

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 — Юриспруденция
Профиль: Гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
« ____ » _____ 2017г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Современное правовое регулирование аренды земельных участков в
Российской Федерации

Исполнитель
студент группы 321-об1 _____ Д.В. Чернецов
(подпись, дата)

Руководитель
доцент _____ Е.Г. Черкашина
(подпись, дата)

Нормоконтроль _____ О.В. Громова
(подпись, дата)

Благовещенск 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – юриспруденция

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

_____ П. Г. Алексеенко

«_____» _____ 2017 г.

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студента 321-об1 группы юридического факультета Чернецова Дмитрия Вадимовича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Современное правовое регулирование аренды земельных участков в Российской Федерации
(утверждена приказом от 27.03.2017 № 671уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10.06.2017

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», судебная практика

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): рассмотреть понятие и содержание аренды земель, раскрыть особенности аренды земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, выявить проблемы и найти пути их решения.

5. Дата выдачи задания: 07.12.2016

Руководитель выпускной квалификационной работы: Черкашина Елена Геннадьевна, доцент кафедры гражданского права

Задание принял к исполнению (дата): 07.12.2016 _____

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 59 с., 24 источника.

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬ, ДОГОВОР АРЕНДЫ, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ НУЖДЫ, МУНИЦИПАЛЬНЫЕ НУЖДЫ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются земельные арендные отношения и их правовое обеспечение в структуре российского земельного права.

Предметом исследования является договор аренды земельных участков, в том числе, находящихся в государственной или муниципальной собственности, его особенности и проблемные вопросы его реализации.

Цель настоящего исследования заключается в изучении условий, содержания и прочих элементов договора аренды земельных участков, выявлении имеющихся проблем, а также определении путей их решений, в анализе действующего законодательства для выявления негативных моментов, содержащихся в ЗК РФ и ГК РФ.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Общие положения законодательства об аренде земель в РФ	7
1.1 Объекты аренды и их особенности	7
1.2 Характеристика прав и обязанностей сторон договора аренды земельных участков	14
2 Особенности договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	18
3 Регулирование порядка заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	28
3.1 Порядок заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на торгах	28
3.2 Основания и порядок заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов	34
4 Расторжение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	43
4.1 Основания расторжения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	43
4.2 Порядок расторжения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	50
Заключение	55
Библиографический список	57

ВВЕДЕНИЕ

Значение земли в деятельности любого общества сложно переоценить. В качестве основного компонента окружающей природной среды земля выполняет важнейшую экологическую функцию. Поверхность земли выступает местом размещения различных объектов, а ее почвенный слой используется в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве.

Нередко, интересы субъектов, участвующих в экономических правоотношениях, не требуют передачи имущества кому-либо в собственность. Зачастую происходят случаи, когда купля-продажа невыгодна участникам правоотношений. Это обусловлено двумя факторами, во-первых, собственник не всегда нуждается в использовании того имущества, которое у него в собственности, однако не используемая земля, в конечном счете может потерять свои ценные качества, в связи с этим собственники прибегают к передаче своих земель во временное пользование другим лицам. Во-вторых, возникают ситуации, когда какой-либо субъект нуждается в землях лишь периодически, в данном случае снова можно прибегнуть к институту аренды. В-третьих, иногда гражданину или организации имущество необходимо на длительный срок, однако с финансовой составляющей приобрести в собственность данное имущество не представляется возможным. Именно эти три фактора, на наш взгляд, породили отношения, сущность которых заключается в передаче имущества во временное владение или пользование, которое в законодательстве выражено как договор аренды.

Цель настоящего исследования заключается в изучении условий, содержания и прочих элементов договора аренды земельных участков, выявлении актуальных проблем, а также определении путей их решений, анализе действующего законодательства для выявления негативных моментов, содержащихся в ЗК РФ и ГК РФ.

Для достижения поставленной цели автором были сформулированы следующие задачи:

-проанализировать содержание договора аренды земельного участка (стороны, объект, сроки) и его особенности;

- исследовать законодательство и проблемы по данной теме и определить пути их решения;

- рассмотреть и охарактеризовать особенности аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- изучить порядок заключения и расторжения договора аренды земельных участков и выявить особенности.

В данной бакалаврской работе используются следующие универсальные и специальные юридические методы исследования:

– формально-юридический – позволяет определить юридические понятия, выявлять их признаки, проводить описание, анализ и обобщение юридической практики;

–сравнительный – осуществляется при помощи сравнительного анализа нескольких источников информации и выявление схожих и противоположных мнений об исследуемом объекте;

– анализ нормативно-правовой базы.

При написании работы исследовались нормы Конституции РФ, Земельного кодекса РФ, федеральных законов, постановления Правительства РФ, а также труды известных отечественных ученых в области земельного права: Боголюбова С.А., Ерофеева Б.В., Козыря О.М., Крассова О.И. и др.

Нормативно-правовую основу настоящей выпускной квалификационной работы составляют нормы Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона «О Кадастровой деятельности», Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬ В РФ

1.1 Объекты аренды и их особенности

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование¹. Использование земельного участка без права владения на практике представляется весьма затруднительным, вследствие чего законодателем предусмотрена возможность арендатора владеть и пользоваться полученным в аренду земельным участком. В результате пользования приобретенным в аренду земельным участком плоды, продукция и иные доходы, полученные арендатором в соответствии с условиями договора, являются его собственностью. К примеру, это может быть выращенная сельскохозяйственная продукция или доходы от организации на арендованном участке платной автостоянки. Арендатор наделен также отдельным правом по распоряжению арендованным земельным участком, а именно, он имеет право сдать его, к примеру, по договору субаренды.

Относительно сторон договора аренды, в рамках гражданского законодательства не установлены какие-либо требования к арендатору, то есть в качестве арендатора может выступать практически любое физическое или юридическое лицо. В статье 22 ЗК РФ содержится указание на то, что иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь земельные участки на праве аренды, за исключением предусмотренных в законе случаев.

В качестве арендодателя согласно тексту этой же статьи 22 ЗК РФ могут выступать только собственники данных земельных участков, что является отличием от действовавшего ранее порядка, согласно которому арендодателями могли являться также землевладельцы и землепользователи. Данная норма со-

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017)//Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

ответствует статье 608 ГК РФ, согласно которой право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

В силу ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Стоит обратить внимание на то, что в силу ст. 6 ЗК часть земельного участка также может быть объектам аренды, однако определения «часть земельного участка» в ЗК не содержится. Вероятно, это связано с тем, что сущность термина «земельный участок» и «часть земельного участка» идентичны, в целом по общему пониманию.

