

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 434 группы направления подготовки
40.03.01 – «Юриспруденция» юридического факультета
СГУ им. Н.Г.Чернышевского

СТРЕКОЗОВОЙ ЮЛИИ СЕРГЕЕВНЫ

Научный руководитель
доцент, к.ю.н., доцент _____ «___» _____ Н.Н. Аверьянова

Зав. кафедрой
конституционного и
муниципального права
д.ю.н., профессор _____ «___» _____ Г.Н. Комкова

Саратов, 2018

Актуальность темы исследования определяется тем, что правовое регулирование арендных отношений, возникших по поводу пользования земельным участком, иногда вызывает некоторые вопросы. Земля представляет собой важнейшую системообразующую часть недвижимости. Рыночный оборот объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, получил широкое распространение. Одним из оснований пользования земельным участком как объектом недвижимости является договор аренды. Аренда земли выступает формой землевладения и землепользования, при которой одна сторона предоставляет за определённую плату другой стороне земельный участок во временное пользование для определённых целей. Договор аренды земельного участка имеет возмездный характер, из чего следует, что за пользование земельным участком арендатор должен вносить арендную плату.

Нормы о договоре аренды содержатся как в гражданском, так и в земельном законодательстве. В связи с этим возникает необходимость их правильного сочетания и разграничения тогда, когда специальная норма исключает применение общей. Недостаточность правоприменительного опыта в сфере регулирования арендных отношений, связанных с использованием земельным участком, может отражаться на состоянии действующего законодательства. В настоящее время нуждаются в уточнении нормы, осуществляющие правовое регулирование расторжения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по инициативе арендодателя, поскольку сложившаяся правоприменительная практика создаёт для арендатора почву для злоупотреблений своим положением.

Объектом исследования являются общественные отношения, вытекающие из договора аренды земельного участка.

В качестве **предмета исследования** выступают нормы земельного и гражданского законодательства, а также ряда других нормативно-правовых актов, с помощью которых осуществляется правовое регулирование договора

аренды земельных участков и правоотношений, возникающих в связи с его заключением, исполнением и расторжением.

Целью выпускной работы является анализ правового регулирования договора аренды земельного участка.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие взаимообусловленные **задачи**:

- изучение понятия, формы и правового статуса сторон договора аренды земельного участка;
- определение существенных условий договора аренды земельного участка;
- анализ истории развития законодательства об аренде земельных участков в Российской Федерации;
- исследование оснований и порядка заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- раскрытие оснований и порядка расторжения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, посвящённой заявленной теме. Повышенный интерес к правовому регулированию договора аренды земельного участка проявляли следующие специалисты-правоведы: Н.Н. Аверьянова, Т.В. Бериев, А.Г. Долгорова, Д.С. Железнов, М.П. Имекова, М.В. Леус, В.А. Майборода, Д.А. Обухов, М.Ш. Текеев и др.

При написании выпускной квалификационной работы использовались такие подходы и методы как общенаучный диалектический метод, анализ и синтез, индукция и дедукция, историко-правовой, сравнительно-правовой и статистический методы.

Работа состоит из введения, двух взаимосвязанных глав, разделённых на параграфы и заключения.

Основное содержание работы

Глава 1 выпускной работы посвящена исследованию общей характеристике договора аренды земельного участка. Арендное отношение, возникшее по поводу земельного участка, исследовано автором как двустороннее обязательство. Нормативно-правовое регулирование договора аренды земельных участков характеризуется смешанным правовым режимом. Данный договор является правовым основанием возникновения права аренды, которое предполагает правомочия владения и пользования земельным участком.

Исходя из изученной литературы, аренду земельного участка можно определить как возмездную гражданско-правовую сделку, не приводящую к смене собственника и сочетающую нормы гражданского и земельного законодательства.

Договор аренды представляет собой гражданско-правовое соглашение, по которому арендодатель принимает на себя обязательство, заключающееся в предоставлении арендатору определённого имущества во временное пользование за установленную плату.

Сторонами договора аренды принято называть арендатора и арендодателя. Так, арендодателем является лицо, предоставляющее в аренду своё имущество. Н.Н. Аверьянова подразделяет арендаторов на две группы в зависимости от формы собственности используемых ими земельных участков¹. Арендатор – это лицо, наделённое возможностями по владению и пользованию арендованным имуществом, каким является земельный участок.

Форма договора аренды земельного участка предполагает обязательность его государственной регистрации, за исключением случаев, когда срок аренды (субаренды) составляет менее года.

