968. - № 51. – Ст. 485. Документ утратил силу.

<sup>21</sup> Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 № 1103-1 // ВСНД и ВС РФ. – 1991. - № 22. Ст. 768. Документ утратил силу.

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> Суханов Е.А. Проблемы совершенствования кодификации российского гражданского законодательства // Актуальные вопросы российского частного права. – М., 2008. – С. 124.

<sup>24</sup> Основы законодательства Союза ССР и республик об аренде от 23.11.1989 // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. - № 25. – Ст. 481.

Основами фиксировались понятия аренды и арендных отношений, определялись сфера и объекты аренды, стороны договора и его содержание, положения о собственности на арендованное имущество и правилах его выкупа, принципы взимания арендной платы, срок действия договора, основания и процедура его расторжения, пролонгации и прекращения. Основы послужили своеобразной предпосылкой начала приватизации государственного имущества<sup>25</sup>.

Излишняя централизация в решении вопросов изъятия и предоставления земли, отдаленность от земельных вопросов местных властей, государственное сокращение развития товарно-денежных отношений, невозможность выбора форм землепользования гражданами, запрет аренды земли диктовали необходимость проведения реформ в сфере земельных отношений. Помочь в разрешении указанных проблем мог переход к отношениям аренды сельскохозяйственных предприятий, осуществить легализацию иных форм частной собственности на землю.

Возрождение института аренды связывается с законом «О земельной реформе»<sup>26</sup>. В соответствии со ст. 6 указанного закона «Предприятиям, учреждениям, организациям земля предоставляется в постоянное владение либо в аренду». Статьей 7 данного закона предусматривалось, что «до юридического закрепления земель в собственность владение, пользование, в том числе в аренду, за гражданами, предприятиями, учреждениями и организациями в течение 2-х лет с начала реформы сохраняется установленное ранее право пользования земельными участками. По истечении этого срока названное право утрачивается». Статьей 11 вводилась плата за использование земли: «Использование земли в РСФСР является платным. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом в соответствии с

---

<sup>25</sup> Кочнева И.В. Политико-правовые способы и механизмы управления земельными ресурсами в России // Государственная власть и местное самоуправление. – 2014. - № 12. – С. 38.

<sup>26</sup> Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1990. - № 26. - Ст. 327.



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 перестало быть монополистом в сфере земельных отношений. Разрешая гражданам иметь в частной собственности землю, закон, тем не менее, вводил ряд ограничений на совершение сделок с землей.

Указанные положения развивались в Земельном кодексе 1991 г. Реформа земельных отношений в сельских поселениях регламентировалась Законом РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», различных подзаконных актах.

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

С принятием Постановления Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов»<sup>27</sup> арендные отношения были практически ликвидированы. Государство безвозмездно передавало членам трудовых коллективов основные и оборотные средства, что вело к бессмысленности аренды сельскохозяйственных предприятий<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Постановление Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» // СП РФ. – 1992. - № 1-2. - Ст. 9.

<sup>28</sup> Дягилев А.В. Право без прав // Правовые вопросы недвижимости. – 2013. - № 1. – С. 5-6.

Правовые условия для изменения отношений собственности посредством аренды были заложены Указом Президента РФ «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду»<sup>29</sup>.

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

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

Первым источником права, закрепляющим арендные отношения следует признать Судебник 1497 года. В указанный период получают развитие два направления - единоличное и коллективное.

Соборным Уложением 1649 года впервые были закреплены существенные условия аренды земельных участков, такие как объект, срок, плата за арендуемое имущество. Более четкие черты договор аренды приобретает в начале XVIII века.

Переход к предоставлению крестьянам прав на землю произошел в начале XX века. После 1917 года земля становится достоянием народа. С 1929 года институт аренды земли был призван выполнить задачу осуществления перехода от капитализма к социализму. С 1937 года аренда полностью запрещалась. Запрет на аренду земли просуществовал до 80-х гг., и только после проведения экономической реформы была введена модель типичного гражданско-правового договора.

Земельная реформа, которая была начата в 1990 г. характеризовалась отсутствием определенной программы проведения и ожидаемых конечных

---

<sup>29</sup> Указ Президента РФ от 14.10.1992 № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1992. - № 16. - Ст. 1237.

результатов. Принятие ЗК РФ во многом восполнило данные недочеты правового регулирования аренды земельных участков, но полностью их не устранило.