При этом важно учитывать, что в гражданско- правовом смысле, участок может быть делимым и неделимым. Делимой признается тот земельный участок, каждая часть которого, после раздела образует самостоятельный земельный участок, сохраняя за собой разрешенное использование без перевода его в состав земель другой категории, кроме случаев, указанных в законе. Неделимой в гражданском обороте признается вещь, раздел которой невозможно осуществить без изменения ее целевого назначения. Если производить деление земельного участка в натуре путем землеустроительных мероприятий на две и более части, каждая из которых будет соответствовать требованиям пп. 2,3 п.1 ст. 6 ЗК РФ, то после проведения необходимых кадастровых работ и кадастрового учета, каждая такая часть этого земельного участка будет рассматриваться как самостоятельный земельный участок, представляющий собой объект и земельных и гражданских правоотношений. Анализируя законодательство, автор приходит к выводу, что действующий ГК РФ не содержит норм, регулирующих отношения собственности при разделе земельного участка на несколько новых, а также при образовании одного земельного участка путем объединения нескольких, принадлежащих одному лицу на праве собственности. На наш взгляд — это существенное упущение, так как фактически, являясь предметом гражданско-правовых отношений в том числе, в гражданском законодательстве от-

сутствуют нормы, регулирующие эти правоотношения. Проанализировав указанные положения, можно прийти к выводу, что на данном этапе в РФ отсутствует четкая, систематизированная понятийная база, охватывающая все правовое поле института аренды земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Земельный участок как объект договора аренды должен иметь описанные и удостоверенные в установленном порядке границы. Не могут быть объектом договора аренды только земельные участки, изъятые из оборота, которые перечислены в статье 27 ЗК РФ, однако в рамках федерального законодательства могут устанавливаться исключения из этого правила. Объектами договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответственно, являются земельные участки, принадлежащие государству или муниципальному образованию.

В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»² к федеральной собственности относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;
- земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;
- земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного срочного пользования у

²Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»//Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

государственных академий наук, а также у организаций, созданных государственными академиями наук и (или) подведомственных таким государственным академиям наук;

- земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги» федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

К собственности субъектов РФ относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ;

- земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

К собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

- земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

- иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земельные участки и

предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земли.

В муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

ГК РФ напрямую к существенным условиям договора аренды относит данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Это означает, что в договоре аренды земельного участка должен быть указан весь объем информации, позволяющий идентифицировать сдаваемый в аренду земельный участок: адрес, площадь, кадастровый паспорт. В соответствии с этим требованием неотъемлемой частью договора аренды является кадастровый паспорт земельного участка (в качестве приложения).

Исключительно в аренду всем физическим и юридическим лицам, кроме государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, органов государственной власти и органов местного самоуправления, предоставляются земельные участки с предварительным согласованием места размещения объекта³.

По общему правилу статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Земельный кодекс в статье 26 установил, что не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами, договоры аренды и субаренды земельного участка, заключенные на срок до одного года.

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016)//Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Договор аренды может быть заключен на определенный срок или без указания в тексте договора конкретного срока, то есть заключаться на неопределенный срок. В последнем случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца, но для такого предупреждения законом или договором может быть установлен и иной срок.

По общему правилу статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Однако земельным законодательством предусмотрены несколько исключений из преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Так, преимущественное право аренды земельного участка имеют собственники зданий, строений и сооружений, находящихся на чужом земельном участке, что прописано в статье 35 ЗК РФ, и на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, о чем свидетельствует статья 36 ЗК РФ. Кроме того, арендатор не вправе заключать договор аренды на новый срок, если имеют место обстоятельства, перечисленные в статье 46 ЗК РФ. Все они являются одновременно и основаниями для прекращения аренды по инициативе арендодателя и связаны в основном с недобросовестным использованием арендатором земельного участка, а также включают случаи изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и реквизиции земельного участка.

Законом могут быть установлены предельные сроки действия договора для отдельных видов аренды земли или для аренды отдельных видов земельных участков. Так, согласно статье 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведе-

ния изыскательских работ на срок не более чем один год⁴. Если срок аренды в рамках заключенного договора не определен, он считается заключенным на этот установленный законом срок и по истечении его прекращается в случае, если ни одна из сторон ранее не отказалась от исполнения указанного договора.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды. Своевременное внесение платы за пользование имуществом является одной из основных обязанностей арендатора.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются в договоре аренды земельного участка.

Арендодатель вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования земельным участком или состояние земли существенно ухудшились.

Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

Как уже было отмечено ранее, объектом договора аренды могут выступать земельные участки, не изъятые из оборота, границы которых определены и, по общему правилу, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, а также части таких земельных участков. В договоре аренды должны быть указаны сведения, содержащиеся необходимые для передачи и ис-

⁴Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016)// Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

пользования земельного участка или его части характеристики и позволяющие определенно установить земельный участок или его часть, подлежащие передаче: местоположение, площадь. Обязательным приложением к договору аренды является план земельного участка с указанием его границ. К договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт земельного участка. В случае передачи в аренду части земельного участка на кадастровом плане земельного участка должна быть указана часть, сдаваемая в аренду⁵.

По общему правилу, предусмотренному гражданским законодательством договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации и, соответственно, считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, резервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

Законодательством, в том числе региональным, в отдельных случаях могут предусматриваться и минимальные сроки договора аренды. Например, минимальные сроки аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий могут устанавливаться законом субъекта РФ в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

В случаях если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок и, соответственно, может быть прекращен по инициативе любой из сторон в соответствии со статьей 610 ГК РФ.

1.2 Характеристика прав и обязанностей сторон договора аренды зе-

⁵Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"//Собрание законодательства РФ. 1997. N 30. Ст. 3594.

мельных участков

Основной обязанностью арендодателя в соответствии со статьей 611 ГК РФ с учетом специфики земельного участка прежде всего относится обязанность предоставить земельный участок арендатору в состоянии, отвечающем условиям договора аренды и пригодном к его использованию в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием данного земельного участка. Земельный участок передается вместе со всеми принадлежностями и документами, необходимыми для его использования. Факт передачи земельного участка от арендодателя к арендатору должен быть зафиксирован передаточным актом, подписанным сторонами, поскольку именно с момента передачи земельного участка у арендодателя возникает право требовать с арендатора уплаты арендной платы, а у арендатора возникает обязанность ее платить.