Существенные условия договора аренды земельного участка включают в себя предмет, который предполагает включение в договор указание на

¹ См.: Аверьянова Н.Н. Права арендаторов при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Законодательство. 2010. № 9. С. 42.

состав имущества, подлежащее передаче в аренду вместе с его индивидуализирующими признаками, а применительно к земельному участку – место его расположение, площадь, кадастровый номер и пр.

Объектом аренды могут быть только те земельные участки, которые были поставлены на кадастровый учёт. Индивидуализирующими характеристиками земельного участка являются:

1. кадастровый номер;
2. целевое назначение;
3. вид разрешённого использования;
4. адрес и площадь земельного участка;
5. местоположение и описание границ.

В науке существует дискуссия относительно возможности части земельного участка быть объектом аренды. Н.Н. Аверьянова полагает, что часть земельного участка можно определить как выделенную в натуре площадь делимого земельного участка, существование которой в качестве самостоятельного объекта земельных отношений ставится под большое сомнение².

Размер арендных платежей в договоре аренды земельного участка также выступает существенным условием. Арендную плату называют ценой договора. Она представляет собой определённые в твёрдой сумме периодические или единовременные платежи, установленную долю полученных в результате использования земельного участка продукции, затраты на улучшение арендованного имущества.

В договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, размер арендной платы может определяться по результатам аукциона в случае его проведения либо не выше размера земельного налога. При этом размер арендной платы устанавливается исходя из характеристик земельного участка.

² См.: Аверьянова Н.Н. Указ. соч. С. 34.

Такое условие, как срок, в договоре аренды земельных участков, существенным не является. В случае, если он не определён, договор считается заключённым на неопределённый срок. Однако в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Анализ научной и учебной литературы показал, что развитие института аренды земельных участков было прерывистым. Так, в советский период он фактически находился в стадии заморозки. Связано это было с тем, что аренда, как и другие сделки с землёй, были запрещены. В конце XX в. арендные отношения в сфере землепользования получили новое дыхание. В свою очередь, отсутствие необходимого правоприменительного опыта в данной сфере повлекло за собой определённые трудности в сегодняшнем преобразовании правового регулирования аренды земельных участков.

Глава вторая выпускного исследования посвящена особенностям заключения и расторжения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Рассматриваемый договор может быть как на аукционе, так и без его проведения при наличии соответствующих оснований.

Аукцион является одним из способов предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, в аренду.

Функции аукциона:

1. защита публичных и частных интересов (обеспечение законности сделок, объектом которых выступают земельные участки, собственником которых выступает публично-правовое образование.);
2. обеспечение равного и справедливого доступа к приобретению прав на земельные участки;
3. сохранение экономической эффективности, обусловленной наличием конкуренции среди его участников;
4. контрольная функция аукциона проявляется в том, что проведение торгов должно происходить надлежащим образом.

Принципы аукциона: состязательность, равенство, публичность, объективность, подотчётность, организационная направленность.

Предоставление земельных участков по упрощённой процедуре, то есть без проведения торгов, включает в себя аренду земельного участка для жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства физическим лицом. Основаниями заключения договора аренды в таких случаях являются согласованные намерения сторон.

1. подготовка схемы расположения земельного участка;
2. предварительное согласование предоставления земельного участка без проведения торгов.

Договор аренды земельного участка может быть расторгнут по соглашению сторон. Однако договор, заключённый на срок более 5-ти лет, допускается только в судебном порядке при наличии существенных нарушений арендатором своих обязательств.

Существенными нарушениями договора аренды земельного участка могут быть признаны следующие обстоятельства:

1. пользование имуществом с неоднократными нарушениями;
2. ухудшение его состояния;
3. несвоевременное внесение арендной платы.

Сам факт существенного нарушения договора не является основанием для расторжения договора, если допущенные нарушения могут быть устранены арендатором в разумный срок.

Досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендатора в связи с достижением той цели, ради которой он был предоставлен, не влечёт за собой возврата арендной платы, поскольку она также являлась платой за предоставление права заключить договор аренды.