## **1.2. Нормативно-правовое регулирование аренды земельных участков**

Нормативно-правовое регулирование аренды земли это процесс осуществления воздействия государства на отношения по передаче земли в аренду.

Нормативно-правовое регулирование осуществляется посредством источников земельного права, а также актов, содержащих отдельные положения земельного права. В Российской Федерации обязательственные права на земельные участки, включая особенности их приобретения, реализации и прекращения устанавливается на основании следующих нормативно-правовых актов федерального уровня:

- 1) Конституции Российской Федерации<sup>30</sup>;
- 2) Земельного кодекса Российской Федерации<sup>31</sup>;
- 3) Гражданского кодекса Российской Федерации (частью первой)<sup>32</sup>;
- 4) Гражданского кодекса Российской Федерации (частью второй)<sup>33</sup>;
- 5) Гражданского кодекса Российской Федерации (частью третьей)<sup>34</sup>;
- 6) Лесного кодекса Российской Федерации<sup>35</sup>;
- 7) Федерального закона «О государственном земельном кадастре»<sup>36</sup>;

---

<sup>30</sup> Конституция Российской Федерации // РГ. – 1993. – 25 дек.

<sup>31</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147.

<sup>32</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.

<sup>33</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ.- 1996. - № 5. - Ст. 410.

<sup>34</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 49. - Ст. 4552.

<sup>35</sup> Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 50. - Ст. 5278.

<sup>36</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 31. - Ст. 4017.

8) Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>37</sup>;

9) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>38</sup>;

10) Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»<sup>39</sup>;

11) Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>40</sup> и пр.

Помимо федеральных законов к числу актов, регулирующих вопросы аренды земельных участков, относятся указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации.

Несомненно, для правильного рассмотрения и разрешения дел огромное значение имеет судебная, судебно-арбитражная практика, ее выводы и обобщения.

Конституцией Российской Федерации закрепляется, 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». Статьей 36 предусматривается, что «граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. 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. Условия и порядок пользования землей определяются на основе

---

<sup>37</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.

<sup>38</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3018.

<sup>39</sup> Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 16. - Ст. 1801.

<sup>40</sup> Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 4. - Ст. 251.

федерального закона». Вопросы владения, пользования и распоряжения землей находятся в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов». Следует особо подчеркнуть, что несмотря на немногочисленность норм, раскрывающих земельные отношения, Конституция Российской Федерации является фундаментальным актом, создающим правовую основу, базу для регулирования указанных отношений текущим законодательством.

Наибольший массив отношений в рассматриваемой сфере закрепляется Земельным кодексом Российской Федерации. В соответствии со ст. 27 ЗК РФ «оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством». Особо статьей 22 оговаривается, 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».

Фундаментальные положения закрепляются статьей 129 ГК РФ: «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». В соответствии со ст. 209 ГК 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».

Земельные отношения в настоящее время регулируются и главой 17 ГК РФ. Так, в соответствии со ст. 260 устанавливаются общие подходы к обороту земель: «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. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением».

Гражданским кодексом также предусматривается, 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».

Статьей 625 ГК РФ предусматривается, что «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». Полагаем, что положения указанной статьи должны быть дополнены нормами об аренде земельных участков, как самостоятельного вида аренды.

Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривается, что «иностранные граждане, иностранные юридические

лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды».

Одной из дискуссионных проблем в настоящее время остается соотношение положений гражданского и земельного законодательства в сфере аренды земли. Так, по мнению одних ученых, нормы гражданского права в акты земельного законодательства. Положения гражданского права развиваются и конкретизируются в Земельном кодексе РФ<sup>41</sup>.

По мнению Адиханова Ф.Х. действие норм земельного права начинается там, где прекращается действие норм гражданского права. Указанный процесс состоит в отправлении к земельному законодательству, в том числе при указании на то, какими положениями следует руководствоваться при осуществлении земельных отношений<sup>42</sup>.

В.Б. Ерофеев полагает, что земельное законодательство имеет приоритет перед законодательством гражданским, поскольку на первый план выдвигается социальная функция земли<sup>43</sup>. Н.И. Краснов также считает, что земельное законодательство в указанной сфере главенствует перед законодательством гражданским<sup>44</sup>.

Анализируя различные точки зрения, необходимо отметить, что каждая отрасль права в регулировании земельных отношений имеют свой предмет ведения. Каждая из них регулирует указанные отношения в рамках своей компетенции. Полагаем, что данный подход будет в максимальной степени отвечать особенностям законодательной регламентации аренды земельных участков.