Основной обязанностью арендатора согласно ст. 615 ГК РФ и земельному законодательству является использование арендованного земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также в соответствии с условиями договора аренды, при соблюдении требований ст. 42 ЗК РФ.

При прекращении договора аренды, если в договоре аренды не установлено право выкупа земельного участка, арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил, или в состоянии, обусловленном договором, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению. Возврат земельного участка также должен быть подтвержден передаточным актом.

Ко второй основной обязанности арендатора относится своевременное внесение арендной платы.

Права арендатора земельного участка определяются договором аренды, ГК РФ, а также статьями 22 и 41 ЗК РФ.

Так, в соответствии с п. 5 и 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор вправе:

– передать свои арендные права (права и обязанности по договору аренды земельного участка) третьему лицу, в том числе отдать арендные права земель-

ного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка;

– передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка.

При этом арендаторам земельных участков для осуществления указанных прав не требуется получать согласие арендодателя (в отличие от остальных видов имущества), если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное, но при этом необходимо уведомить арендодателя о совершении соответствующей сделки в разумный срок после ее осуществления⁶.

Если земельный участок взят в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то арендатор имеет право осуществлять все вышеуказанные сделки без согласия собственника в случае, если договор аренды заключен на срок более пяти лет. При этом изменение условий договора аренды земельного участка без согласия арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав арендатора не допускаются. Кроме того, досрочное расторжение такого договора по требованию арендодателя допускается только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Исключение составляют случаи, предусмотренные п. 1 ст. 36 ЗК РФ, когда на земельном участке расположены объекты недвижимого имущества и арендатор не является их собственником.

Подводя итог, необходимо сказать, что аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уделяется большое значе-

⁶Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / М.: Юрайт, 2015.

ние в научной литературе и в практике. Это обусловлено тем, что во-первых, земельные правоотношения в последние годы имеют все большее значение, так как земля по праву признана одним из самых ценных ресурсов страны; во-вторых, они играют большую роль как экономическая составляющая, ведь очевиден факт, что доходы, получаемые от сдачи в аренду земель, играют важную роль для экономики конкретного муниципального образования, субъекта РФ либо РФ в целом. В связи с этим, законодателем был создан огромный массив нормативных правовых актов, так или иначе регулирующих данные правоотношения.

2 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Согласно п. 3 ч.1 ст. 39.1 ЗК РФ, участки земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании (среди прочих) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Статья 39.8 ЗК РФ регламентирует особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В ней сказано, что условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, ЗК РФ и другими федеральными законами.

На наш взгляд, договор аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, можно рассматривать как договор, заключаемый на торгах, проводимых в форме аукциона или без проведения торгов в определенных законом случаях, по которому арендодатель участка, находящегося в собственности государственного или муниципального образования, обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок, в соответствии сего целевым назначением.

Одной из особенностей аренды земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на наш взгляд является арендная плата.

Ст. 65 ЗК РФ гласит, что размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка, а порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются

соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В ст. 39.7 ЗК РФ предусматривается, что «размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации».

Порядок определения размера арендной платы, регламент, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, был утвержден Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»⁷ (далее - Постановление № 582).

Согласно п. 2 Правил Постановления № 582 размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности РФ и расположенные на территории РФ, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития;

⁷Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 30.10.2014) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2009. №30. Ст. 3821.

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год (п. 8 Правил Постановления № 582).

Если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество исходя из договора аренды земельного участка ([п. 11](#) Правил Постановления N 582).

Согласно п. 12 Правил Постановления № 582 при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством РФ.⁸

Согласно ст. 39.7 ЗК РФ, при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ (это объекты государственного и муниципального значения), а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать

⁸Ларцева Л.В. Земельное право: учебник / М.: Юристъ, 2013.

размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Судебная практика Арбитражных судов свидетельствует о том, что ставки арендной платы за землю должны быть экономически обоснованными, учитывать уровень доходности участка и статус арендатора. Так, гаражный кооператив «Корабел» обратился в суд с заявлением о признании недействующим отдельных положений постановления правительства Архангельской области от 20 декабря 2013 г. № 607-пп «О внесении изменений в ставки арендной платы в зависимости от разрешённого (функционального) использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Архангельской области, расположенных на территории муниципального образования «Город Архангельск», согласно которым ставка арендной платы для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок (за исключением земельных участков, указанных в пункте 3.1-платных автостоянок), возросла с 0,2 процента до 1,5 процента от кадастровой стоимости единицы площади (1 кв.м) земельного участка (пункт 3 приложения к Постановлению).

Заявитель указывал на то, что оспариваемая норма противоречит федеральному законодательству и нарушает права членов Кооператива, который создан как добровольное объединение граждан на основе членства для совместной эксплуатации гаражей для легковых автомобилей, предпринимательскую деятельность не осуществляет, единственным источником его дохода являются членские взносы; увеличение арендной ставки в 7,5 раз противоречит основным принципам определения арендной платы, установленным Правительством Российской Федерации.

Решением Архангельского областного суда от 18.06.2014 заявление удовлетворено.

С данным решением согласилась Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ, указав следующее.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе: принцип экономической обоснованности, принцип предсказуемости расчёта размера арендной платы и принцип запрета необоснованных предпочтений.

Сопоставив оспариваемые положения с федеральными нормами, суд пришел к обоснованному выводу о нарушении правительством области указанных федеральных принципов.

Между тем экономическая обоснованность размера арендной платы предполагает учёт не только объёма планируемых поступлений в бюджет от сдачи имущества в аренду, но и анализ и оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, а также оценку статуса арендатора, что обусловлено как необходимостью соблюдения принципа обоснованных предпочтений и поддержки социально значимых видов деятельности, так и учёта того обстоятельства, является ли осуществляемая на предоставленном в аренду земельном участке хозяйственная деятельность субсидируемой либо подпадающей под государственное регулирование цен на товары и услуги.

Таким образом, исходя из единства экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, соблюдение основных принципов определения арендной платы является обязательными для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не установлен федеральным законом, но подлежит установлению полномочным органом государ-

ственной власти или органом местного самоуправления⁹.

