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

Института права
(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция
(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая
(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Проблемы заключения и исполнения договора аренды земельного участка»

Студент _____ _____
(И.О. Фамилия) (личная подпись)

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

Тольятти 2022

Аннотация

Актуальность темы исследования обусловлена наличием ряда теоретических и практических проблем в отношении заключения и исполнения договора аренды земельного участка и необходимости разработки предложений о совершенствованию законодательства в данной сфере.

Цель данной выпускной квалификационной работы – исследовать особенности и проблемы современного гражданско-правового регулирования заключения и исполнения договора аренды земельного участка в Российской Федерации.

Для достижения указанной цели были решены следующие задачи:

- дать общую характеристику договора аренды земельного участка в российском законодательстве;
- рассмотреть правовые особенности заключения договора аренды земельного участка;
- проанализировать проблемные аспекты исполнения договора аренды земельного участка.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....5
Глава 1 Общая характеристика договора аренды земельного участка в российском законодательстве.....8
1.1 Понятие и признаки договора аренды земельного участка.....8
1.2 Виды договоров аренды земельного участка.....14
Глава 2 Правовые особенности заключения договора аренды земельного участка.....20
2.1 Существенные условия договора аренды земельного участка.....20
2.2 Субъектный состав и форма договора аренды земельного участка.....31
2.3 Порядок заключения договора аренды земельного участка.....35
Глава 3 Проблемные аспекты исполнения договора аренды земельного участка.....40
3.1 Права и обязанности сторон договора аренды земельного участка.....40
3.2 Ответственность сторон за нарушение договора аренды земельного участка.....44
3.3 Вопросы расторжения договора аренды земельного участка.....48
Заключение.....56
Список используемой литературы и используемых источников.....59

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена стремительным развитием земельных отношений в Российской Федерации. Договор аренды – один из важных и очень часто используемых на практике всеми участниками гражданского оборота договоров в гражданском праве России. 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. При этом, 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.

Нормативно правовые акты, регламентирующие аренду земельных участков, зачастую не скоординированы между собой, повторяют друг друга, либо имеют противоречия. Так, в частности, ни ГК РФ [13], ни ЗК РФ [18] не содержат определения договор аренды земельного участка, необходимо уточнить на федеральном уровне понятие земельного участка. В научной литературе отмечается необходимость совершенствования правового регулирования механизма определения размера арендной платы, а также переоформления ограниченных вещных прав на право аренды [59, с. 137]. Также можно отметить, что с введением в действие п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ об установлении пределов минимального и максимального порогового значения заключения договора аренды в отношении государственных или муниципальных земельных участков, срок передачи арендованной земли получил имеющие правовое значение временные границы действия договора

аренды. Однако, несмотря на указанное законодательное положение, срок аренды, в настоящее время не является существенным условием рассматриваемого договора

В целом, современная система правового регулирования аренды земли характеризуется недостатком общих норм о договоре аренды земельных участков, бессистемностью специальных норм, регулирующих данные отношения, в частности, в отношении заключения и исполнения договора аренды земельного участка. Так, закрепление прав и обязанностей сторон договора аренды земельного участка в нормах нескольких отраслей права носит двоякий характер: с одной стороны, нормы ЗК РФ имеют экологическую направленность, с другой стороны, нормы ГК РФ связывают реализацию правомочий и обязанностей сторон договора с земельным участком как объектом гражданского оборота. Данное обстоятельство отрицательно сказывается на правоприменительной практике, и в итоге, на обеспечении и защите прав участников имущественного оборота в данной сфере.

Таким образом, актуальность темы исследования обусловлена наличием ряда теоретических и практических проблем в отношении заключения и исполнения договора аренды земельного участка и необходимости разработки предложений о совершенствованию законодательства в данной сфере.

Цель данной выпускной квалификационной работы – исследовать особенности и проблемы современного гражданско-правового регулирования заключения и исполнения договора аренды земельного участка в Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- дать общую характеристику договора аренды земельного участка в российском законодательстве;

- рассмотреть правовые особенности заключения договора аренды земельного участка;
- проанализировать проблемные аспекты исполнения договора аренды земельного участка.

Объект исследования - общественные отношения в сфере договоров аренды земельных участков в гражданском обороте Российской Федерации.

Предметом исследования являются действующие нормативные акты Российской Федерации, устанавливающие особенности договора аренды земельных участков, научные труды исследователей вопросов договора аренды земельных участков, а также материалы правоприменительной практики в данной сфере.

Теоретическую основу работы составили научные труды различных исследователей вопросов в сфере договора аренды земельного участка, таких как: А.А. Никитин, К.Г. Токарева, З.И. Цыбуленко, Р.Ф. Мустафин, С.А. Мустафина, А.А. Хабибуллина, Е.В. Балашов, А.Н. Сторожева, и других авторов.

Нормативно-правовую базу исследования составили положения Конституции РФ [26], ГК РФ [14], ЗК РФ, иных нормативных актов в данной сфере.

Методологическую основу исследования составили диалектическая теория познания, а также основанные на ней общенаучные методы исследования: сравнительный, системный, формально-логический, анализ, синтез и обобщение.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора аренды земельного участка в российском законодательстве

1.1 Понятие и признаки договора аренды земельного участка

Арендные отношения в отношении земельного участка между сторонами данной сделки – арендодателем и арендатором, регулируются договором аренды, заключаемым по правилам ГК РФ, но с учетом особенностей, предусмотренных земельным законодательством. Как справедливо отмечает в данной связи Л.Т. Кокоева, «действующий ГК РФ в главе 34 не содержит отдельного параграфа, посвященного аренде земельных участков. ЗК РФ и иные акты публичного права регулируют, в свою очередь, только отношения по аренде земельных участков из публичной собственности» [25, с. 214].

Главной задачей договора аренды является передача индивидуального имущества во временное пользование другим лицом, при этом арендатор несет ответственность по обеспечению пользования вещью [32, с. 137].

Согласно нормам ст. 606 ГК РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [13].

Договор аренды можно рассматривать как самостоятельный тип гражданско-правового договора, в этом понимании он раскрывает нам саму сущность договорных отношений по передаче имущества, где одно лицо, арендодатель, осуществляя передачу имущества, другому лицу (арендатору) не теряет статуса собственника этого имущества; арендатор в свою очередь, соответственно, не наделяется правом распоряжаться арендованным объектом, у него возникает лишь право владения и пользования либо только пользования этим имуществом [29, с. 117].

Такое обстоятельство можно охарактеризовать как своего рода

критерий, который отличает договор аренды от других договоров, таких как договор займа, мены, купли-продажи [27, с. 183].

Следует обратить внимание на то, что согласно нормам действующего законодательства, арендатор получает право не только пользоваться взятым в аренду имуществом, но и в определенной степени владеть им. Иначе говоря, он становится титульным владельцем такого имущества, а так же имеет право извлекать полезные свойства из арендованного им имущества. Эксплуатация арендованного имущества может осуществляться и без обладания последним, в таком случае достаточно, чтобы имущество находилось только лишь в пользовании арендатора.

При перемене лиц на стороне арендодателя, что обусловлено переходом права собственности на имущество, которое находится во временном владении или пользовании арендатора, действует правило следования права аренды за вещью. То есть, к новому собственнику арендованного имущества, переходят от прежнего собственника все права и обязанности, вне зависимости был ли заблаговременно уведомлен новый собственник, что приобретенное им в собственность имущество, обременено арендой.

При такой перемене лиц на стороне арендодателя, новый собственник не имеет права изменить условия договора аренда, заключенного предыдущим собственником с арендатором, истребовать арендованное имущество пока не истек срок окончания аренды, предусмотренный договором, ссылаясь на тот факт, что он (новый собственник) не заключал данный договор в отношении приобретенного им имущества [22, с. 149].

Законодатель стремится закрепить нормы, регулирующие как общие положения договора аренды, так и прорабатывает детальное регулирование отдельных его видов. Такое детальное регулирование не является ущемлением основополагающего принципа свободы договора и не может признаваться как ограничение действий сторон договора, оно носит лишь диспозитивный характер. Данные диспозитивные нормы действуют лишь в

том случае, если стороны не отразили в договоре имеющиеся вопросы [10, с. 4].

Разные виды имущества порождают различные по своей структуре и содержанию договоры. Следовательно, множественность видов имущества с присущими только им признаками, нашли свое закрепление в законодательстве, которое основываясь на их особенностях, регулирует отношения, объектами которых они выступают.

Выделение указанных выше договоров в отдельные виды договоров аренды, с учетом их специфики, позволяет законодателю оптимально регулировать сходные арендные отношения, так как, ко всем указанным договорам, применяются общие правила ГК РФ, которые регулируют договор аренды.

Целесообразность такого подхода заключается в том, что нормы ГК РФ, регулирующие общие положения договора аренды, применимы ко всем другим видам договоров, поскольку в большинстве случаев им присущи те же положения. Законодатель ограничивается лишь тем, что при характеристике тех или иных видов арендных отношений указывает лишь на квалифицирующий признак, который подлежит регулированию специальными нормами, а не общими, учитывая специфику каждого договора в отдельности.

Легального определения договора аренды земельного участка в действующем законодательстве не содержится, его можно сформулировать на основе определения договора аренды, данного в ст. 606 ГК РФ. При этом, анализ легального определения договора аренды позволяет отметить, что ст. 606 ГК РФ содержит некоторые недостатки, поскольку у арендатора при заключении договора аренды появляется правомочие распоряжения, не свойственное арендным правоотношениям. В частности, как отмечает ряд исследователей, «это появляется в случае возможности передачи арендованного имущества в субаренду, предоставления в безвозмездное пользование, внесения арендных прав в качестве вклада в уставный капитал

хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или передачи арендных прав в залог (п. 2. ст. 615 ГК РФ). Аналогичное правомочие предоставляется арендатору и в отношении земельного участка согласно п. 5 ст. 22 ЗК РФ. В этой связи, существует необходимость дополнения абзаца 1 ст. 606 ГК РФ положением о возможности осуществления арендатором права ограниченного распоряжения или временного пользования и ограниченного распоряжения имуществом» [8, с. 211].

Необходимо отметить, что исследователи предлагают различные определения договора аренды земельного участка.

Так, А.В. Агапов исходит из того, что «по договору аренды земельного участка арендодатель берет на себя обязанности по предоставлению арендатору земельного участока или его части за определенную сумму во временное пользование и владение, а арендатор в свою очередь оплачивает арендную плату, используя участок в соответствии с его целевым назначением и не нарушая законодательство Российской Федерации в данной области» [3, с. 121].