---

<sup>41</sup> Постатейный научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. А.А. Ялбулганова // СПС КонсультантПлюс.

<sup>42</sup> Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. - № 1. – С. 36.

<sup>43</sup> Земельное право / Под ред. Ерофеева В.Б. – М., 2014. – С. 137.

<sup>44</sup> Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. – 1994. - № 7. – С. 53.

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. 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, регулируемыми земельные отношения».

Актуальность в этом контексте приобретает проблема соотношения норм федерального и регионального уровня в земельных отношениях, что связано с принятием законов о земле субъектов Федерации. Однако законодательство субъектов Федерации как правило вторит федеральному, не отражая специфики земельных отношений субъекта, или даже идет с ним вразрез.

Итак, нормативно-правовое регулирование аренды земли это процесс осуществления воздействия государства на отношения по передаче земли в аренду.

Нормативно-правовое регулирование осуществляется посредством источников земельного права, а также актов, содержащих отдельные положения земельного права. В Российской Федерации обязательственные права на земельные участки, включая особенности их приобретения, реализации и прекращения устанавливается на основании следующих нормативно-правовых актов федерального уровня: Конституции РФ, Земельного и Гражданского кодексов, иных федеральных законов.



Помимо федеральных законов к числу актов, регулирующих вопросы аренды земельных участков, относятся указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации.

Несомненно, для правильного рассмотрения и разрешения дел огромное значение имеет судебная, судебно-арбитражная практика, ее выводы и обобщения.

Рассматривая проблему соотношения норм гражданского и земельного права, нами было установлено, что каждая отрасль права в регулировании земельных отношений имеет свой предмет ведения. Каждая из них регулирует указанные отношения в рамках своей компетенции. Полагаем, что данный подход будет в максимальной степени отвечать особенностям законодательной регламентации аренды земельных участков.

## ГЛАВА 2. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### 2.1. Понятие, стороны и существенные условия договора аренды земельного участка

Одним из центральных институтов гражданского права является институт аренды. Однако в отсутствие определения понятия аренды земельного участка возникает вопрос о соотношении терминологии, а именно соотношении терминов «аренда» и «наем». В исследовательской литературе указанные термины используются как равнозначные. Так указанные понятия рассматривают как тождественные А.Н. Гуев<sup>45</sup>, О.М. Козырь<sup>46</sup>, Ю.М. Лермонтов<sup>47</sup>, О.Н. Садиков<sup>48</sup>, В.Н. Сидоровой<sup>49</sup>, А.В. Стремouxов, М.Ю. Тихомиров. Вместе с тем необходимо подчеркнуть, что гражданским законодательством термин «наем» применяется в отношении договоров найма жилого помещения, который не относится к разновидностям договора аренды.

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

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

---

<sup>45</sup> Гуев А.Н. Гражданское право. – М., 2006. – С. 111.

<sup>46</sup> Гражданский кодекс. Комментарий. Ч. 2. / Под ред. Ю.М. Козырь. – М., 1996. – С. 829.

<sup>47</sup> Лермонтов Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам // Право и экономика. – 2008. - № 5. – С. 39.

<sup>48</sup> Садиков О.Н. Гражданское право. – М., 2007. – С. 68.

<sup>49</sup> Сидорова В.Н., Стремouxов А.В. Гражданско-правовые договоры по передаче имущества. – М., 2008. – С. 179.

индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага». Другие положения ГК РФ упоминают термин «земля», в смысле который не связан с оборотом: «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 остальных случаях используется определение «земельный участок».

Легальная дефиниция земельного участка предусматривается в Земельном кодексе РФ. Так, в соответствии со ст. 6 ЗК РФ «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

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

В соответствии со ст. 607 ГК РФ «в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не

считается заключенным». До согласования объекта не может существовать и договора. Более того, отсутствие сведений, позволяющих точно выявить имущество, которое подлежит передаче арендатору, будет приводить к признанию договора незаключенным. Установление границ не может решить указанную проблему, даже в случае если они имеют привязку к общеизвестным объектам на местности. Соответственно любой земельный участок должен быть определен и с точки зрения его местонахождения. Земельный участок может идентифицироваться и при помощи кадастрового номера. Однако применительно к аренде указанное требование не является обязательным.