Регулируемая арендная плата, автоматически изменяя положения соответствующего договора аренды, практически приводит к возникновению новых договорных отношений, не всегда желательных для арендатора, чем нарушается указанный выше принцип равенства.

Право публичных образований на одностороннее изменение условий договора аренды об оплате должно быть сбалансировано путем обеспечения арендаторов мерами защиты, направленными на нейтрализацию негативных последствий такого изменения.

Указанную выше цель преследует и мера, предусмотренная п. 22 Постановления Пленума ВАС РФ № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которой увеличение арендной платы в одностороннем порядке арендодателем непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, повлекшее существенное превышение средних рыночных ставок, является основанием для отказа судом по п. 2 ст. 10 ГК РФ во взыскании арендной платы в части, превышающей названные средние рыночные ставки. Однако эта мера распространяется только на случаи одностороннего изменения договора аренды в отсутствие государственного регулирования арендной платы.

Другой немаловажной особенностью аренды земель являются сроки аренды. Общие положения об этом закреплены в ст. 39.8 ЗК РФ.

В силу п.8 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в ряде случаев:

⁹Определение Верховного Суда РФ №1-АПГ14-14 от 08.10.2014 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru>(дата обращения: 01.05.2017).

1. На срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;

2. На срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3. На срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

4. На срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5. На срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

6. На срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

7. На срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

8. На срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном

партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

8.1. На срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

8.2. На срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

8.3. На срок действия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор, в соответствии с подпунктами 13.2 и 13.3 пункта 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса;

9. На срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

10. На срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недрами;

11. На срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12;

12. На срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных

животных, ведения огородничества;

13. На срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

14. На срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

15. На срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

16. На срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка;

17. На срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом;

18. На срок реализации резидентом свободного порта Владивосток соглашения об осуществлении деятельности, заключенного в соответствии с Федеральным законом "О свободном порте Владивосток".

Помимо сроков и арендной платы существует ряд других специфических моментов в данных правоотношениях, к числу которых, например, относятся:

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной

или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Заключенный с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен предусматривать обязанность указанного юридического лица обеспечить подготовку в отношении такого земельного участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка.

3 РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Порядок заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на торгах

23 июня 2014 года был подписан Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»¹⁰, вступивший в силу с 1 марта 2015 года, за исключением отдельных положений. Закон установил порядок образования земельных участков и урегулировал предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду.

Согласно п.1 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусматривающих возможность заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов (п.2 ст.39.6 ЗК РФ).

Статья 39.11 ЗК РФ регламентирует подготовку и организацию аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Решение о проведении аукциона принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Образование земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа

¹⁰Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 24.11.2014) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2014. №26. Ст. 3377.

местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в установленном п.3 ст. 39.11 ЗК РФ порядке.

На первом этапе уполномоченным органом подготавливается и утверждается схема расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории.

Далее, уполномоченный орган обеспечивает выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»¹¹.

На следующем этапе осуществляется государственный кадастровый учет земельного участка, а также государственная регистрация прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Далее, организовывается получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

На заключительном этапе уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона.

Согласно ч.4 ст. 39.11 ЗК РФ, проведение аукциона, а также образование земельного участка для предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении

¹¹Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2015) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

земельного участка гражданина или юридического лица.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Статья 39.12 регламентирует проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1. Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
3. Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
4. Документы, подтверждающие внесение задатка.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случаев проведения аукциона в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ) признается участник аукциона, предложивший наибольший размер первого арендного платежа.

Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или

единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Как пример возникновения спора в связи с получением в аренду земельного участка посредством проведения торгов можно рассмотреть дело по иску физического лица к Администрации г. Тынды, Отделу архитектуры и градостроительства Администрации г. Тынды, КУМИ Администрации г. Тынды о признании незаконным решения об отказе в заключении договора аренды земельного участка и понуждении к заключению договора аренды. Истица обратилась в суд с иском, в обоснование заявленных требований указала, что она направила заявление о предоставлении земельного участка и заключении нового договора аренды сроком на 5 лет для строительства гаража. Администрация города Тынды отказала ей в заключении нового договора аренды, ссылаясь на заключение архитектуры и градостроительства Администрации города Тынды, акт осмотра территории земельного участка. Считает, что указанный акт не может считаться подтверждением того, что к строительным работам она не приступала. Ею была произведена отсыпка данного земельного участка, а также были приобретены плиты, которые находились на соседнем участке, то есть она готовилась к осуществлению строительства. В соответствии с п. 3, 4 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях: земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса); земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства. Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в

пункте 3 статьи 39.6 ЗК РФ случаях при наличии в совокупности следующих условий: заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка; исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 ЗК РФ; на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1-30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов. В соответствии с положениями ст. 39.6 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка в аренду для строительства гаража осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. В судебном заседании было установлено, таким образом, что истица имеет право подать заявку на заключение договора аренды земельного участка, участвуя в торгах. Учитывая, что истице обоснованно отказано в заключении договора аренды земельного участка, ее требования о возложении обязанности предоставить ей земельный участок и заключить новый договор аренды земельного участка удовлетворению не подлежат.

Нерешенной остается проблема компенсации затрат, произведенных при формировании земельного участка. В статье 39.12 ЗК РФ установлено, что не допускается требовать от победителя аукциона или иного лица, с которым заключены договоры купли-продажи или аренды земельного участка, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, необходимых для организации и проведения аукциона. Других норм, которые определяли бы условия и порядок компенсации указанных выше затрат, лицу, по инициативе которого осуществлялось об-

разование земельного участка, не предусматривается.

Очевидно, что указанные расходы должен нести собственник участка — публичное образование Российской Федерации, субъект Российской Федерации или муниципальное образование. Учитывая дефицитность бюджетов публичных образований в юридической литературе высказывалось предложение о том, что соответствующие расходы необходимо возлагать на победителя торгов, если иным лицом осуществлялось образование земельного участка. Для этого в извещении о проведении торгов следует указывать сумму затрат, подлежащих возмещению. Отсутствие законодательно установленной обязанности возмещения расходов, понесенных при образовании земельного участка, снижает эффективность действия норм, представляющих право физическим и юридическим лицам инициировать процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Следовательно, сохраняется положение, согласно которому предоставление земельных участков будет происходить по инициативе органов управления, наделенных полномочиями по распоряжению землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, так как в этом случае образование земельного участка, организация и проведение аукциона осуществляются за счёт средств соответствующих бюджетов.