По определению А.И. Ивановой, «договор аренды земельного участка представляет собой основанное на договоре срочное владение и пользование землей для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности» [20, с. 82].

К.Г. Токарева полагает, что «по договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок или его часть за плату во временное пользование и владение, а арендатор - уплачивать арендную плату, использовать участок в соответствии с его целевым назначением и соблюдать природоресурсное, природоохранительное, градостроительное и иное законодательство» [55, с. 28].

Рассматривая правовую природу договора аренды, следует отнести его к двусторонним, консенсуальным, возмездным, взаимным

(синаллагматическим) договорам.

Как отмечает Е.В. Менис, «по общему правилу, договор аренды земельного участка является консенсуальным, так как его можно считать заключенным с момента, когда стороны пришли к соглашению по всем вопросам, касающимся договора аренды, а момент вступления договора в силу не связан с фактической передачей арендованного земельного участка арендатору» [34, с. 128]. Вместе с тем, ряд авторов придерживаются иной позиции, обосновывая это тем, что «реальными признаются договоры, для заключения которых необходима передача имущества и заключение которых совпадает с моментом такой передачи. Соответственно, договор аренды земельных участков можно признать реальным договором» [59, с. 136]. Как отмечают исследователи, «на практике, механизм передачи земельного участка арендатору может реализовываться путем подписания Акта приема-передачи земельного участка, который является доказательством существования определенных характеристик имущества при его передаче в аренду, например, таких как качественные характеристики земельного участка, состояние и иные данные» [7, с. 201].

Договор аренды земельного участка является возмездным, поскольку «арендодатель за исполнение своих обязанностей по передаче земельного участка во владение и пользование арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде внесения арендной платы» [35, с. 227].

Договор аренды земельного участка является двусторонним, поскольку «каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны, и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать» [35, с. 228].

Определенные споры в научной среде вызывает вопрос правового природы данного договора. Так, по мнению ряда авторов, «данный договор обладает гражданско-правовой природой» [30, с. 27], противники данных

тезисов заявляют «о наличии специальных характеристик, которое свойственны исключительно сфере общественных отношений, складывающихся в земельно-правовой сфере» [55, с. 27].

При решении данного вопроса необходимо учитывать, что правовое регулирование общих вопросов права собственности относительно объектов правового регулирования является прерогативой гражданского законодательства. Земельное право, в свою очередь, преследует цель регламентации указанных вопросов, однако с учетом уже публичных интересов. Данные теоретические позиции обусловлены невозможностью точной характеристики земельного права ни как частной отрасли права, ни как публичной. В данном контексте, необходимо учитывать, что повышенный уровень социальной значимости объекта правоотношения, которым является земля или земельный участок определяет приоритет использования норм земельного права. Вместе с тем, в правоотношениях, возникающих в сфере аренды земельного участка, представляется возможным утверждать о том, что соответствующие правоотношения являются предметом правового регулирования гражданского права, поскольку при регламентации аренды земельного участка предметом правового регулирования являются именно частно-правовые отношения, а не те правовые категории, которые характерны для земельно-правовой регламентации.

Как отмечают исследователи, «решением данной проблемы является отдельная регламентация института аренды земельного участка в гражданском законодательстве. Также целесообразной мерой является исключение положений, которые регламентируют общие положения аренды земельного участка в земельном законодательстве и их интеграция в гражданское законодательство. Подобная правовая регламентация может способствовать решению теоретических аспектов, связанных с определением правовой природы договора аренды земельного участка» [58, с. 199].

Можно сформулировать общий вывод, что договору аренды земельного участка присущи характерные черты, позволяющие рассматривать его в качестве самостоятельного вида гражданско-правовых договоров: принадлежность его к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества и диспозитивный характер норм, регулирующих договор аренды, действующий в случае, если стороны не урегулировали соответствующие вопросы в договоре. Договор аренды земельного участка является по своей правовой природе относится к двусторонним, консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим) договорам.

1.2 Виды договоров аренды земельного участка

Существует несколько видов договора аренды земельных участков:

- основной – аренда земли – основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для ведения предпринимательской и других видов деятельности;
- субаренда – договор аренды уже арендуемого имущества, заключенного арендатором с третьим лицом, который может быть заключен лишь с согласия арендодателя;
- перенаем – передача прав и обязанностей со стороны арендатора другому лицу, происходит перемена лица арендатора с согласия арендодателя.

Основное классификационное деление договоров аренды земельного участка – вид земельного участка, так, можно выделить:

- земельные участки, не подлежащие застройке объектами капитального строительства (в том числе рекреационного и сельскохозяйственного назначения, коммерческого назначения с использованием временных (сезонных) сооружений и т.п.);

- земельные участки, подлежащие застройке (предоставляемые для целей строительства);
- земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства, принадлежащими третьим лицам.

Согласно ст. 7 ЗК РФ, земельные участки по целевому назначению, могут быть:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,
- радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Значительной спецификой отличается договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Так, ч. 1 ст. 77 ЗК РФ определяет земли сельскохозяйственного назначения, как «земли, которые находятся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей» [18]. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями и другое. При этом, все земли, которые относятся к этой категории используются не только для ведения сельского хозяйства, но и для садоводства. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [57].

Как отмечается исследователями, «недооценка арендных отношений в сфере оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения в прошлом приводит к существованию некоторых проблем и разногласий в

данной области» [59, с. 137].

Можно указать на недостаточную теоретическую проработанность института аренды данной категории земель, отсутствие в стране опыта правового регулирования аренды земель сельскохозяйственного назначения, невнимание к опыту других стран, осуществляющих правовое регулирование аренды земель [37, с. 96].

Одной из важных проблем является неопределенность минимального срока аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности. В большинстве регионов Российской Федерации сложилась тенденция заключения договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частном фонде, на срок до одного года. Предполагается, что за столь короткий промежуток времени у арендатора не успевает сформироваться чувство ответственности за арендованный земельный участок, вследствие чего возрастают риски, связанные с нецелесообразным использованием сельскохозяйственных земель и некачественным исполнением своих обязанностей по сохранению плодородного слоя земли, а также по проведению других действий, ориентированных на поддержание пригодного для хозяйственной деятельности состояния участка [2, с. 1455].

Требуется установить минимальный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, который будет составлять не менее 5-ти лет. Такой длительный срок станет гарантией использования сельскохозяйственных угодий по назначению и ведения хозяйства методами, направленными на сохранение плодородного слоя почвы, а также позволит сформировать у арендатора отношение к участку, как к своему собственному.

В соответствии ч. 3 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», минимальный срок договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3 года. При этом, для данного

договора важно учитывать как минимальные, так и максимальные сроки. Так, если договор заключен на срок меньше минимального, суд признает его недействительным [47]. Если указанный срок больше максимального или не будет указан, то договор будет считаться заключенным на максимальный срок, как следует из п. 3 ст. 610 ГК РФ и также подтверждается судебной практикой. Так, Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили на 20 лет договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Калмыкия, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства. Предприниматель обратился в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации указанного договора аренды. Управление Росреестра отказало заявителю в государственной регистрации договора аренды ввиду того, что представленные на регистрацию документы по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства, поскольку спорный участок предоставляет собой пастбище, срок договора аренды не может превышать 3 года. Как отметил суд, «заключение договора аренды на срок, превышающий срок установленный законом, само по себе не является препятствием для государственной регистрации такого договора, такой договор считается заключенным на срок, определенный законом, то есть в данном случае на три года» [39].

Для того, чтобы обеспечить эффективное использование сельскохозяйственных угодий, необходимо учитывать опыт зарубежных стран, приоритет для которых имеет среднесрочная и долгосрочная аренда. В связи с этим, необходимо увеличить минимальный срок аренды государственных и муниципальных земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственной деятельности в российском государстве, до 5-ти лет. Благодаря этому появится возможность обеспечить стабильность арендных отношений, что в свою очередь, приведет к укреплению долгосрочных

инвестиций в аграрный сектор экономики государства.

Еще одной немаловажной проблемой аренды земель сельскохозяйственного назначения является отсутствие требований к арендатору, подтверждающих его профессиональную квалификацию или наличие опыта владения и пользования сельскохозяйственными землями. Земля имеет особую ценность для государства, потому требует к себе особого отношения и соблюдения специальных мер осторожности в вопросах землепользования. Неопытность, отсутствие квалификации и недобросовестное отношение арендаторов способствуют разрушению плодородного слоя земли, его загрязнению, засорению и огромным экономическим потерям в сфере сельскохозяйственного производства.

Проанализировав нормы современного законодательства, можно прийти к выводу, что не ко всем природным ресурсам нашего государства можно получить доступ, не обладая необходимым опытом и квалификацией. Для того, чтобы решить проблему некомпетентности арендаторов, приводящей к негодности земельных участков, необходимо дополнить Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» нормами, устанавливающими определенные требования для арендаторов и запрещающие физическим и юридическим лицам участвовать в арендных отношениях таких земельных участков, ввиду отсутствия у них опыта и знаний по пользованию ими.

Стоит также отметить, что в соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК РФ, арендатор имеет право передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал, при этом ему не требуется получать на это согласие собственника земельного участка, а лишь уведомить его о передаче прав третьему лицу. Такое неконтролируемое использование земель сельскохозяйственного назначения является причиной негодности плодородного слоя и истощения земель, а также способствует увеличению нарушений земельного законодательства.

Более того, данная норма противоречит положениям п. 2 ст. 615 ГК РФ, которые обязывают арендатора получать согласие собственника для передачи арендуемого имущества в субаренду. Преимущество в этом вопросе следует отдавать нормам ГК РФ, поскольку закон должен учитывать интересы и права обеих сторон договора.

Для устранения этого существенного противоречия необходимо внести изменение в п. 5 ст. 22 ЗК РФ, которое обязует арендатора получать письменное согласие арендодателя для передачи своих прав и обязанностей третьим лицам.

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что основное классификационное деление договоров аренды земельного участка – вид земельного участка. Значительной спецификой отличается договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения. Как показало проведенное исследование, необходимо внести ряд изменений в законодательство, регулирующее аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения, с целью увеличения эффективности их использования.

Глава 2 Правовые особенности заключения договора аренды земельного участка

2.1 Существенные условия договора аренды земельного участка

Согласно базовым положениям, содержащимся в ст. 432 ГК РФ, существенным условием любой сделки является ее предмет.