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

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

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

Действующим законодательством предусмотрено, что «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Другими словами, объект может быть предоставлен только в пользование. Предоставление

только права пользования показывает определенную степень развития гражданско-правовых отношений.

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

Договор аренды относится к разновидности договоров по передаче имущества в пользование. Его цель - обеспечить передачу имущества только во временное пользование. Предусмотренная ст. 606 ГК РФ возможность осуществления не только временного пользования, но и владения имуществом не меняет цели договора, так как не каждый арендатор признается владельцем, пользователем же он будет являться всегда.

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

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

Арендатором является лицо, которое заинтересовано в получении имущества в пользование. Состав арендаторов земельных участков законами почти не ограничивается. Земельным кодексом особо подчеркивается, что «иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом».

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

Срок договора может быть как определен, так и не определен договором, то есть бессрочный. Из содержания ст. 610 ГК РФ можно выявить максимальный срок договора применительно к отдельным видам аренды, а также в отношении аренды некоторых видов имущества. В указанных случаях, если срок аренды в договоре не определяется и ни одной из сторон не осуществляется отказ от договора до истечения предельного срока, то договор по окончании предельного срока будет прекращаться. Договор аренды, который заключается на срок, превышающий максимальный, считается заключенным на срок, равный максимальному: «Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок

аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному».

Из этого правила есть исключение, предусматривающее предельный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения, равный 49 годам. Действующее земельное законодательство не предусматривает предельный срок аренды, выделяя только аренду сроком до одного года для государственных или муниципальных нужд и аренду сельскохозяйственных земель. В научной литературе отмечается, что упущением Земельного кодекса РФ является отсутствие предельных сроков аренды земель, которые находятся в собственности государства или муниципальных органов<sup>50</sup>.

Аргументами в пользу признания срока договора аренды земельного участка существенным условием являются:

1) исходя из назначения договора аренды происходит предоставление вещи на время. В отсутствие установленного периода пользования возникает противоречие существу аренды. Соответственно условие о сроке является существенным для подобных договоров.

2) при наличии предельного срока некорректно говорить об его отсутствии, поскольку проблему составляет только его длительность.

3) выдвинув гипотезу о возможности отсутствия сроков пользования можно представить ситуацию, что неуказанный в договоре срок создаст определенные привилегии сторонам, поскольку арендатор перейдет в разряд вечных пользователей, а арендодатель приобретет возможность расторжения договора по собственному желанию, уведомив вторую сторону за три месяца.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ и ст. 22 ЗК РФ «арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную

---

<sup>50</sup> Романов В.И. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики // Государство и право. – 2012.- № 10. – С. 88.

плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах». Вместе с тем, ГК РФ не относит размер арендной платы к числу условий, которые являются существенными для данного вида договора. Подобная точка зрения возобладали и в юридической литературе.

Таким образом, объектом отношений, которые возникают при аренде земли, будет являться земельный участок как часть земной коры, который имеет пространственное расположение по ее поверхности с конкретно определенными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные с ним объекты. Предметом договора аренды признаются действия по осуществлению предоставления непотребляемой вещи в пользование (либо владение и пользование) на условиях срочности и платности (возмездности).

Стороны договора аренды земельных участков именуется арендодатель и арендатор.

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

## **2.2. Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка**

Гражданским кодексом Российской Федерации устанавливается, что «договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в



письменной форме. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества». Если договор аренды предусматривает переход в последующем права собственности на участок к арендатору, то данный договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи земельного участка.

Форма договора аренды – письменная. Это означает, что должен быть составлен один документ, подписанный сторонами. Указанный факт вытекает из положения п. 2 ст. 609 ГК РФ, которое устанавливает обязательную государственную регистрацию договора аренды: «договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом».

В этой связи необходимо подчеркнуть, что при продлении договора аренды, который заключен на срок менее одного года, новый договор аренды будет заключаться на такой же срок<sup>51</sup>.

Проведение государственной регистрации договора на основании правил ведения единого государственного реестра, заключается во внесении удостоверяющей надписи в реестр и проставлении штампа предусмотренной формы на документе, который выражает сущность сделки, каковым и является договор аренды. Исключение будет составлять договор аренды земельного участка, который заключен после вступления в силу ЗК РФ, между гражданами на срок меньше одного года. Указанный договор может заключаться в устной форме, поскольку согласно п. 2 ст. 26 ЗК РФ: «договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами».