Проанализировав нормы Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», можно прийти к выводу, что частые проблемы, возникающие при применении норм земельного законодательства учтены, в результате чего повышена эффективность правового регулирования земельных отношений, а также обеспечено решение задач государственной политики по управлению земельным фондом. Созданы благоприятные условия для рационального использования земельных участков, повышен уровень гарантий прав на землю, однако на этом нельзя останавливаться и следует и далее совершенствовать правовую базу регулирования правовых отношений между субъектами права и более детально приводить в соответствие актуальные жизненные реалии и за-

крепленные формально правовые нормы. Следует развивать систему гарантий защиты прав участников земельных правоотношений путем создания контролирующих и компенсационных органов, а также более детальной регламентации прав и обязанностей участников в правовых нормах.

Статья 39.13 ЗК РФ предусматривает, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может проводиться в электронной форме, кроме установленных законом случаев.

Аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

В случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

В Федеральном законе от 23.06.2014 № 171-ФЗ отмечено, что положения статьи 39.13 ЗК РФ применяются со дня вступления в силу Федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На данный момент такой законодательный акт еще не принят.

3.2 Основания и порядок заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов возможно в случаях, предусмотренных законом.

По общему правилу ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции¹² договоры аренды государственного или муниципального имущества заключаются по результатам проведения торгов, но некоторые договоры подпадают под исключения. В связи с этим для их заключения на новый срок не требуется проведения конкурсов или аукционов.

Пункт 2 ст. 39.6 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень случаев заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. Всего предусмотрено более 30 случаев возможности заключения договоров аренды земельных участков по данной процедуре.

Основания для бесторгового предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, можно классифицировать следующим образом:

- целевое предоставление участков в аренду юридическим лицам (пп.1,2,3,4 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ);
- целевое предоставление участков в аренду некоммерческим организациям (пп.6,7,8 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ);
- предоставление участков на праве оперативного управления собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения (п.9 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ);
- предоставление для завершения неоконченного строительства (п.10 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ);
- предоставление участков гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков, а также

¹²Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 04.06.2014) «О защите конкуренции» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 31. Ст. 3434.

для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества и т.д. (п.п.14, 15, 16, 19 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ);

- предоставление земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории (п.п. 21, 22 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ);

- предоставление земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (п.п. 26, 27 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ);

- предоставление участка для ведения сельскохозяйственного производства, для добычи (вылова) водных биологических ресурсов (п.п. 31, 29 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Согласно п.3ст. 39.6 ЗК РФ, граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1. Земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ);

2. Земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

В ЗК РФ также отмечено, что гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 статьи 39.6 ЗК РФ случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1. Заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2. Исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3. Ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 ЗК РФ;

4. На момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Если до истечения срока аренды публичного имущества арендодатель не уведомил арендатора о решении не сдавать имущество в аренду после окончания срока действия договора, арендатор, надлежащим образом исполнивший обязанности, вправе продолжать пользоваться имуществом и договор считается возобновленным на прежних условиях до заключения договора на новый срок.

Обратимся к судебной практике. Суд постановил, что условие об арендной плате по договору, заключенному без проведения торгов на новый срок, применяется с момента истечения срока действия первоначального договора аренды и до момента заключения договора на новый срок.

«...Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции. По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу пункта 2

статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок...».¹³

Земельный кодекс в п.5ст. 39.6 ЗК РФ закрепил возможность предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, которое осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1. Собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2. Собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 пункта 5 ст. 39.6 ЗК РФ, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для

¹³Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.01.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. №1.

завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Итак, рассмотрев случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, можно отметить, что с 1 марта 2015 года такие договоры аренды заключаются на торгах, проводимых в форме аукционов. Исчерпывающий перечень случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов приведен в новой ст. 39.6 ЗК РФ. В него среди прочего попали арендаторы земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства. С ними новый договор аренды будет заключаться без проведения торгов при условии, что земельный участок использовался надлежащим образом, а заявление о заключении нового договора представлено до истечения срока действия ранее заключенного договора аренды.

Рассмотри случай из практики на примере гражданского дела по иску Лариной Л. В. к МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации о признании недействительным отказа в заключении договора аренды и о возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка. Ларина Л.В. обратилась в суд с указанным иском, в обоснование которого указала на то, что в 1998 году ею был построен гараж. Указанный гараж возведён на земельном участке. Лиц, оспаривающих права на данный объект, не имеется. Права на указанные объекты недвижимости в органах Росреестра не зарегистрированы. На гараж и земельный участок оформлены необходимые документы: лист согласования земельного участка, технический паспорт на гараж, технический план здания (гаража), межевой план земельного участка, кадастровый паспорт земельного участка. За пользование земельным участком без разрешения она в установленном законом порядке была привлечена к ответственности, внесла соответствующие платежи. В установлении права собственности на гараж в судебном порядке ей было отказано. На её заявление ответчиком был дан отказ в заключении с ней договора аренды спорного земельного участка без проведения торгов. В силу положений статьи 39.14

Земельного кодекса РФ с указанным отказом она не согласна. Препятствий в заключении с ней договора аренды спорного земельного участка не имеется. Просит суд признать отказ МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации в предоставлении земельного участка с в аренду под гараж – незаконным; обязать ответчика заключить договор аренды земельного участка без проведения торгов. В ходе судебного заседания было установлено, что лишение Лариной Л.В. права на получение в аренду земельного участка без проведения торгов по тем основаниям, что она не является собственником возведённого на нём гаража, является ограничением её прав землепользователя. Суд пришел к выводу о том, что с целью устранения допущенного нарушения прав Лариной Л.В., устранения препятствий к осуществлению её прав, имеются основания для возложения обязанности на МКУ "Комитет имущественных отношений Администрации" заключить с Лариной Л.В. договор аренды земельного участка площадью 28 кв.м без проведения торгов.

Статья 39.14 устанавливает порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Порядок предоставления участков в аренду следующий:

Сначала подготавливается схема расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, где запланирован данный участок.

Далее, подается заявление в уполномоченный орган о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности»¹⁴.

На следующем этапе принимается решение о предварительном

¹⁴Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2015) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 ЗК РФ, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению.

Далее, заинтересованный арендатор обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Затем происходит осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

На следующем этапе арендатор подает заявление в уполномоченный орган о предоставлении ему земельного участка. Заявление подается или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Порядок подачи заявления утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.01.2015 № 7.