Применительно к договору аренды земельного участка, можно согласиться с мнением А.А. Калюпиной, которая справедливо отмечает, что «предмет договора аренды земли имеет свою специфику, влияющую на плату, субъективные права и юридические обязанности сторон» [23, с. 181].

Предметом договора аренды земельного участка может быть земельный участок или его часть.

В юридической литературе продолжаются дискуссии относительно того, что же следует понимать под земельным участком как предметом договора аренды, и какие признаки ему присущи. Помимо этого, отсутствует четкое понимание о том, что является объектом вещных и обязательственных прав, а именно, объектом гражданского оборота: земля или земельный участок [54, с. 392].

В свою очередь, термин «земля» и «земельный участок» не признаются тождественными, данного положения придерживаются ряд исследователей, полагая, что «объектом земельных отношений является конкретный земельный участок, а термин «земля» представляет собой лишь абстрактное понятие, которое характеризует ее связь с природой» [23, с. 182].

ГК РФ понятие земли и земельного участка не раскрывает. В одних случаях, земля и земельный участок употребляется как «вещь» (например, в ст. 128 ГК РФ), в других, в значении, не связанном с оборотом (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Как отмечают исследователи, «только в земельном законодательстве предпринимаются попытки дать полное определение земельному участку как объекту земельных отношений» [1, с. 105].

В данной связи, можно отметить, что сделки, связанные с земельными участками, с недавнего времени стали регулироваться земельным законодательством. До этого момента в советский период земля была исключена из гражданского оборота, и соответственно совершение, каких либо сделок с землей было недопустимо, за исключением договора аренды. Права на земельные участки возникали у граждан в силу актов органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Закрепление многообразия форм собственности произошло благодаря принятию Конституции РФ 12 декабря 1993 г. В п. 2 ст. 9 Конституции РФ, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Следовательно, в силу признания права частной собственности на землю гражданам стала доступна возможность совершения различного рода сделок с земельными участками. Данное положение находит свое отражение в ст. 36 Конституции РФ.

Помимо Конституции РФ, гражданское законодательство также содержит положения о том, что земля может отчуждаться и переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле. В силу этого, в ЗК РФ были закреплены нормы, ограничивающие или запрещающие гражданский оборот определенных категорий земель, а также нормы, направленные на создание единого объекта недвижимости.

Что касается понятия гражданского оборота, то оно представлено в ст. 129 ГК РФ. Из содержания данной статьи следует, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо любым другим способом не нарушающим законодательства. При этом пределы гражданского оборота земельных участков непосредственно устанавливается земельным законодательством. Таким образом, порядок заключения, изменения и расторжения сделок с земельными участками в большей мере регулируются нормами второй части

ГК РФ, а нормы земельного законодательства лишь конкретизируют отдельные положения [31, с. 42].

Вместе с тем, нормы гражданского законодательства неприменимы в случаях, когда положения о договоре аренды земельного участка, регламентированы прямо и вполне четко нормами земельного законодательства. Следовательно, нет необходимости прибегать к помощи гражданского законодательства, поскольку данный вопрос полностью разрешается ЗК РФ и отдельными Административными регламентами каждого субъекта РФ. Однако, «к отношениям, связанным с возмещением убытков пользователям земли, всегда применяются исходные положения ГК РФ о полном возмещении вреда» [23, с. 183].

Таким образом, отношения в сфере сделок с земельными участками являются осложненными, поскольку регулируются как нормами земельного законодательства, так и гражданского. Это объясняется тем, что гражданское и земельное право являются комплексными отраслями права.

Понятие земельного участка представлено в п. 3 ст. 6 ЗК РФ, в которой земельный участок определяется как объект вещного права и иных прав на землю, является недвижимостью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В теории и практике понятие «земельного участка» может заменяться тождественным ему понятием «участок земли». Указанное легальное определение земельного участка является не первым. Ранее оно было закреплено в ЗК РФ, в котором под земельным участком признавалось часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Помимо нормативного определения, существует большое множество понятий земельного участка, которые формируются в доктринальных источниках.

Так, например, ряд исследователей считает, что под земельным участком следует понимать «недвижимую вещь в виде обособленной части земли, сформированной в установленном законом порядке, имеющей кадастровый номер, строго целевое назначение, а также индивидуальную определенность (размер, местонахождение, границы)» [16, с. 139].

При определении земельного участка непосредственно как объекта гражданских правоотношений Н.Г. Бестаева предлагает внести в гражданское законодательство понятие категории земельного участка. Под земельным участком, по мнению данного автора, должна пониматься «обязательно индивидуализированная часть суши, включая почвы, леса, древесно-кустарниковую растительность, многолетние насаждения и иную растительность, которая может быть признана объектом права собственности и иных прав на землю, характеризующаяся наличием границ и места расположения, являющаяся частью гражданского оборота» [8, с. 211].

Из легального определения земельного участка, которое содержится в ЗК РФ, можно вывести его существенные признаки: земельный участок - это недвижимая вещь; земельный участок представляет собой часть земной поверхности; земельный участок обладает качественными и количественными характеристиками. Важно заметить, что помимо разработки наиболее целесообразного понятия, также предпринимаются попытки детализировать признаки, которыми должен обладать каждый земельный участок. Так, «почвенный слой на сегодня не является обязательной составляющей земельного участка, а характеристики, которые позволяют определить земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи уточняются» [59, с. 137].

По мнению С.Ю. Стародумовой, «к данным характеристикам следует относить природные, антропогенные и фактические (физические) характеристики» [53, с. 37].

А.С. Умаров в качестве характеристик, присущих земельному участку, выделяет «природно-антропогенные, предполагающие наличие на земельном

участке природных объектов, которые подверглись изменениям в процессе хозяйственной или иной деятельности человека либо наличие таких объектов, которые созданы человеком, но при этом обладающие свойствами природных объектов» [56, с. 450]. Данное свойство может позволить повысить степень индивидуализации земельных участков.

При этом, «если рассмотреть природно-антропогенное свойство более детально, то природные характеристики представляют собой наличие на определенном земельном участке водных объектов, которые имеют естественное происхождение, почвенный слой земли или объектов растительного мира. Что касается антропогенных характеристик, то они указывают на наличие зданий, строений, сооружений и других объектов капитального и некапитального строительства на земельном участке» [56, с. 451].

В состав земельного участка не входят недра, правовое регулирование в сфере охраны и использования которых осуществляется Законом РФ «О недрах» [17], который не говорит о том, что следует понимать под почвенным слоем и не определяет его толщину, что приводит к спорам относительно верхней и нижней границ недр.

Обобщая законодательные и доктринальные понятия земельного участка, исследователи выделяют «две большие группы признаков земельных участков: индивидуализирующие признаки (местоположение, площадь и границы земельного участка) и дополнительные признаки (кадастровый номер, целевое назначение, вид разрешенного использования, экономические характеристики и др.). Вышеизложенные признаки являются общими, иными словами универсальными, и в совокупности, дают возможность рассматривать земельный участок как предмет договора аренды» [12, с. 54].

Что касается определения понятия земельного участка и разграничения его от других смежных понятий, то оно имеет большое практическое значение. Это связано с тем, что налогообложение, совершение различного

рода договоров, предполагающих переход права собственности, а также право на судебную защиту могут быть реализованы лишь в том случае, когда земельный участок в полном объеме отвечает требованиям закона. Земельный участок, который не соответствуют установленным требованиям, невозможно идентифицировать в качестве объекта гражданско-правовых отношений, вследствие того, что границы такого земельного участка не определены в соответствии с действующим законодательством и сведения о нем не внесены в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. Данное обстоятельство либо усложняет, либо исключает возможность судебной защиты прав и законных интересов участников гражданских правоотношений [5, с. 82].

В целом, понятие земельного участка как предмета договора аренды можно определить как часть земной поверхности, границы которого определены, и который обладает индивидуальным кадастровым номером, местоположением, площадью, границами, целевым назначением и иными чертами, предусмотренными в российском законодательстве. Вместе с тем, как показало исследование, в настоящее время действующие нормы права, регулирующее отношения в сфере гражданского оборота земельных участков нуждаются в доработке, поскольку важной проблемой является отсутствие единой формулировки понятия земельного участка в законодательстве.

Также, можно отметить, что в современных условиях, земельная доля не является предметом договора аренды земельного участка.

Недостижение согласия сторон о предмете, может являться причиной незаключенности договора аренды, кроме случаев, когда сторонами фактически исполнялись обязанности по такому договору.

Так, Постановлением ФАС Волго-Вятского округа было оставлено в силе решение нижестоящего суда, при этом, суд отметил, «что графического обозначения границ земельного участка, изображенного в приложении к договору недостаточно для признания земельного участка объектом аренды» [45].

Постановлением Поволжского Арбитражного суда заявителю было «отказано в удовлетворении иска и о признании недействительными договора от аренды земельного участка ввиду его незаключенности по причине отсутствия регистрации права аренды. Суд обоснованно исходил из того, что поскольку земельный участок был передан и принят без нареканий, истец уплачивал за пользование земельным участком арендную плату, между сторонами возникли правоотношения. Отсутствие государственной регистрации договора аренды не может являться основанием для признания его недействительным на основании ст. 168 ГК РФ» [43].

Арендная плата является одним из определяющих условий договора аренды земельного участка. Ее размер определяется путем обсуждения и достижения компромисса между арендодателем и арендодателем и не может меняться в одностороннем порядке без заблаговременного уведомления другой стороны.

Как отмечает А.А. Хабибуллина, «установление размера арендной платы за земельные участки государственной или муниципальной собственности осуществляется централизованно, на основании актов соответствующих органов власти с учетом кадастровой стоимости земельных участков. Согласно общим правилам, порядок, условия и сроки внесения арендной платы сторонами определяются самостоятельно и указываются в договоре аренды. Если же в договоре аренды они не обозначены, то в соответствии с п. 1 ст. 614 ГК РФ, то надо считать, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при похожих обстоятельствах. В некоторых обстоятельствах стороны имеют право внести изменения в размер арендной платы, путем заключения дополнительного соглашения об этом, когда договором аренды не предусмотрено иного (п. 3 ст. 614 ГК РФ)» [58, с. 199].

Договоры аренды государственного и муниципального имущества имеют свои особенности в части изменения арендной платы.