---

<sup>51</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС КонсультантПлюс.

Процедура заключения договоров аренды земельных участков устанавливается в большей степени гражданским законодательством, которым предусматриваются основополагающие правила, установленные для подобного рода сделок. Особенностью земельного законодательства, то они является практически полное отсутствие правил, регламентирующих заключение подобных договоров. Определенной спецификой наделены только юридические факты, которые порождают правовые отношения.

Правил, предусматривающих универсальную процедуру предоставления земельного участка не существует. В соответствии со ст. 25 ЗК РФ «права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежит возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков».

Это обозначает, что самим ЗК РФ такие основания не предусмотрены. Более того, все нормы, которые предусматривают предоставление земельных участков, не упоминают об актах предоставления как основаниях возникновения прав на землю. Не способны породить права на землю и акты государственной регистрации. Государственной регистрацией только определяется момент возникновения данных прав, но она сама по себе их не порождает. В рамках гражданского права, действуют универсальные правила, предусматривающие основания возникновения гражданских прав и обязанностей, которые содержатся в ст. 8 ГК РФ. Применительно к отдельным ситуациям и договорным институтам - в правилах, которые

регулируют конкретные группы правовых отношений. В отношении аренды, прав из договора аренды - это положения гл. 34 ГК РФ. Вместе с тем, гражданским законодательством не предусмотрены административные акты в качестве оснований возникновения арендных прав.

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

Из содержания норм Закона о государственной регистрации можно сделать вывод о необходимости регистрации договора аренды недвижимости и права аренды. Так, ст. 4 Закона о регистрации прав устанавливает, что «государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, а в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия - безвозмездное пользование (ссуда)».

Необходимо различать регистрацию договора аренды и права аренды, поскольку в одном случае речь идет о договоре-сделке, а в другом о договоре-правоотношении. Договором как сделкой признается юридический факт, который влечет возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей. Он подлежит регистрации на основании общих требований к форме сделок с недвижимым имуществом: «В случаях, если законом

предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации. Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации».

Как правило, из каждого договора - сделки будет возникать обязательственное правоотношение, которое представляют собой права и обязанности сторон. Регистрируется в этом случае только право аренды, которое возникает из договора – сделки. При этом осуществляется регистрация именно как ограничения (обременения) права собственности и других вещных прав на недвижимость.

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

В действительности при регистрации договора аренды одновременно будет происходить и регистрация права аренды. Другими словами, можно признать существование права аренды, но в рамках регистрационных процедур она может обеспечиваться государственной регистрацией

обременения арендой земельного участка. Так, право аренды, может возникать из договора субаренды, а не из первичного договора аренды. В связи с этим требуются уточнения в тексте закона.

На основании п. 2 ст. 389 ГК РФ государственная регистрация должна осуществляться и в отношении договора субаренды земельного участка, и договора об уступке права требования из договора аренды: Уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. Соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом».

Законодательством не предусматривается в течение какого времени должны быть поданы документы на регистрацию аренды земельных участков. Указанный факт может создать ситуацию, когда субъектом правоотношения документы на регистрацию могут быть поданы в любое время действия договора<sup>52</sup>. Арбитражными судами было обращено внимание на то, что арендатор получает право использовать земельный участок не платя за него арендной платы<sup>53</sup>.

Исходя из вышесказанного можно констатировать, что если по отношению к обычной аренде наблюдается, скорее, усиление диспозитивных начал, то по отношению к аренде земельных участков более четко видно вмешательство государства как и на уровне заключения договора, так и на уровне исполнения обязательств по договору. Указанный факт подтверждает установление публичных торгов как необходимой процедуры для предоставления государственных и муниципальных земель в собственность и иногда в аренду, а также существования единого режима государственного

---

<sup>52</sup> Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости // Недвижимость. Строительство. Право. – 2008. - № 4. – С. 14.

<sup>53</sup> Решение арбитражного суда Сахалинской области от 26.05.2008 № А59/665/2008-С6 // СПС КонсультантПлюс; Информационное письмо ВАС РФ от 11.01.2000 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» // Вестник ВАС РФ. – 2000. - № 3.

закрепления прав арендаторов. Вместе с тем вопросы законодательного регулирования предоставления земельных участков в аренду нуждаются в совершенствовании.

Таким образом, нами было установлено, что форма договора аренды – письменная. Это означает, что должен быть составлен один документ, подписанный сторонами. Договоры аренды, как правило, подлежат государственной регистрации.