На завершающем этапе происходит заключение договора аренды земельного участка.

Одной из проблем в рассматриваемой области аренды земельных участков, как и в прочих областях права, остаются коррупционные риски, которые в нашем случае заключаются в таких действиях как предоставление земельных

участков для строительства и иных целей, когда земельные участки выделяются с нарушением установленного порядка — без проведения торгов или торги проводятся с нарушением установленных сроков для вынесения и опубликования решений о проведении торгов, либо это происходит без опубликования в СМИ должной информации, без представления необходимых документов, в отсутствие протоколов торгов, без представления претендентами платежных документов об оплате задатка, без проведения государственной экологической экспертизы.

Все эти различные детали весьма сложно контролировать вследствие их специфики и характера, также имеет место быть человеческий фактор, когда по объективным причинам не представляется возможным проконтролировать все аспекты возникших правоотношений. Поэтому необходимо обновлять имеющиеся и создавать новые положения и инструкции, которые будут учитывать все имеющиеся пробелы и пространство для коррупционной деятельности и будут содержать подробный перечень и алгоритм действий по контролю за реализацией прав и обязанностей сторон в процессе приобретения земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, в аренду.

Таким образом, порядок заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без торгов, различаются тем, что решение о проведении аукциона принимается уполномоченным органом, а при бесторговом предоставлении заинтересованное лицо подает заявление в уполномоченный орган о предварительном согласовании предоставления земельного участка. При бесторговом предоставлении заинтересованный потенциальный арендатор обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка, а при проведении аукциона уполномоченный орган подготавливается и утверждает схему расположения земельного участка самостоятельно.

4 РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

4.1 Основания расторжения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Аренда земельного участка может быть прекращена по основаниям и в порядке, предусмотренными гражданским законодательством.

Расторжение договора аренды производится по основаниям, предусмотренными главами 26 и 29 ГК РФ, с учетом правил ст.617, 619 и 620 ГК РФ, частично изменяющих общий порядок, установленный для любых видов обязательств (договоров).

Стороны в договоре аренды могут прямо исключить любое из оснований досрочного расторжения договора аренды (они приведены ниже) по инициативе арендодателя или арендатора. Такая возможность возникает из автономии их воли при определении условий договора аренды, а также из того, что досрочное расторжение договора аренды является их правом, а не обязанностью. Однако необходимо помнить, что в любом случае договор может быть досрочно расторгнут либо по взаимному соглашению сторон, либо только судом по иску заинтересованной стороны договора.

Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя возможно в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные

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

Договором аренды могут быть установлены и другие основания расторжения договора аренды по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ.

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

Договор аренды расторгается по инициативе арендодателя в случаях, когда:

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

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

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

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

Помимо общих оснований, установленных нормами гражданского законодательства, имеются и специальные основания для досрочного прекращения договора аренды земельного участка по инициативе арендодателя. Они установлены п. 2 ст. 46 ЗК РФ и могут быть разделены на две группы.

К первой группе относятся разнообразные нарушения договора аренды и земельного законодательства со стороны арендатора, а именно:

1. Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

2. Использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

3. Неустранение умышленно совершенного земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшего за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

4. Неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

В приведенных случаях обязательство аренды прекращается путем расторжения договора аренды, осуществляемого в судебном порядке по общим правилам ст. ст. 452, 619 ГК, если иное не установлено в самом договоре аренды.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении

договора аренды земельного участка его арендатором (п. 9 ст. 22 ЗК РФ)¹⁵.

Во вторую группу специальных оснований для досрочного прекращения арендного обязательства входят обстоятельства, не связанные с неправомерными действиями арендатора, а именно:

- реквизиция земельного участка в соответствии с правилами, установленными ст. 51 ЗК РФ (ст. 242 ГК РФ);
- иные, предусмотренные земельным законодательством случаи.

По нашему мнению, основания, упомянутые в пп. 1-3 п.2 ст. 45 ЗК РФ нельзя отнести к специальным основаниям, позволяющим расторгнуть договор аренды земельного участка, поскольку во всех перечисленных там случаях, арендатор нарушает свою обязанность использовать земельный участок в соответствии с его назначением, что уже является основанием для расторжения договора в судебном порядке.

Арендатор в случае предоставления ему арендодателем заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающих существенное воздействие на использование арендуемого земельного участка; о качественных свойствах земли, могущих повлиять на планируемое арендатором использование земельного участка, и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора аренды земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (п. п. 3 и 4 ст. 37 ЗК РФ).

О возможности применения специальных оснований для досрочного расторжения договоров аренды, предусмотренных федеральными законами, указано в п. 9 ст. 22 ЗК РФ. Согласно этой норме, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

¹⁵Витрянский В.С. Российское гражданское право: учебник/ М.: Статут, 2011.

на срок более чем пять лет, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В Законе № 427-ФЗ¹⁶ предусматривается особый порядок расторжения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах субъектов РФ - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

Законом предусмотрены следующие основания для одностороннего расторжения такого договора:

- неисполнение обязательств по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором аренды, или (при отсутствии такого срока) в срок, на который выдано разрешение на строительство, реконструкцию названного объекта. При этом строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день указанного срока должна составлять менее чем 40 процентов от общего объема его строительства, реконструкции, предусмотренного утвержденной в установленном законодательством порядке проектной документацией;

- отсутствие по истечении пяти лет со дня заключения данного договора разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества, строительство которого предусмотрено договором аренды, если в этом договоре не предусмотрен срок окончания строительства, реконструкции объекта;

- расторжение иного договора, который заключен с органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием и предусматривает строительство, реконструкцию объекта

¹⁶Федеральный закон от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 51. Ст. 7448.

недвижимого имущества на таком земельном участке, арендованном в соответствии с данным договором.

Рассмотрим пример из судебной практики.

«Согласно Постановлению от 06.11.2013 по делу № А65-2223/2013 Федерального арбитражного суда Поволжского округа в Арбитражный суд Республики Татарстан обратилась Палата имущественных и земельных отношений Ютазинского муниципального района к ответчику с иском о расторжении договора аренды земельного участка.

Арбитражный суд Республики Татарстан в удовлетворении исковых требований истцу отказал. После рассмотрения апелляционной жалобы Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд решение первой инстанции отменил, исковые требования истца удовлетворил.