Так, если арендуется здание (сооружение) или помещение,

находящееся в государственной (муниципальной) собственности, отсутствие в договоре условия об обязанности арендатора оплачивать отдельно от арендной платы пользование земельным участком, на котором расположен арендуемый объект, не всегда означает, что арендатор не должен платить за пользование данным участком. В случае, когда размер арендной платы в договоре соответствует нормативно установленной ставке за пользование таким объектом и данная ставка включает только плату за пользование соответствующим имуществом, суд может решить, что арендатор в силу платности использования земли (п. 1 ст. 65 ЗК РФ) обязан дополнительно к арендной плате оплачивать пользование земельным участком, даже если договор такую обязанность прямо не предусматривает. Однако, существует противоположная позиция. В соответствии с ней, арендатор не должен платить за пользование земельным участком, поскольку согласно п. 2 ст. 654 ГК РФ по общему правилу плата за пользование зданием (сооружением), установленная в договоре, включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка [58, с. 200].

Несмотря на то, что российское законодательство достаточно четко определяет цену земельного участка как его существенное условие, очень часто арендаторы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, сталкиваются с неоправданным повышением арендной платы и, пытаясь защитить свои права, обращаются в судебные инстанции.

Так, в арбитражный суд обратились представители Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области, по вопросу взыскания задолженности по арендной плате за земельный участок с коммерческой организации, представители которой были не согласны с ее размером. Судебные инстанции пришли к выводу о частичном удовлетворении заявленных требований, указав на необходимость определения размера арендной платы за арендуемый ответчиком земельный участок, на котором расположена наземная теплотрасса в размере 0,7 % от

кадастровой стоимости земельного участка. Арбитражным судом Центрального округа в иске арендодателя было отказано, в обосновании было указано, что расчет арендной платы ответчиком, является верным и арендная плата должна составлять 0,7 % за весь участок, исходя из ст. 39.7 ЗК РФ [42].

Еще одним существенным условиям договора аренды земельного участка является его срок [9, с. 187].

Согласно нормам ст. 610 ГК РФ, договор аренды земельного участка может быть заключен как на определенный, так и на неопределенный срок. При этом, «если договор является срочным, но стороны не предусмотрели положения о его продлении, договор будет считаться пролонгированным на неопределенный срок, если стороны продолжат сотрудничество по истечении указанного в договоре срока» [60, с. 202].

Земельное законодательство последних лет претерпело серьезные изменения в части сроков аренды земельных участков, введя новые правила их определения и продления (возобновления договора на новый срок). Так, п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ установлены определенные сроки, на которые заключается договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от основания для передачи земельного участка в аренду.

Срок аренды земельного участка поставлен законодателем в зависимость от проведения торгов на право заключения договора аренды. Так, согласно п. 11 ст. 39.8 ЗК РФ, «договор аренды земельного участка, который находится в государственной (муниципальной) собственности, должен заключаться с победителем либо торгов, либо с лицом, которым была подана единственная заявка на участие в торгах, с заявителем, который признан единственным участником торгов, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении данного аукциона» [18].

В данном случае, заключение дополнительного соглашения о

продлении срока договора аренды земельного участка не представляется возможным [28, с. 234].

Анализ названной статьи ЗК РФ и иных нормативно правовых актов в сфере регулирования земельных правоотношений позволяет выделить несколько способов ограничения сроков договора аренды земельных участков:

- установление предельных (максимальных) сроков аренды. Например, согласно п. 2 ст. 39.8 ЗК РФ, срок аренды земельного участка для размещения линейного объекта ограничен сорока девятью годами [15, с. 55];
- ограничение минимальных сроков аренды. В соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ, предоставление земельного участка для строительства либо реконструкции зданий возможно на срок от трех лет. Аналогичные ограничения по срокам содержит пп. 4 п. 8 названной статьи в отношении земельных участков, предоставляемых юридическим лицам для комплексного освоения территории. В ряде случаев закон ограничивает как минимальный, так и максимальный срок аренды земельного участка, например в п. 3 ст. 9 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [57];
- предельный срок договора аренды земельного участка может быть связан с определенным юридическим фактом (событием, действием, бездействием) либо их совокупностью. П. 10 ст. 22 ЗК РФ закрепляет, что в случае наследования земельных участков несовершеннолетними лицами, их законные представители имеют право сдать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия. Также срок аренды ограничивается сроком действия иных договоров или нормативных актов, например, сроком действия концессионного соглашения (пп. 8 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ), охотхозяйственного соглашения (пп. 7 п. 8 ст.

39.8 ЗК РФ), лицензии на пользование недрами (пп. 10 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

В целом, проведенное в данном параграфе выпускной квалификационной работы исследование позволяет сформулировать общий вывод, что существенными условиями договора аренды земельного участка являются его предмет, размер арендной платы, срок договора.

Предмет договора аренды – земельный участок как часть земной поверхности, который имеет характеристики, позволяющие признать его в качестве индивидуально определенной вещи. Земельный участок должен быть точно описан.

Арендная плата как существенное условие договора аренды земельного участка достаточно часто является предметом споров сторон, в особенности для уточнения сроков внесения платежей по арендной плате, согласно условиям, прописанным в договоре аренды. Также, одним из распространенных случаев споров, связанных с арендной платой, является ситуация, когда изменяется нормативно-правовой акт, который регулирует размер арендной платы, при этом цена может поменяться независимо от воли сторон договора.

Срок является важным существенным условием договора аренды земельного участка. Содержание договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обладает определенной спецификой в части формулирования условия о сроке договора. Такие особенности законодательно установлены в отношении предельных сроков договора аренды земельных участков некоторых видов разрешенного использования и возможности заключения рассматриваемого договора на новый срок. При этом, как показало проведенное исследование, спорным является вопрос, касающийся сроков договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заключения его на новый срок.

2.2 Субъектный состав и форма договора аренды земельного участка

Субъектный состав договора аренды земельного участка традиционно включает две стороны – арендодателя и арендатора.

Право сдачи земельного участка в аренду согласно ст. 608 ГК РФ принадлежит, прежде всего, его собственнику. Аналогичное правило установлено земельным законодательством. Также, арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В роли арендодателей могут выступать граждане РФ, юридические лица, а также сама Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования (ст. 124 ГК РФ); в последнем случае от имени арендодателей обычно выступают комитеты (иные аналогичные органы) по управлению имуществом. Если же полномочие из закона не вытекает, арендодатель должен иметь специальное уполномочие собственника на сдачу имущества в аренду, например, по договору комиссии. 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 [55, с. 28].

В соответствии с п. 2 ст. 22 ЗК РФ, «сдача в аренду земельных участков предусматривается только собственниками» [18]. В этом же пункте подчеркивается, что предоставление участков в аренду производится в соответствии с гражданским законодательством, т.е. подчеркивается приоритет в регулировании данных отношении именно норм гражданского права (п. 2 ст. 22 ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 267 ГК РФ, право передавать земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование принадлежит также его владельцу. При этом, норма п. 2 ст. 21 ЗК РФ устанавливает, что «распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения не допускается, за исключением перехода прав на

земельный участок по наследству» [18]. Сдача имущества в аренду – один из способов осуществления принадлежащего арендодателю правомочия распоряжения имуществом.

Арендатор – это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование (ст. 615 ГК РФ). ЗК РФ (п. 1 ст. 22 ЗК РФ) отдельно устанавливает, что «арендаторами земельных участков на территории РФ могут быть иностранцы и лица без гражданства, за исключением случаев установленных кодексом» [18]. Как указывает Д.А. Кравцов, «данная норма является излишней, поскольку это правило вытекает из ст. 62 Конституции РФ, а в федеральном законе отсутствует запрет на аренду земли для иностранцев. ЗК РФ восемь раз упоминает о правах иностранцев на землю, что говорит о низком юридико-техническом уровне кодекса: при правильном подходе достаточно было бы перечислить ограничения прав иностранцев на землю» [29, с. 117].

Поскольку земля может находиться также в государственной или муниципальной собственности, в качестве арендодателя выступают государственные и муниципальные органы (ст. 608 ГК РФ). Эти органы не входят в разряд собственников земли, а управомочены законом сдавать в аренду земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Как отмечают исследователи, «арендатором, как и арендодателем, может быть любое юридическое (в том числе, иностранное или с иностранным участием) или физическое лицо (в том числе, иностранцы и лица без гражданства), обладающее земельной правоспособностью. Земельное и гражданское законодательство предоставляет право сдачи имущества в аренду российским и иностранным физическим и юридическим лицам» [29, с. 118].

Арендодателями могут быть только собственники земельных участков – в отличие от действовавшего ранее порядка, когда арендодателями могли быть также землевладельцы и землепользователи. Эта норма соответствует

ст. 608 ГК РФ, по которой право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Эта же статья ГК РФ предусматривает, что арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Так, «Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом обратилось в Арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю У. и государственному учреждению о признании недействительным (ничтожным) договора аренды земельного участка и зарегистрированного за предпринимателем права аренды на земельный участок площадью 0,05 га. Решением суда требования территориального управления удовлетворены. Как видно из материалов дела, учреждение (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили договор аренды, по условиям которого арендодатель предоставил предпринимателю во временное пользование на 49 лет земельный участок из земель особо охраняемых природных территорий и объектов согласно функциональному зонированию национального парка с разрешенным видом пользования (деятельности) – обустройство и эксплуатация пункта питания. Судебные инстанции установили, что спорный земельный участок входит в состав особо охраняемой природной территории национального парка, которые отнесены к объектам федеральной собственности в силу прямого указания Закона. В связи с этим, учреждение, владеющее указанными землями на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться земельным участком. Таким образом, договор аренды, заключенный учреждением и предпринимателем, в силу ст. 168 ГК РФ является недействительным» [48].

Арендатор земельного участка «вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе, отдать арендные права 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 участка без

согласия собственника этого участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное» [55, с. 27].

В связи с введением ст. 8.1 ГК РФ, ст. 609 ГК РФ, регулирующая форму договора аренды, утратила силу. Статья 8.1 ГК РФ устанавливает обязанность регистрации права на имущество, установлена государственная регистрация как права аренды, так и договора аренды земельного участка.

ГК РФ определяет, что договор аренды на срок более года, 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 (ст. 624 ГК РФ), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Если в договоре аренды оговаривается передача в последующем прав собственности на участок к арендатору, то такой договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи земельного участка.

В целом, форма договора аренды – письменная. Это значит, 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» [13].

Как справедливо отмечает Н.Г. Бестаева, «гражданское законодательство разграничивает форму сделки и ее государственную регистрацию. Государственная регистрация сделок носит самостоятельный характер и является одной из стадий заключения договора аренды земельного участка. Положения абз. 3 ст. 160 ГК РФ устанавливающие, что законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и т.п.) не подразумевает государственную регистрацию.