Проведение государственной регистрации договора на основании правил ведения единого государственного реестра, заключается во внесении удостоверяющей надписи в реестр и проставлении штампа предусмотренной формы на документе, который выражает сущность сделки, каковым и является договор аренды. Исключение будет составлять договор аренды земельного участка, который заключен после вступления в силу ЗК РФ, между гражданами на срок меньше одного года. Закон допускает в отношении указанного договора устную форму.

### **2.3. Права и обязанности сторон по договору аренды земельных участков**

Права и обязанности сторон представляют собой содержание любого договора.

В соответствии со ст. 22 ЗК РФ «арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, 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.

Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанному договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за

исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), не допускается».

При этом необходимо учитывать требования, установленные пунктом 1.1 статьи 62 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>54</sup>, в котором предусматривается, что «если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления».

Проблематичной представляется квалификация случаев, когда у землепользователя не существует определенных прав на землю. Уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления может быть принято решение об изъятии земельных участков из землепользования отдельных лиц и предоставление их в аренду иным лицам только в случае, если у фактического землепользователя нет предусмотренных законом прав на землю. С другой стороны, в настоящее время достаточное число землевладельцев надлежаще не оформили свои права на землю, поскольку существует определенная нестабильность законодательства, долгая процедура оформления прав и пр. Не является

---

<sup>54</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.



фактом, что если в настоящее время у какого-либо владельца земельного участка нет необходимого документа, что завтра он будет им получен. Полагаем, к данной ситуации необходимо подходить по-разному. Договоры аренды, которые заключены с данными землевладельцами, в случае если они добросовестно владеют земельным участком, вряд ли верно признавать недействительными только на основании того, что не существует предусмотренных документов.

В случае если договор аренды участка, который находится в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок больше чем пять лет, арендатор вправе в течение срока договора аренды участка осуществлять передачу своих прав и обязанностей по данному договору третьему лицу без получения согласия собственника участка, но при условии его уведомления. Без согласия арендатора изменение условий договора аренды земельного участка и осуществление ограничения установленных данным договором прав его арендатора невозможно. Допускается только досрочное расторжение договора аренды земельного участка, который заключен на срок больше пяти лет, по требованию арендодателя на основании судебного решения и только при существенном нарушении договора арендатором участка.

Арендатором может быть заложено право аренды. При этом он имеет право отчуждать договор аренды с переводом на приобретателя долга по обязательствам, обеспеченным залогом, с предварительным уведомлением банка. В указанном случае при осуществлении залога права аренды и при его отчуждении договором может предусматриваться предварительное уведомление об указанном арендодателя.

Из содержания ст. 611 ГК РФ, можно сделать вывод о правах арендатора. Так, «если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего

Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением». В этом случае арендодатель несет гражданско-правовую ответственность за невыполнение обязательств по договору.

Согласно ст. 612 ГК РФ в случае обнаружения недостатков имущества, переданного в аренду, арендатор имеет право:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

ГК РФ помимо названных предоставляет арендатору следующие права: «...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».

Суть субаренды состоит в том, что в аренду сдается арендованное имущество. Его условия определяются договором аренды. Ответственным перед арендодателем остается арендатор, что обуславливает отсутствие правоотношений между арендодателем и субарендатором<sup>55</sup>.

Еще одно важное право, предоставленное арендатору ГК РФ, сформулировано так: «если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок».

Гражданским законодательством особо подчеркивается, за арендатором будут сохраняться все права по арендному договору и в случаях осуществления перехода права собственности на участок земли к другому лицу.

Обязанности арендатора условно подразделяются на обязанности по исполнению договора и обязанности по использованию земли. Указанные группы могут совпадать между собой. При использовании земли арендатор будет нести те же обязанности, какие относятся к собственнику, владельцу, пользователю. Единственным отличием от собственника будет, являться то, что последним должны своевременно предоставляться в соответствующую администрацию установленные законом данные (если они не являются одним и тем же лицом), которые, в свою очередь, арендатор будет передавать собственнику. В одинаковой степени на арендатора может быть наложена ответственность и за нарушение земельного законодательства.

Вторая группа представлена следующими обязанностями:

---

<sup>55</sup> Перова Е.Ю. Субаренда и перенаям в арендных правоотношениях // Нотариус. – 2008. - № 3. – С. 25.

- арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

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

- арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Согласно ст. 613 ГК РФ «При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков».

В соответствии со ст. 620 ГК РФ, «по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса».

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

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

На основании ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан:

- предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

- предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок.

В соответствии со статьей 619 ГК РФ «договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса».

В соответствии со ст. 614 «если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд».

Договором аренды также могут устанавливаться условия расторжения договора по инициативе арендодателя, т.е. при существенном нарушении договора второй стороной. Так, в соответствии со ст. 450 «По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок».

Кроме предусмотренных законом, договор может содержать дополнительные гарантии его выполнения и ответственность за невыполнение договора, предусмотренная как в отношении арендатора, так и арендодателя. Сформировать систему гарантий представляется возможным на основе положений ГК РФ, закрепляющих способы обеспечения исполнения обязательств и ответственность за их неисполнение.

Таким образом, права и обязанности сторон представляют собой содержание договора аренды земельных участков. Законодатель пристальное внимание уделяет правам арендатора. Наиболее важными из них являются: возможность передать свои права и обязанности по договору аренды

земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы: эволюция института аренды земельных участков представляет собой плавное, поступательно развитие арендных отношений, фактически берущих свое начало в период формирования централизованного государства.

Первым источником права, закрепляющим арендные отношения следует признать Судебник 1497 года. В указанный период получают развитие два направления - единоличное и коллективное.

Соборным Уложением 1649 года впервые были закреплены существенные условия аренды земельных участков, такие как объект, срок, плата за арендуемое имущество. Более четкие черты договор аренды приобретает в начале XVIII века.

Переход к предоставлению крестьянам прав на землю произошел в начале XX века. После 1917 года земля становится достоянием народа. С 1929 года институт аренды земли был призван выполнить задачу осуществления перехода от капитализма к социализму. С 1937 года аренда полностью запрещалась. Запрет на аренду земли просуществовал до 80-х гг., и только после проведения экономической реформы была введена модель типичного гражданско-правового договора.

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

Нормативно-правовое регулирование аренды земли это процесс осуществления воздействия государства на отношения по передаче земли в аренду.

Нормативно-правовое регулирование осуществляется посредством источников земельного права, а также актов, содержащих отдельные



положения земельного права. В Российской Федерации обязательственные права на земельные участки, включая особенности их приобретения, реализации и прекращения устанавливается на основании следующих нормативно-правовых актов федерального уровня: Конституции РФ, Земельного и Гражданского кодексов, иных федеральных законов.

Помимо федеральных законов к числу актов, регулирующих вопросы аренды земельных участков, относятся указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации.

Несомненно, для правильного рассмотрения и разрешения дел огромное значение имеет судебная, судебно-арбитражная практика, ее выводы и обобщения.

Рассматривая проблему соотношения норм гражданского и земельного права, нами было установлено, что каждая отрасль права в регулировании земельных отношений имеет свой предмет ведения. Каждая из них регулирует указанные отношения в рамках своей компетенции. Полагаем, что данный подход будет в максимальной степени отвечать особенностям законодательной регламентации аренды земельных участков.

Объектом отношений, которые возникают при аренде земли, будет являться земельный участок как часть земной коры, который имеет пространственное расположение по ее поверхности с конкретно определенными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные с ним объекты. Предметом договора аренды признаются действия по осуществлению предоставления непотребляемой вещи в пользование (либо владение и пользование) на условиях срочности и платности (возмездности).

Стороны договора аренды земельных участков именуется арендодатель и арендатор.

Существенными условиями договоров аренды земельных участков, как правило, признаются объект, срок и арендная плата. Договор должен предусматривать данные о месторасположении участка, его кадастровых

данных, площади земли, и иные сведения, которые позволяют верно идентифицировать земельный участок, которые передается в аренду.

Форма договора аренды – письменная. Это означает, что должен быть составлен один документ, подписанный сторонами. Договоры аренды, как правило, подлежат государственной регистрации.

Проведение государственной регистрации договора на основании правил ведения единого государственного реестра, заключается во внесении удостоверяющей надписи в реестр и проставлении штампа предусмотренной формы на документе, который выражает сущность сделки, каковым и является договор аренды. Исключение будет составлять договор аренды земельного участка, который заключен после вступления в силу ЗК РФ, между гражданами на срок меньше одного года. Закон допускает в отношении указанного договора устную форму.