Ответчик обратился с кассационной жалобой в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа, в которой просил обжалуемые решения отменить и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Согласно решению Арбитражного суда Поволжского округа, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда вынесено законно и не подлежит отмене. То есть договор аренды расторгнут по иску истца к ответчику.

Как следует из постановления суда, суд апелляционной инстанции правильно удовлетворил иск о расторжении договора аренды с учетом требований пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ в связи с неуплатой арендных платежей.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что истец вправе требовать расторжения договора аренды в разумный срок, даже после уплаты арендодателем долга, так как неуплата арендных платежей является нарушением существенных условий договора.

Согласно пункту 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает

специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка».¹⁷

Согласно п. 16 ст. 39.8 ЗК РФ, в случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.

Следует также отметить, что 1 марта 2015 г. вступили в силу положения о последствиях прекращения договора аренды земли, заключенного на аукционе.

Предусмотрены последствия прекращения заключенного по результатам аукциона договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1 ГК РФ в ред. Закона № 171-ФЗ). Они касаются арендаторов, осуществляющих строительство на таких земельных участках. Бывший арендодатель (орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельным участком) вправе обратиться в суд с требованием о принудительной продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства, находящегося на участке¹⁸.

Начальная цена объекта определяется исходя из его рыночной стоимости. Если публичные торги признаны несостоявшимися, в течение двух месяцев объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность. Средства, полученные от продажи объекта с публичных торгов либо в результате его приобретения в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются его бывшему собственнику. Расходы на подготовку и проведение публичных торгов удерживаются из указанной

¹⁷Постановление ФАС Поволжского округа от 06.11.2013 по делу № А65-2223/2013 «О расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения 19.05.2017г.)

¹⁸

суммы.

Рассмотренные правила не применяются в отношении заключенных до 1 марта 2015 г. договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

4.2 Порядок расторжения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Договор аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности подлежит расторжению в порядке, установленном гражданским законодательством.

Согласно п.1 ст. 453 ГК РФ, соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Согласно п.2 ст. 453 ГК РФ, требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Возможности арендодателя расторгнуть в одностороннем порядке договоры долгосрочной аренды земельных участков из государственных или муниципальных земель были в значительной мере ограничены после принятия Земельного кодекса Российской Федерации 2001 г. для обеспечения стабильности прав на землю и создания благоприятных условий для инвестирования. Но введенное федеральным законодательством одностороннее расторжение долгосрочных договоров аренды земельных участков из государственных или муниципальных земель в г.г. Москве и Санкт-Петербурге по инициативе арендодателя, по сути, стало еще одним способом принудительного прекращения прав на землю во внесудебном порядке. В

соответствии с положениями Федерального закона «О внесении изменений в ст. 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁹ расторжение долгосрочного договора аренды земельного участка из государственных или муниципальных земель, предоставленного под застройку, в одностороннем порядке допускается при существенном нарушении его условий, в число которых законом включено отсутствие в течение пяти лет со дня заключения договора разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимости, строительство которого предусмотрено таким договором²⁰.

Рассмотрим случай из практики на примере гражданского дела по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом к физическому лицу о расторжении договора аренды земельного участка. КУМИ обратился с иском к физическому лицу о расторжении договора аренды земельного участка, в обоснование заявленных требований указал, что между КУМИ и данным лицом был заключен договор аренды земельного участка общей площадью 58,0 кв.м., вид разрешенного использования – торговая точка, расположенный по адресу: Амурская область Сковородинский район п.г.т. Ерофей Павлович, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала. Договором был предусмотрен срок аренды с 17 июля 2007 года по 14 июля 2008 года. Согласно расчетам арендной платы, к договору аренды земельного участка № от 17 июля 2007 года срок договора неоднократно продлялся. В настоящее время срок аренды продлен до 30 июня 2015 года (включительно). Согласно п. 6.2 договора аренды земельного участка № от 17 июля 2007 года установлено досрочное расторжение договора по требованию арендодателя, а также в соответствии со ст.450 настоящего Кодекса. КУМИ 21 июля 2015 года уведомил ответчика о намерении расторгнуть договор аренды земельного

¹⁹Федеральный закон от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 51. Ст. 7448.

²⁰Козырь О.М. Экологическое право: учебник / М.: Эксмо, 2012.

участка № от 17 июля 2007 года с 30 октября 2015 года, и сообщил, что необходимо передать земельный участок по акту приема-передачи. Предупредил ответчика о том, что в противном случае, будут вынуждены обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды. Однако до настоящего времени земельный участок не передан. Просил расторгнуть договор аренды, а также обязать возвратить земельный участок с кадастровым номером 28:24:010265:4, общей площадью 58,0 кв.м., вид разрешенного использования – торговая точка. Таким образом, судом не установлено существенного нарушения ответчиком условий договора аренды, в связи с чем, отсутствуют правовые основания для досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендодателя. В ходе судебного заседания было установлено, что в силу ч. 3 ст. 35 ЗК РФ собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Физическое лицо, являясь собственником помещения магазина на спорном земельном участке, имеет право использовать земельный участок под объектом недвижимости и для его содержания. На основании представленных доказательств суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований.

Согласно п.9 ст. 22 ЗК РФ, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Федеральный закон № 427-ФЗ также дал определение существенного изменения обстоятельств для целей одностороннего расторжения долгосрочных договоров аренды - «расторжение иного договора... предусматривающего строительство, реконструкцию объекта недвижимости на арендованном земельном участке». В первую очередь это применяется в отношении инвестиционных договоров.

В соответствии с Законом договор будет считаться расторгнутым по истечении месяца со дня направления арендодателем уведомления о расторжении. Если арендодатель получит письменные возражения от арендатора, договор считается расторгнутым со дня направления им арендатору подтверждения о расторжении. Получается, что в соответствии с положениями нового Федерального закона участие независимой стороны - суда - в разрешении спора между арендатором и уполномоченными государственными органами по обоснованности принятия решения о расторжении долгосрочного договора аренды больше не предусматривается. Поэтому вполне вероятно возникновение ситуации, при которой одни должностные лица создают все условия для затруднения строительства на арендованном земельном участке, а другие должностные лица, представляющие тот же орган исполнительной власти, на основании того, что, например, разрешение на строительство получено не было, будут требовать расторжения договора аренды в одностороннем порядке.