Цель государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом состоит в обеспечении стабильности оборота недвижимости, охраны прав на недвижимость их обладателей, обеспечение фискальных интересов государства, субъектов РФ, муниципальных образований, осуществление контрольных функций государства при совершении сделок с недвижимостью, представляющей, как правило, фактическую ценность» [8, с. 211].

Можно сформулировать вывод о том, что в роли арендодателей могут выступать граждане РФ, российские юридические лица, РФ и ее субъекты, а также муниципальные образования (ст. 124 ГК РФ), то есть собственники земельных участков. Для договоров аренды земельных участков, в случае, когда они участки находятся в государственной или муниципальной собственности, арендодатель в лице государства или муниципального органа выступают в качестве специального субъекта договорных отношений.

2.3 Порядок заключения договора аренды земельного участка

Анализируя порядок заключения договоров аренды земельного участка, необходимо отметить, что заключение договора аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, а также в государственной или муниципальной, отличается тем, что во втором случае договор аренды заключается только по итогам аукциона (торгов).

Так, «договор аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, заключается при достижении потенциальными сторонами договора согласия по всем существенным условиям. В дальнейшем порядок заключения договора не отличается от порядка заключения любого другого договора аренды» [33, с. 139].

В настоящее время, в соответствии с п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, осуществляющихся в

форме аукциона.

Следует отметить также, что п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ устанавливается исчерпывающий перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, при этом указанные случаи имеют объективный характер и связаны, в основном, с ограниченностью в обороте земельного участка или наличием прав третьих лиц на земельный участок.

Можно согласиться с точкой зрения исследователей, которые указывают на то, что «образование земельного участка и подготовка торгов по предложению интересующихся в предоставлении земельного участка физического или юридического лица является более плодотворным, чем порядок, предусматривающий выбор земельного участка органом местного самоуправления, с точки зрения которого в большей части случаев свободные участки для указанных целей просто не находятся» [33, с. 135].

Исследователи отмечают, что «по отношению к аренде земельных участков, прослеживается императивная составляющая в виде вмешательства государственного аппарата как на уровне подписания договора, так и на уровне исполнения взятых на себя обязательств по договору. Вышеперечисленное подтверждается установлением обязательного общественного аукциона для предоставления государственных и муниципальных земель как в собственность, так и в аренду, а также существования общего режима закрепления прав арендаторов. Одновременно с этим, вопросы законодательного регламентирования предоставления земельных участков в аренду нуждаются в проработке» [33, с. 140].

Как отмечает В.К. Шайдуллина, «новым в земельном аукционном законодательстве является запрет на объединение двух и более земельных участков в один лот аукциона. Такое законодательное решение направлено на предотвращение злоупотреблений, выражающихся в объединении в один лот различных участков, в том числе не имеющие общих границ и

расположенных на существенном расстоянии. Это оказывало влияние на начальную цену торгов и приводило к ограничению конкуренции, участию в торгах определенных лиц. Нововведениями в данной сфере является установление в качестве обязанности уполномоченного органа правила о заключении договора аренды земельного участка в случае признания аукциона несостоявшимся: с лицом, подавшим единственную, соответствующую условиям и требованиям аукциона, заявку на участие в аукционе. Такой подход законодателя представляется целесообразным, поскольку заключению договора с единственным лицом предшествует процедура уведомления неограниченного круга потенциальных участников аукциона и проведение повторного аукциона не гарантирует появление новых участников» [60, с. 203].

Отдельно следует подчеркнуть, что в настоящее время предусмотрена возможность проведения специализированных аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков только среди субъектов малого предпринимательства. Для участия в нем необходимо декларировать свою принадлежность к таким субъектам. Это законодательное нововведение является одним из способов их имущественной поддержки.

Однако, ряд вопросов по-прежнему остается неурегулированным в рамках земельного законодательства.

Так, например, отсутствует указание на предельный срок, в течение которого может быть отменен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

В данном случае, по аналогии применимы положения п. 4 ст. 448 ГК РФ, предусматривающие, что «если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения» [13].

В целях преодоления существующего пробела данное положение

должно найти отражение в ст. 39.11 ЗК РФ.

Остается неурегулированной процедура внесения изменений в аукционную документацию или извещение о проведении аукциона. Очевидно, что такое внесение изменений допустимо производить до даты назначения аукциона. В связи с этим, необходимо дополнить ст. 39.11 ЗК РФ п. 25 следующего содержания: «Уполномоченный орган принимает решение о внесении изменений в документацию об аукционе и в извещение о проведении аукциона не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения. Извещение о внесении изменений размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение одного дня со дня принятия данного решения. Не допускается изменять существенные условия договора купли-продажи или договора аренды соответствующего земельного участка».

Ряд проблем возникает и в ходе государственной регистрации договора аренды земельного участка, о чем свидетельствует правоприменительная практика в данной сфере.

Так, предприниматель обратился с иском к Администрации района о признании права пользования земельным участком, ранее переданного истцу на основании договора аренды, который хоть и подлежал государственной регистрации, но не был зарегистрирован в установленном законом порядке, в связи, с чем является незаключенным. При этом, истец просил признать в судебном порядке право пользования вышеназванным земельным участком, ссылаясь на положения ст. 59 ЗК РФ, полагая, что указанным способом заявитель может подтвердить свои права на земельный участок, как объект недвижимости. В соответствии со ст. 59 ЗК РФ, признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке, при этом судебное решение, установившее право на землю, может явиться юридическим основанием для соответствующей регистрации указанного права. Между тем, по мнению суда, указанная статья ЗК РФ лишь закрепляет возможность реализации заинтересованным лицом своего права на признание, при наличии соответствующего спора о праве на объект недвижимости, либо при

необходимости закрепления соответствующего права, предусмотренного законом, по иным правовым основаниям. ЗК РФ предусмотрены соответствующие виды землепользования, при этом законом установлены категории землепользователей и условия предоставления земельных участков по разрешенным видам землепользования. В рамках рассматриваемого дела суд не установил оснований для удовлетворения заявления истца, при отсутствии спора о праве в отношении земельного участка и отсутствии надлежащих доказательств закрепления права истца на земельный участок. Суд указал, что заявитель, при несогласии с действиями регистрирующего органа, связанными с отказом в государственной регистрации договора аренды, вправе их обжаловать в установленном законом порядке, либо вправе разрешить вопрос с полномочным органом, имеющим право на распоряжение земельным участком, в части закрепления за истцом права землепользования в порядке и на условиях, предусмотренных ГК РФ и ЗК РФ [46].

Можно сформулировать общий вывод, что заключение договора аренды земельного участка регламентируется целой группой отраслей законодательства: гражданским, земельным, градостроительным, а также административным. При этом, порядок и процедуры, предшествующие его заключению, зависят от целей заключения договора аренды земельного участка. В ходе заключения и государственной регистрации договора аренды земельного участка существует целый ряд проблем законодательства, о чем свидетельствует правоприменительная практика в данной сфере.

Глава 3 Проблемные аспекты исполнения договора аренды земельного участка

3.1 Права и обязанности сторон договора аренды земельного участка

По договору аренды земельного участка, у сторон возникают определенные права и обязанности. Как отмечают исследователи, «согласно ст. 264 ГК РФ и ст. 41 ЗК РФ, лица, которые не являются собственниками земельного участка, кроме владельцев сервитутов, реализовывающих право владельцев земельных участков, определенные ст. 40 ЗК РФ, арендатор имеет право:

- пользоваться находящимися на земельном участке общераспространенными полезными ископаемыми, подземными водами, а также водоемами, обводненными карьерами;
- строить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные помещения, сооружения, которые соответствовали бы целевому назначению данного земельного участка в соответствии с предназначением и его разрешенным использованием, соблюдая требования градостроительного регламента, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных нормативов и правил;
- осуществлять соответствующую разрешенному использованию оросительную, осушительную, техническую и другую мелиоративную работу, возводить пруды и иные водные объекты соответствующие закрепленным в законодательстве условиям и требованиям;
- приводить в исполнение иные права относящиеся к эксплуатации земельного участка, предусмотренные действующими законами в области земельного права;

- делегировать имеющиеся права и обязанности согласно договора аренды земельного участка иному лицу, в том числе, передать арендные права на земельный участок в качестве гарантийных обязательств в виде залога, внести их в виде вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды без согласия арендодателя при условии его уведомления, если иной порядок не предусмотрен договором аренды;
- передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные ЗК РФ» [11, с. 160].

Перечисленных прав не имеют государственные учреждения, являющиеся арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Владелец здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право аренды такого участка, которое осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

Как отмечают исследователи, «по договору аренды земельного участка, арендатор обязан:

- не нарушать целевого назначения при использовании земельного участка, а так же не наносить при использовании вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;
- бережно относиться к м геодезическим и другие специальным знакам, находящемся на земельном участке в соответствии с действующим законодательством;

- осуществлять процедуры по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в т.ч. меры пожарной безопасности;
- вовремя начать использовать земельный участок если сроки его освоения прописаны в договоре;
- выполнять предписания градостроительного законодательства, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований;
- не допустить своими действиями истощения, загрязнения, а также деградации почвы и иного пагубного воздействия на землю;
- выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами. В целях сохранения земельного фонда, на лицах арендующих земельные участки лежит обязанность по организации и проведению мероприятий по охране земель, предусмотренные ст. 13 ЗК РФ;
- по истечению срока действия договора аренды земельного участка, арендатор обязуется вернуть арендодателю земельный участок в первоначальном виде, то есть в таком виде, в котором он его получил, если иное не указано в договоре аренды» [19, с. 99].

Арендатор также должен в положенный срок вносить арендную плату. В качестве примера можно привести Решение Железногорского городского суда Красноярского края по иску Администрации ЗАТО г. Железногорск к Файздрахманову М.М. о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка, пени за просрочку платежей. Так, Администрация ЗАТО г. Железногорск Красноярского края обратилась в суд с иском к Файздрахманову М.М. о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка, пени за просрочку платежей, мотивируя требования тем, что на основании распоряжения Администрации ЗАТО г. между сторонами заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого ответчику предоставлен в аренду земельный участок из земель населенных пунктов. Ответчик принятые на себя обязательства пол внесению арендной

платы за земельный участок не исполняет, в связи с чем образовалась задолженность по арендной плате и пени. Суд отметил, что стороны при заключении договора аренды действовали добровольно, осуществляя принадлежащие им права и обязанности, условия договора соответствовали положениям действующего гражданского законодательства, постановил исковые требования Администрации ЗАТО г. Железногорск Красноярского края к Файздрахманову М.М. удовлетворить [51].