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

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации // РГ. – 1993. – 25 дек.
2. 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.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ.- 1996. - № 5. - Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 49. - Ст. 4552.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147.
7. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 50. - Ст. 5278.
8. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964 ) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407. Документ утратил силу.
9. Земельный кодекс РСФСР от 01.07.1970 // Ведомости ВС РСФСР. – 1970. - № 28. - Ст. 581. Документ утратил силу.
10. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 № 1103-1 // ВСНД и ВС РФ. – 1991. - № 22. Ст. 768. Документ утратил силу.
11. Земельный кодекс РСФСР от 30 октября 1922 года // СУ РСФСР. - 1922. - № 68. – Ст. 901.

12. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.
13. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 31. - Ст. 4017.
14. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ.- 1997. - № 30. - Ст. 3594.
15. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 30. - Ст. 3018.
16. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 16. - Ст. 1801.
17. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. - Ст. 251.
18. Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1990. - № 26. - Ст. 327.
19. Закон СССР от 13 декабря 1968 г. № 3401- VII «Об утверждении основ земельного законодательства Союза СССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства) // Ведомости ВС СССР. – 1968. - № 51. – Ст. 485. Документ утратил силу.
20. Основы законодательства Союза СССР и республик об аренде от 23.11.1989 // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. - № 25. – Ст. 481.
21. Указ Президента РФ от 14.10.1992 № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1992. - № 16. - Ст. 1237.

22. Постановление Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» // СП РФ. – 1992. - № 1-2. - Ст. 9.
23. 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. – Ст. 214.
24. 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.
25. Постановление ЦИК СССР № 99, СНК СССР № 900 от 04 июня 1937 «О воспрещении сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ СССР. – 1937. - № 37. – Ст. 150. Документ утратил силу.
26. Постановление ЦИК СССР «Об общих началах землепользования и землеустройства» от 15 декабря 1928 года // СЗ СССР. – 1928. - № 69. – Ст. 642.
27. Декрет II Всероссийского съезда Советов рабочих и солдатских депутатов от 26 октября 1917 года «О земле» // Известия ЦИК. - 1917. – 28 окт. - № 209.
28. 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.
29. Информационное письмо ВАС РФ от 11.01.2000 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» // Вестник ВАС РФ. – 2000. - № 3.
30. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС КонсультантПлюс.
31. Решение арбитражного суда Сахалинской области от 26.05.2008 № А59/665/2008-С6 // СПС КонсультантПлюс

**Специальная литература:**

32. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. - № 1.

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

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

35. Гражданский кодекс. Комментарий. Ч. 2. / Под ред. Ю.М. Козырь. – М., 1996.

36. Гуев А.Н. Гражданское право. – М., 2006.

37. Дягилев А.В. Право без прав // Правовые вопросы недвижимости. – 2013. - № 1.

38. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости // Недвижимость. Строительство. Право. – 2008. - № 4.

39. Жевлакович М.С. Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств членов Европейского Союза: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – 2010.

40. Земельное право / Под ред. Ерофеева В.Б. – М., 2014.

41. Исаев И.А. История государства и права России. – М., 2004.

42. История государства и права России / Под ред. Ю.П. Титова. – М., 2003.

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

44. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. – 1994. - № 7.
45. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. – 1994. - № 7.
46. Лермонтов Ю.М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам // Право и экономика. – 2008. - № 5.
47. Майборода В.А. Институт перераспределения земель публичной собственности в земельном праве // Российская юстиция. – 2015. - № 1.
48. Маньков А.Г. Уложение 1649 года – кодекс феодального права России. – М., 1980. – С. 97.
49. Перова Е.Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях // Нотариус. – 2008. - № 3.
50. Постатейный научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. А.А. Ялбулганова // СПС КонсультантПлюс.
51. Романов В.И. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики // Государство и право. – 2012.- № 10.
52. Садилов О.Н. Гражданское право. – М., 2007.
53. Сидорова В.Н., Стремоухов А.В. Гражданско-правовые договоры по передаче имущества. – М., 2008.
54. Суханов Е.А. Проблемы совершенствования кодификации российского гражданского законодательства // Актуальные вопросы российского частного права. – М., 2008.
55. Сыродоев Н.А. История земельного права // Правоведение. -1999. - № 4.
56. Хлыстун В.Н. Земельные отношения в российском агросекторе // Отечественные записки. – 2012. - № 6.