Обратимся к судебной практике. Арбитражный суд удовлетворил иск ООО о признании недействительным уведомления комитета по управлению городским имуществом об отказе от договора аренды земельного участка, согласившись с мнением нижестоящего суда о том, что при применении арбитражными судами пункта 9 статьи 22 ЗК РФ, допускающего досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении условий договора арендатором, необходимо учитывать специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора - расторжение договора аренды земельного участка в силу прямого указания закона допускается по инициативе арендодателя только в судебном порядке и только в случае существенного нарушения условий договора, а следовательно, спорное

уведомление не соответствует закону (п. 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»)²¹.

В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.

Итак, можно сделать вывод о том, что законодательством предусмотрен судебный и внесудебный односторонний договорный порядок расторжения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

На наш взгляд, учитывая специфику данного договора, законодателю следовало бы добавить в ЗК РФ положения об основаниях и порядке расторжения такого договора. Этот шаг существенно мог бы упростить вынесение судами решений, связанных с прекращением и расторжением рассматриваемого договора.

²¹Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.06.2014 по делу № А56-48380/2013 [Электронный ресурс].URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 05.05.2017).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог работе, можно выделить следующие основные положения.

Аренда земли носит возмездный характер. Плата за аренду земельного участка определяется договором. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, устанавливаются Правительством РФ.

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный участок в субаренду в пределах срока договора его аренды без согласия собственника земельного участка (при условии его уведомления), если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более пяти лет арендатор имеет право в пределах срока действия договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления.

Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускается. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пяти лет по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Анализ судебной практики по спорам, связанным с арендой земельных участков, показал, что чаще всего споры бывают связаны: с порядком заключения договора аренды земельного участка; понуждением к заключению договора аренды земельного участка, в том числе необходимостью заключения такого договора при переходе прав на здание или сооружения либо его аренде; порядком установления и взимания арендной платы за землю; правами и обязанностями сторон договора; досрочным расторжением договора аренды земельного участка; прекращением договора по истечении срока, его продлением и заключением на новый срок. Кроме вышеперечисленных, в практике встречаются споры об аренде земельных участков на землях специального назначения, землях лесного фонда, о залоге и продаже права аренды земельного участка.

Несмотря на то, что Земельный кодекс РФ является большим шагом вперед на пути реформирования земельных отношений в стране, однако необходимо провести еще большую работу по развитию нормативно-правовой основы этих отношений, особенно по разработке системы правового регулирования аренды земельных участков, которая могла бы обеспечить эффективное хозяйствование на земле. В связи с этим, целесообразно усовершенствовать понятийную базу ГК РФ и ЗК РФ, провести переработку статьи 39.8 ЗК и подзаконных актов, регулирующих схожие правоотношения, с целью систематизации содержащихся в них норм, выделяющих особенности аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Более того, необходимо дополнить ГК РФ нормами, которые были бы направлены на регулирование аренды части земельных участков, либо единого земельного участка, образованного путем объединения нескольких. Как итог, действующее земельное законодательство нуждается в упорядочении, ввиду большого массива законов и подзаконных актов, регулирующих одни правоотношения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации: офиц. текст. – Собрание законодательства РФ, 2014. – 32 с.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 44. -Ст. 4147.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - N 32. - Ст. 3301.
- 4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017)// Собрание законодательства РФ. -1996. - N 5. - Ст. 410.
- 5 Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)// Собрание законодательства РФ. - 2007. - N 31. - Ст. 4017.
- 6 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 04.06.2014) «О защите конкуренции» // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 31. - Ст. 3434.
- 7 Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)// Собрание законодательства РФ. -1997. - N 30. - Ст. 3594.
- 8 Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 30.10.2014) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2009. -

№30. - Ст. 3821.

II Специальная литература

9 Ерофеев, Б.В. Земельное право/ Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2012. – 679с.

10 Анисимов, А.П. Земельное право России. Учебник 2-е изд. / А.П. Анисимов. – М.: Юрайт, 2010. –410с.

11 Болтанов, Е.С. Земельное право: учебник/Е.С. Болтанов. – М.: Риор, 2011. –554 с.

12 Гусев, Р.К. Земельное право: учебное пособие / Р.К. Гусев. – М.: Инфра, 2001. – 205 с.

13 Нецветаев, А.Г. Земельное право: учебно-методический комплекс/ А.Г. Нецветаев. – М.: Юрайт, 2008. – 349с.

14 Крассов, О.И. Земельное право: учебник / О.И. Крассов. – М.: Юристъ, 2014. – 639с.

15 Козырь, О.М. Одностороннее расторжение договора аренды земельного участка / О.М. Козырь. - М.: Юрайт, 2012. - 473 с.

16 Витрянский, В.С. Российское гражданское право: учебник / В.С. Витрянский. -М.: Статут, 2011. – 325 с.

17 Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов. – М.: Юрайт, 2015. – 534 с.

III Судебная практика

18 Определение Верховного Суда РФ от 08.10.2014 N 1-АПГ14-14 «Об оставлении без изменения решения Архангельского областного суда от 18.06.2014, которым удовлетворено заявление о признании недействующими отдельных положений постановления правительства Архангельской области от 20.12.2013 N 607-пп» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=409748#0/>. – 26.05.2017.

19 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от

25.01.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ, 2012. - №1.

20 Постановление ФАС Поволжского округа от 06.11.2013 по делу № А65-2223/2013 «О расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности» [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <http://faspo.arbitr.ru/>. – 26.05.2017.

21 Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.06.2014 N Ф07-4267/2014 по делу N А56-48380/2013 «О признании недействительным уведомления КУГИ об отказе от договора аренды земельного участка» [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <http://pravosudie.biz/1317594/>. – 26.05.2017.

22 Решение Тындинского районного суда Амурской области по делу № 2-2849/2015 2-98/2016 от 27.01.2016[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://tindinskiy.amr.sudrf.ru/>. – 26.05.2017.

23 Решение Белогорского городского суда Амурской области по делу 2-717/2016 от 25.03.2016[Электронный ресурс]. -Режим доступа: <https://rospravosudie.com/act--0/vidpr-grazhdanskoe/jurisdiction-fed/category-drugie-spory-svyazannye-s-zemlepolzovaniem-3014/region-amurskaya-oblast-s/section-acts/>. – 26.05.2017.

24 Решение Сковородинского районного суда Амурской области по делу № 2-74/2016 от 04.04.2016[Электронный ресурс]. -Режим доступа: <http://skovorodinskiy.amr.sudrf.ru/>. – 26.05.2017.