В случае невозврата арендованного земельного участка либо несвоевременного его возврата арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В том случае, если данная сумма не сможет покрыть убытков, нанесенных арендодателю, он имеет право потребовать возмещения их в полном объеме (ст. 622 ГК РФ).

Законом или договором аренды могут быть предусмотрены и другие права и обязанности арендатора.

Так, «помимо обязанностей, предусмотренных ст. 42 ЗК РФ, арендодатель обязуется:

- передать арендатору земельный участок в аренду в надлежащем состоянии, соответствующем описанию и имеющим характеристики, отображенные в договоре аренды;
- передать необходимые документы;
- предоставить арендатору земельный участок по акту передачи или иному документу о передаче, подписанному сторонами, в указанный в договоре аренды срок или в разумный срок. В ином случае арендатор имеет право истребовать от арендодателя земельный участок на основании ст. 398 ГК РФ и возмещения убытков, если таковые были причинены задержкой арендодателя, либо потребовать прекращения договора и возмещения причиненных его неисполнением убытков (ст. 611 ГК РФ);
- при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в

аренду земельный участок (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение этого условия влечет за собой право требовать арендатором уменьшения арендной платы либо прекратить договор и потребовать арендодателя возместить причиненные его действиями убытки (ст. 613 ГК РФ)» [21, с. 46].

Таким образом, можно сформулировать вывод, что содержание договора аренды земельного участка составляют определенные права и обязанности сторон. При этом, закрепление прав и обязанностей сторон договора аренды земельного участка в России в нормах нескольких отраслей права носит двоякий характер: с одной стороны, нормы ЗК РФ имеют экологическую направленность, с другой стороны, нормы ГК РФ связывают реализацию правомочий и обязанностей сторон договора с земельным участком как объектом гражданского оборота.

3.2 Ответственность сторон за нарушение договора аренды земельного участка

Рассмотрение вопросов ответственности сторон по договору аренды земельного участка целесообразно провести от общего к частному, в связи с чем уместно рассмотреть общие вопросы ответственности в арендных отношениях, а затем преломить эти положения с учетом особенностей объекта аренды – земельного участка и особого правового статуса сторон договора.

Гражданско-правовая ответственность за нарушение обязательств – это обеспеченное государственным принуждением возложение предусмотренных законом лишений на лицо, не исполнившее обязательство или исполнившее его ненадлежащим образом.

Можно выделить следующие признаки, отличающие гражданско-правовую ответственность от административно-правовой, уголовно-правовой.

Первым признаком выступает имущественная ответственность; из нее вытекают последующие признаки, так как меры ответственности направлены на возмещение затрат, убытков потерпевшей стороны; ответственность обеспечивается принуждением, то есть, к должнику, не исполнившему возложенные на него обязательства применяются меры принуждения (понуждают совершить определенные действия) или под угрозой применения принудительных мер, должник совершает определенные действия или воздерживается от них; при применении мер ответственности, действует принцип диспозитивности (можно установить неустойку за неисполнение обязательства, повысить размер неустойки, установленной законом, и т.п.); ответственность каждой из сторон основана на юридическом равенстве всех участников гражданского оборота; вина лица, нарушившего, неисполненного обязательства презюмируется. Следовательно, если лицо считает себя невиновным, он должен самостоятельно доказать этот факт.

По общему правилу, ответственность за недостатки имущества, передаваемого по договору аренды, возлагается на арендодателя, поскольку арендодатель как собственник либо лицо, им уполномоченное, обязано поддерживать имущество в надлежащем состоянии, то есть в состоянии, соответствующем его назначению.

При этом, обязательным условием для реализации вышеуказанных прав арендатора является предварительное уведомление о таких недостатках арендодателя. Только в этом случае, как следует из материалов судебной практики, арендатор может предъявить любое из вышеуказанных прав.

Так, в рамках рассмотрения одного из дел было установлено, что на земельных участках, предназначенных для размещения капитальных объектов, строительство не велось и в настоящее время не ведется, на участках имеются лесные и кустарниковые насаждения, подготовительные к строительству работы также не начаты – ограждение участков, объекты строительной инфраструктуры, строительная техника отсутствуют. Изучив имеющиеся доказательства в данном деле, суд пришел к выводу, что Комитет

фактически не передал в аренду земельные участки, которые можно было бы использовать для целей, предусмотренных в договорах аренды (для проектирования и последующей постройки транспортного комплекса). Обращение ответчика, касающееся подготовки градостроительных планов земельных участков, было отклонено в связи с тем, что земельные участки находятся в зоне Р-1 – зона лесов, лесопарков – то есть относились к территориям, предназначенным для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах защиты здоровья и общего благополучия населения, где строительство не предусмотрено. После внесения соответственных поправок в Правила землепользования и застройки ответчик также не смог получить разрешения на производство ограниченной вырубки древесно-кустарниковой растительности по причине наличия обеспечительных мер по иску прокурора к администрации. Данные обстоятельства свидетельствуют о невозможности использования земельных участков по назначению, указанному в договорах аренды, по причинам, за которые ответчик не отвечает. Отсутствие со стороны ответчика действий по одностороннему расторжению договоров аренды вопреки доводам апелляционной жалобы иного не подтверждает. Исходя из вышеперечисленного, решение суда о взыскании арендной платы за земельные участки было правомерным [44].

Как отмечают исследователи, «спецификой введения ответственности сторон по договору аренды земельного участка является то, что кроме прописанных в ГК РФ существуют основания ее наступления для арендодателей и арендаторов, общие для всех землепользователей и установленные земельным законодательством. За ненадлежащее выполнение обязанностей по использованию земельного участка и охране земель арендодатель (как впрочем, и арендатор) могут быть привлечены к ответственности как к административной, так и к уголовной» [6, с. 79].

Наступление ответственности для арендодателя обусловлено неисполнением им возложенных на него договором и законом обязанностей.

Так, Главным управлением по земельным ресурсам Омской области и ООО «Топливный альянс» был заключен договор аренды земельного участка. Сумма арендной платы в соответствии с расчетом арендной платы составляла 917 руб. 70 коп. в месяц. Затем, Департаментом в адрес ООО «Топливный альянс» было направлено уведомление о том, что арендная плата за земельный участок, предоставленный по договору, составляет 1 743 руб. 04 коп. в месяц. Как утверждает Департамент, обязательства по внесению арендной платы за пользование участком с кадастровым номером 55:36:170104:3529 исполнялись ООО «Топливный альянс» не в полном объеме, в связи с чем, у Общества образовалась задолженность по арендной плате. Суд пришел к выводу о том, что размер ренты по договору аренды устанавливается и может изменяться Департаментом, как арендодателем, в одностороннем порядке в соответствии с положениями нормативного правового акта, изменяющего значение коэффициентов, используемых в расчете арендной платы в соответствии с Договором и приложениями к нему, вне зависимости от условий такого договора. С учетом произведенных ответчиком оплат за спорный период, приведенных в акте сверки, представленном Департаментом, а также исходя из общего размера подлежащей уплате арендной плате за спорный период задолженность Общества перед Департаментом составляет 8 828 руб. 48 коп. При таких обстоятельствах, суд удовлетворил требования о взыскании задолженности по арендной плате частично, взыскать с ответчика задолженность по арендной плате по договору аренды в размере 8 828 руб. 48 коп. В удовлетворении требований в остальной части – отказать [49].

Рассматривая особенности ответственности сторон договора аренды земельного участка, необходимо обратиться к судебной практике по искам о неосновательном обогащении.

В целом, можно сформулировать общий вывод, что ответственность арендатора не наступает в случае, если он пользуется своими правами с

учетом требований земельного законодательства, соблюдая требования к рациональному и бережному отношению к земельном участку.

3.3 Вопросы расторжения договора аренды земельного участка

Для расторжения договоров существуют общие правила, предусмотренные ст. 450 ГК РФ (по соглашению сторон и по решению суда), а также специальные нормы о расторжении договора аренды по инициативе арендодателя (ст. 619 ГК РФ, ст. 46 ЗК РФ). Также, ГК РФ предусмотрены случаи одностороннего отказа от договора, что, по сути, является расторжением договора во внесудебном порядке по инициативе одной стороны, однако для договоров аренды таких случаев ГК РФ не содержит.

Суд может по требованию арендатора, досрочно расторгнуть договор аренды, если:

- арендодатель уклоняется от передачи имущества в пользование арендатора, либо если арендодатель и передал такое имущество в пользование, но препятствует его использованию в соответствии с его назначением, последнему. Такие препятствия могут выражаться в самых различных формах, например, если на арендодателя по условиям договора возложено бремя содержания такого имущества;
- если при пользовании земельным участком, взятым в аренду, арендатор находит недостатки, о которых арендодателем не было сообщено при заключении договора и при должном осмотре не были и не могли быть выявлены арендатором;
- арендодатель отказывается выполнять свои обязанности в части осуществления капитального ремонта в определенный договором срок, а если такие сроки не были согласовали, то в разумные сроки;
- в случае, если арендуемое имущество пришло в состояние негодности (при условии отсутствия в этом вины арендатора) и его дальнейшее использование не возможно. Однако, при расторжении

договора по этому основанию, нет необходимости устанавливать вину арендодателя.

При наступлении указанных выше условий, или при отсутствии таких, любая сторона договора, имеет право обратиться в суд за восстановлением своего нарушенного права либо и иском о досрочном расторжении договора. Однако нужно иметь в виду, что арендодателем должен быть соблюден досудебный порядок. Он обязан направить арендатору письменное уведомление, с указанием на срок, в пределах которого, арендатор должен исполнить соответствующие обязательства.

Также, исследователи выделяют «следующие основания для расторжения договора аренды земельного участка арендодателем:

- использование земельного участка со значительными нарушением обязательств обусловленных договором или использование земельного участка не согласно категории земель либо с неоднократными нарушениями;
- существенное ухудшение земельного участка;
- просрочка арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока. При этом, в случае если оплата арендной платы имело место после отказа арендодателя от договора аренды правового значения не имеет – договор будет расторгнут и на арендатора будет возложена обязанность освободить земельный участок, предоставленный ему по договору аренды;
- использования земельного участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;
- в иных случаях, установленных в договоре аренды» [4, с. 77].

Указанные основания являются применимыми и для изъятия земельных участков, владение которыми осуществляется на ином виде права (за исключением невнесения арендной платы).