Заключение работы отражает основные выводы автора, сделанные в ходе всего выпускного исследования. Земельный участок как объект недвижимого имущества может выступать объектом как гражданских, так и земельных прав. В связи с этим правовое регулирование договора аренды земельного участка осуществляется сразу нормами сразу двух кодексов. Надо сказать, что аренда земельных участков носит договорной характер. Общие положения о ней определены в ст.ст. 606-625 ГК РФ. В свою очередь особенности сдачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности отражены в ст. 22 и главе V.1. ЗК РФ. Такие особенности заключаются в отношении существенных условий договора аренды земельного участка, в числе которых – предмет договора и размер арендной платы. В то же время гражданское законодательство для договоров аренды размер арендной платы не называет существенным условием. Наряду с этим, в ст. 22 ЗК РФ устанавливается, что передача арендованного земельного участка в субаренду осуществляется без согласия арендодателя при условии его уведомления. При этом согласно положениям ГК РФ такое согласие является обязательным. Таким образом, нормативно-правовое регулирование договора аренды земельных участков имеет смешанный правовой режим.

Статус сторон договора аренды земельного участка также имеет свою специфику. Гражданское законодательство каких-либо требований к арендатору не устанавливает. Предполагается, что им может быть любое физическое или юридическое лицо. Несмотря на это, в п. 1 ст. 22 ЗК РФ в качестве субъекта арендных отношений отдельно выделены иностранные граждане и лица без гражданства. При этом отмечается, что по общему правилу они могут иметь земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных законом. Тем не менее, о таких случаях нигде не упоминается. Согласно ст. 608 ГК РФ, арендодателями, помимо собственника, могут быть также лица, уполномоченные законом или самим собственником сдавать имущество в аренду. Напротив, в п. 2 ст. 22 ЗК

РФ в качестве арендодателей земельных участков рассматриваются только их собственники. Представляется, что данная норма не является целесообразной. Для более эффективного использования земельного участка предлагается разрешить землевладельцам и землепользователям сдачу в аренду имеющего у них земельного участка, но с согласия собственника. Думается, что состояние нынешнего земельного законодательства является пережитком тех ограничений, которые существовали в отношении института аренды на протяжении всей истории его развития. Для того чтобы их преодолеть, необходимо сделать оборот земельный участков более свободным от различных ограничений и запретов.

В гражданском обороте, помимо граждан и организаций, на равных началах вправе выступать публично-правовые образования. Однако способы распоряжения земельными участками, находящиеся в их собственности, несколько отличаются от привычных. Так, земельные участки могут быть предоставлены в аренду посредством аукциона или же без его проведения, например, для целей индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства гражданином либо же в случае, если земельный участок изначально был предоставлен без проведения торгов. Обе процедуры, с помощью которых происходит распоряжение земельным участком, содержат в себе определённую специфику. В частности, при получении земельного участка из публичной собственности следует помнить, что цена лота включает в себя помимо арендной платы также стоимость права на заключение договора аренды. Кроме того, в силу принципа состязательности, аукцион может быть признан несостоявшимся, если в нём задействовал всего лишь один участник. Исключение составляют случаи, когда заявка данного участника была единственной, которая соответствовала предъявляемым к ней требованиям. В целом, следует отметить, что процедура проведения аукциона позволяет обеспечить прозрачность гражданского оборота в части предоставления земельных участков, а также

избежать нарушений прав и законных интересов заинтересованных в его получении лиц.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, как и любая сделка, может быть расторгнут. Особенности здесь заключаются в возможностях одностороннего расторжения данного договора по инициативе арендодателя и в правовых последствиях, выразившихся в преждевременном прекращении арендных отношений, в частности, при окончании строительства ранее истечения срока аренды земельного участка. Надо обратить внимание, что договоры аренды, заключенные на срок более 5-ти лет, могут быть расторгнуты арендодателем в судебном порядке. Причём существенные нарушения условий договора аренды, допущенные арендатором, не выступают основанием для его расторжения, если к моменту вынесения судом решения они были устранены. На наш взгляд, данная позиция правоприменителя нуждается в пересмотре. В связи с этим предлагается считать обоснованными требования арендодателя о расторжении договора в случае неоднократных существенных нарушений арендатором своих обязательств, даже несмотря на то, что возникшие последствия им были устранены. Это позволит предотвратить злоупотребления арендаторов и стимулировать их к надлежащему исполнению своих обязательств.

Подытоживая, следует подчеркнуть, что нормы, регулирующие арендные земельные отношения находятся в непрерывном развитии в связи с быстроизменяющимися потребностями общества. На сегодняшний день, несмотря на свою полноту, некоторые положения земельного законодательства нуждаются в уточнении. Всё это будет способствовать стабилизации гражданского оборота и повышения эффективности использования земельных участков.