Как отмечают исследователи, «в договорах аренды земельных участков может быть предусмотрено, что арендатор вправе требовать расторгнуть

договор в случае нарушения любых условий договора аренды, поэтому арендодатель может потребовать расторжения при нарушении любого условия договора, если оно будет для него существенным, например, сдача земельного участка в субаренду без письменного разрешения арендодателя. При этом, существенное нарушение договора является оценочным понятием и в ряде случаев сложно доказуемо в суде» [24, с. 90].

Наймодатель имеет право потребовать досрочного расторжения договора только после уведомления нанимателя письменно предупредив о необходимости исполнения взятых им на себя обязательств в разумный срок (ст. 619 ГК РФ). При этом, «перед обращением в суд необходимо обязательно направить арендатору письменное предупреждение с указанием в нем срока для ответа, и только по прошествии этого срока арендодатель может обратиться в суд с иском о расторжении договора. При этом арендодателю необходимо позаботиться о доказательстве получения арендатором письменного предупреждения, например, отправить предупреждение заказным письмом с заказным уведомлением либо заказать телеграмму с копией и уведомлением о вручении» [36, с. 88].

Так, Искитимский районный суд Новосибирской области рассмотрел следующее дело: Истец подал иск в суд к А.Н. Ермоленко о расторжении договора аренды земельного участка и взыскании арендной платы мотивируя его тем, что между администрацией Искитимского района Новосибирской области (арендодатель) и ответчиком А.Н. Ермоленко (арендатором) заключен договор аренды земельного участка, в соответствии с которым, земельный участок из земель населенных пунктов, для строительства лечебно-оздоровительной базы отдыха, общей площадью 29265 кв. м. предоставлялся в аренду обществу сроком на сорок девять лет. Согласно условиям договора аренды размер арендной платы составляет 514 064 руб. в год. Согласно п. 3.2 Договора арендатор обязан ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца вносить арендную плату за пользование земельным участком путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет

администрации Искитимского района Новосибирской области. Арендатор за весь период действия договора не выполнял, взятые на себя обязательства в части не внесения платы за аренду в установленную договором дату. По договору аренды арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в сумме 42838 руб. 67 коп. за один месяц. Следовательно, поскольку арендная плата не была внесена арендатором в установленные п. 3.2. Договора сроки, он обязан уплатить истцу задолженность по арендной плате 1199482 руб. 76 коп. Суд решил взыскать с Ермоленко А.Н. в пользу Администрации Искитимского района Новосибирской области подлежащую внесению арендную плату в размере 1385741 руб. 25 коп.; расторгнуть договор аренды земельного участка заключенного между администрацией Искитимского района Новосибирской области и ответчиком А.Н. Ермоленко [41].

Также, «в отношении отказа от договора аренды ст. 620 ГК РФ предусмотрена возможность координирование в договоре права на односторонний отказ путем включения в договор особого положения. Обычно арендатор по причине различных факторов может сообщить об одностороннем прекращении договора аренды и прекратить пользоваться помещением. Тем не менее, вследствии досрочного расторжения договора аренды по требованию одной из сторон, перечисленные в ч. 2 ст. 619 и ч. 2 ст. 620 ГК РФ, могут быть и не связаны с какими-либо нарушениями, совершенными другой стороной. По этой причине, бесспорна исключительное значение выяснения механизма соотношения норм ГК РФ об общих основаниях расторжения гражданско-правового договора (ст. 450 ГК РФ) и об основаниях досрочного расторжения договора аренды (ст. 619, 620 ГК РФ)» [38, с. 347].

Так, между К.Е. Фроловым (арендатор) и Администрацией Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области (арендодатель) по результатам открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка был заключен договор аренды земельного участка. По условиям договора

арендодатель предоставляет во временное пользование и владение, а арендатор обязуется принять земельный участок для индивидуального жилищного строительства. Истцом во исполнение пункта 3.2 договора аренды оплата за первый год использования земельным участком произведена с учетом задатка в полном объеме. Постановлением Администрации Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области указанный выше земельный участок в связи с завершением строительства и регистрацией права собственности на жилой дом был предоставлен Фролову К.Е. в собственность. В связи с предоставлением спорного земельного участка в собственность К.Е. Фролову договор аренды по соглашению сторон расторгнут. Земельный участок находился в аренде К.Е. Фролова, а арендная плата была внесена в соответствии с условиями договора аренды. К.Е. Фролов обратился в Администрацию Ивняковского сельского поселения с заявлением о возврате арендной платы за неиспользованный период, однако, получил отказ. В качестве оснований для отказа в возврате части арендной платы администрацией было указано на то, что внесенные истцом денежные средства являлись платой за возможность заключить договор на аренду предоставленного участка и возврату в случае досрочного расторжения (прекращения) договора аренды земельного участка не подлежат. Формулировка «продажа права на заключение договора аренды» не означает, что предметом аукциона является стоимость платы за право заключения договора аренды, устанавливаемая и оплачиваемая отдельно от арендной платы. В результате аукциона определяется победитель, назвавший наивысший размер годовой арендной платы. Указанный размер арендной платы отражается как в протоколе о результатах аукциона, так и в договоре аренды земельного участка. Поскольку ни в действовавшем на момент проведения аукциона законодательстве, ни в протоколе, ни в договоре аренды не предусмотрена обязанность арендатора вносить какие-либо обязательные платежи, кроме установленной договором арендной платы, то

доводы стороны ответчика по первоначальному иску по данному делу, что оплачиваемая за первый год арендная плата – это неподлежащая возврату плата за право заключения договора аренды – является необоснованным. При таких обстоятельствах суд согласился с доводом К.Е. Фролова, что невозвращенная ответчиком излишне уплаченная арендная плата является неосновательным обогащением по смыслу п. 1 ст. 1102 ГК РФ. На основании изложенного, суд сделал следующие выводы, что с Администрации Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области в пользу К.Е. Фролова должны быть взысканы денежные средства, проценты за использование им не принадлежащих денежных средств, в удовлетворении первоначальных исковых требований в остальной части должно быть отказано [52].

Требования о признании договоров аренды недействительными были обоснованы разными фактическими и правовыми основаниями. В частности, по ряду дел, прокурор предъявлял требования о признании договоров аренды земельных участков недействительными в связи с нарушением при их заключении ст. 34 ЗК РФ, предусматривающей, в том числе заблаговременную публикацию информации о предоставлении земельного участка в аренду. Установив при рассмотрении дел отсутствие заблаговременной публикации, суды признавали договоры аренды ничтожными, как несоответствующие закону в силу ст. 168 ГК РФ; применяя последствия недействительности сделки, суды не обязывали вернуть полученную арендодателями плату за фактическое использование земельного участка, применяя принцип платности землепользования.

По другому делу, договор аренды земельного участка, заключенный между Администрацией района и Обществом был признан судом ничтожным, поскольку было установлено, что у Администрации отсутствовали полномочия на распоряжение землей, являющейся федеральной собственностью. Имели место дела, в рамках которых прокурор просил признать договоры аренды земельных участков недействительными в

связи с тем, что в аренду согласно условиям договора фактически был передан земельный участок, являющийся территорией заповедника.

При рассмотрении дела суд, исходя из представленных в материалы дела доказательств, установил, что оспариваемый договор является незаключенным, так как в договоре отсутствуют данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При таких обстоятельствах, суд отказал в признании незаключенного договора аренды недействительным, указав, что при наличии определенных доказательств орган, уполномоченный на распоряжение спорным земельным участком или фактический владелец - ФГУ «Государственный природный заповедник», не лишены возможности защитить свои права путем предъявления иска по правилам ст. 301, 304 ГК РФ [50].

По еще одному делу, в качестве основания для признания договора аренды земельного участка недействительным по делу истцом было указано нарушение порядка предоставления земельных участков, установленного п. 6 ст. 30 ЗК РФ, а именно передача в аренду земельного участка для строительства без проведения торгов. В рассматриваемом деле суд установил, что на дату подачи Обществом заявления о предоставлении земельного участка он еще не был сформирован, а, значит, у органа местного самоуправления в соответствии с положениями п. 1 ст. 30 ЗК РФ существовало право выбора процедуры его предоставления. В соответствии с постановлением главы самоуправления была выбрана процедура предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Согласно п. 8 ст. 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет. Поскольку процедура предоставления земельного участка для строительства общественно-торгового центра с проведением работ по формированию

земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта была выполнена в соответствии с требованиями ст. 30, 31 ЗК РФ, данный участок сформирован в установленном земельным законодательством порядке и прошел кадастровый учет, у ответчика не имелось установленных земельным законодательством оснований для отказа обществу в предоставлении в аренду для строительства земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта. Суд отказал в удовлетворении требований о признании указанного договора аренды недействительным [40].

В целом, можно сформулировать общий вывод, что добровольным основанием окончательно выполненных обязательств, взятых на себя согласно договору аренды можно посчитать его выполнение в полном объеме сторонами, а также истечение сроков указанных в договоре. Если присутствует взаимопонимание сторон, по условиям договора аренды земельного участка, в них можно внести изменения или прекратить его действие по инициативе любой стороны, причем, как в порядке досудебного урегулирования, так и подав иск в суд о прекращении действия договора. В суд можно предъявить требования о внесение изменений в договор, а также выдвинуть требование о его досрочном прекращении.

Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

Договору аренды земельного участка присущи характерные черты, позволяющие рассматривать его в качестве самостоятельного вида гражданско-правовых договоров: принадлежность его к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества и диспозитивный характер норм, регулирующих договор аренды, действующий в случае, если стороны не урегулировали соответствующие вопросы в договоре.

Основное классификационное деление договоров аренды земельного участка – вид земельного участка. Значительной спецификой отличается договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения. Как показало проведенное исследование, необходимо внести ряд изменений в законодательство, регулирующее аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения, с целью увеличения эффективности их использования.

Существенными условиями договора аренды земельного участка являются его предмет, размер арендной платы, срок договора. Предмет договора аренды – земельный участок как часть земной поверхности, который имеет характеристики, позволяющие признать его в качестве индивидуально определенной вещи. Земельный участок должен быть точно описан. Арендная плата как существенное условие договора аренды земельного участка достаточно часто является предметом споров сторон, в особенности для уточнения сроков внесения платежей по арендной плате, согласно условиям, прописанным в договоре аренды. Также, одним из распространенных случаев споров, связанных с арендной платой, является ситуация, когда изменяется нормативно-правовой акт, который регулирует размер арендной платы, при этом цена может поменяться независимо от воли сторон договора. Срок является важным существенным условием договора

аренды земельного участка. Содержание договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обладает определенной спецификой в части формулирования условия о сроке договора. Такие особенности законодательно установлены в отношении предельных сроков договора аренды земельных участков некоторых видов разрешенного использования и возможности заключения рассматриваемого договора на новый срок. При этом, как показало проведенное исследование, спорным является вопрос, касающийся сроков договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и заключения его на новый срок.

В роли арендодателей могут выступать граждане РФ, российские юридические лица, РФ и ее субъекты, а также муниципальные образования (ст. 124 ГК РФ), то есть собственники земельных участков. Для договоров аренды земельных участков, в случае, когда они участки находятся в государственной или муниципальной собственности, арендодатель в лице государства или муниципального органа выступают в качестве специального субъекта договорных отношений.

Как определено в выпускной квалификационной работе, в правоприменительной практике существует ряд проблем содержания и расторжения договора аренды земельного участка.

На основе проведенного исследования можно сделать следующие рекомендации:

- проведенный анализ определений договора аренды земельного участка показывает его несовершенство. Можно предложить абзац 1 ст. 606 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Договором аренды признается договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное пользование и владение, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во

временное владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение». Соответственно, § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ необходимо дополнить ст. 625.1. «Договор аренды земельного участка» и предусмотреть в ней следующую норму: «По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение»;

- необходимо уточнить на федеральном уровне понятие земельного участка. В ходе исследования предложено следующее понятие земельного участка, которое необходимо закрепить законодательно: Земельный участок - часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами, и который обладает индивидуальным кадастровым номером, местоположением, площадью, границами, целевым назначением и иными чертами, предусмотренными в российском законодательстве
- устранению противоречия между гражданско-правовым регулированием, основанном на принципах равенства участков и доминирующего диспозитивного метода регулирования и земельным, имеющим два источника правового регулирования (федеральный и региональный), основанном на преимущественно императивном подчинении одной стороне прочих участков правоотношений призван подход к рассмотрению договора аренды земельного участка через совокупность субъективного состава его участков и структуризацию объекта договора (земельный участок) отнесением к регламентируемым, либо к не регламентируемым землям.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абазова М.В. Особенности определения земельного участка как объекта сделок // Наука и инновации в современных условиях: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2017. С. 104 - 108.

2. Аблякимова Э.Э. Некоторые аспекты договора аренды земельного участка находящегося в государственной собственности // Инновации. Наука. Образование. 2022. № 50. С. 1454 - 1458.

3. Агапов А.В. Понятие и существенные условия договора аренды земельных участков // Закон и общество: история, проблемы, перспективы: материалы научно-практической конференции. – М., 2016. С. 121 - 126.

4. Аулова С.В. Особенности прекращения договора аренды земельного участка // Юриспруденция в теории и на практике: актуальные вопросы и современные аспекты. Сборник статей научно-практической конференции. – Пенза, 2020. С. 76 - 79.

5. Аулова С.В. Существенные условия договора аренды земельного участка // Вестник магистратуры. 2020. № 3. С. 80 - 83.

6. Бакулина В.А. Аренда земельных участков в Российской Федерации: анализ судебной практики // Современное право. 2018. № 15. С. 78 - 82.

7. Бакуменко Н.С. К вопросу аренды земельных участков // Экономика, управление и право: инновационное решение проблем. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 201 - 203.

8. Бестаева Н.Г. Аренда земельных участков // Бюллетень Владикавказского института управления. 2017. № 52. С. 209 - 220.

9. Болтанова Е.С. Существенные условия договора аренды земельного участка в России // Евразийский юридический журнал. 2016. № 10. С. 186 - 188.

10. Бондаренко А. В. Правовое регулирование аренды земельных участков // Фундаментальные и прикладные исследования: от теории к практике. Материалы научно-практической конференции. – М., 2017. С. 3 - 6.

11. Букреева В.С. Договор аренды земельного участка // Актуальные вопросы современного права: сборник научных трудов конференции. – М., 2017. С. 159 - 164.

12. Гаврик А.Е. Аренда земельного участка // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права. Сборник научно-практических статей научно-практической конференции. – М., 2017. С. 53 - 56.

13. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410

14. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

15. Долгачев А.О. Максимальные и минимальные сроки договора аренды земельного участка // Научный поиск. 2016. № 1. С. 53 - 59.

16. Еникеева А.И. Соотношение понятий «земля» и «земельные участки» в российском праве // Роль инноваций в трансформации современной науки: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2018. С. 139 - 142.

17. Закон РФ от 21.02.1992 г. №2395-1 «О недрах» (ред. от 11.06.2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 1995. №10. Ст. 823

18. Земельный кодекс РФ от 02.11.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147

19. Змиевский Д.В. Актуальные проблемы и пути совершенствования договора аренды земельных участков в системе частного права // Вестник Российского университета кооперации. 2017. № 1. С. 97 - 100.

20. Иванова А.И. К вопросу о правовой природе договора аренды земельного участка // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017. № 5. С. 82 - 85.

21. Ипкаева Д.Р. Правовые особенности совершения сделок с земельными участками // Актуальные проблемы российского частного права. Материалы научно-практической конференции. – М., 2017. С. 45 - 47.

22. Какуркин А.А., Хаметов Т.И. Особенности основных положений договора аренды земельного участка // Современные проблемы землепользования и кадастров. Материалы научно-практической конференции. – М., 2020. С. 149 - 152.

23. Калюпина А.А. Актуальные вопросы аренды земельных участков // Актуальные вопросы современного права: сборник научных трудов конференции. – М., 2017. С. 181 - 188.

24. Катаева М.В. Регулирование сделок с земельными участками // Вестник научных конференций. 2016. № 9. С. 89 - 91.

25. Кокоева Л.Т. Особенности договора аренды земельных участков, относящиеся к публичной собственности // Фундаментальные и прикладные исследования: проблемы и результаты. 2016. № 24. С. 212 - 216.

26. Конституция РФ от 12.12.1993 (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

27. Коробейникова Д.Ф. К вопросу о правовой природе договора аренды земельных участков в Российской Федерации // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности в Российской Федерации: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2017. С. 183 - 185.

28. Котова Н.В. К вопросу о сроках договора аренды земельного участка как гарантии целевого и рационального использования земли // Право и политика: теоретические и практические проблемы. Сборник материалов научно-практической конференции. – М., 2017. С. 233 - 235.

29. Кравцов Д.А. Договор аренды: понятие, содержание, предмет, стороны // Современные проблемы инновационного развития науки: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2016. С. 117 - 119.

30. Кузнецов А.А. О некоторых проблемах правового регулирования аренды земельных участков // Вестник современных исследований. 2017. № 6. С. 273 - 276.

31. Кузьмичев Г.С. Земельный участок как объект договора аренды // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 4. С. 40-44.

32. Лебедева В.А. Основные понятия договора аренды // Новая наука: Современное состояние и пути развития. 2017. № 1. С. 137 - 140.

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

34. Менис Е.В. Понятие и существенные условия договора аренды земельного участка как объекта недвижимости // Евразийский юридический журнал. 2017. № 10. С. 127 - 129.

35. Менис Е.В. Правовые начала регламентации договора аренды земельных участков в современном законодательстве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 6. С. 226 - 231.

36. Мустафин Р.Ф. Договор аренды земельного участка // Аграрное и земельное право. 2018. № 4. С. 86 - 91.

37. Нетишинская Л.Ф. К вопросу об особенностях заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности // Успехи современной науки. 2016. № 3. С. 95 - 97.

38. Никитин А.А. Договор аренды земельного участка // Перспективы развития науки и образования. Сборник научных трудов по материалам научно-практической конференции. – М., 2018. С. 346 - 349.

39. Определение Верховного Суда РФ от 17 апреля 2019 г. по делу № А22-4796/2019 // СПС Консультант Плюс

40. Определение Пермского краевого суда от 26 августа 2020 г. по делу № 14-1518/2020 // СПС Консультант Плюс

41. Определение Пермского краевого суда от 28 января 2021 г. по делу № 33-911 // СПС Консультант Плюс

42. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15 февраля 2021 г. по делу № А36-7635/2021 // СПС Консультант Плюс

43. Постановление Поволжского Арбитражного суда от 28 октября 2020 г. № Ф06-13684/2020 // СПС Консультант Плюс

44. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2020 г. по делу № 17АП-18139/2020-ГК // СПС Консультант Плюс

45. Постановление Федерального Арбитражного Суда Волго-Вятского округа от 30 января 2019 г. по делу № А43-8224/2019 // СПС Консультант Плюс

46. Постановление Федерального Арбитражного Суда Северо-Западного округа от 2 марта 2020 г. по делу № А56-15923/2020 // СПС Консультант Плюс

47. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 18 января 2019 г. по делу № А04-8584/2019 // СПС Консультант Плюс

48. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 12 марта 2019 г. по делу № А-32-17663/2019 // СПС Консультант Плюс

49. Решение Арбитражного суда Омской области от 10 октября 2018 г. по делу № А46-12125/2018 // СПС Консультант Плюс

50. Решение Арбитражного суда Центрального округа от 18 марта 2021 г. по делу № А16-3387/2021 // СПС Консультант Плюс

51. Решение Железногорского городского суда Красноярского края от 17 октября 2020 г. по делу 2-1602/2020 // СПС Консультант Плюс

52. Решение Ленинского районного суда г. Ярославля от 3 мая 2020 г. по делу № 2-2695/2020 // СПС Консультант Плюс

53. Стародумова С.Ю. К вопросу о понятии земельного участка // Аграрное и земельное право. 2017. № 3. С. 37 - 39.

54. Сторожева А.Н. Существенные условия договора аренды земельного участка: вопросы теории и практики // Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития. Материалы научно-практической конференции. – Красноярск, 2021. С. 391 - 394.

55. Токарева К.Г. Понятие, признаки и условия договора аренды земельных участков // Тенденции развития науки и образования. 2017. № 1. С. 27 - 29.

56. Умаров А.С. Договор аренды земельных участков: содержание и порядок заключения // Экономика и социум. 2020. № 7. С. 449 - 453.

57. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 2002. №30. Ст. 3018

58. Хабибуллина А.А. Аренда земельного участка // Динамика взаимоотношений различных областей науки в современных условиях: сборник статей по итогам научно-практической конференции. – М., 2018. С. 197 - 200.

59. Хайрулин Р.Р. Современное нормативно-правовое регулирование договора аренды земельных участков // Вестник магистратуры. 2018. № 8. С. 136 - 140.

60. Шайдуллина В.К. К вопросу о порядке заключения договора аренды земельного участка // Проблемы экономики и юридической практики. 2020. № 5. С. 201 - 206.