

Божевольная Наталия Максимовна

студентка 4 курса ИРНИТУ

Красиков Даниил Андреевич

студент 4 курса ИРНИТУ

г. Иркутск, Россия

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧАСТИЕМ ГОСУДАРСТВА

***Аннотация:** Автором рассматривается понятие договора аренды земельных участков с участием государства, особенности государственной регистрации земельных участков, порядок и заключение данного вида договора.*

***Ключевые слова:** аренда, земельный участок, аренда земельных участков, государственная собственность, муниципальная собственность.*

***Abstract:** The author examines the concept of a land lease agreement with the participation of the state, the specifics of state registration of land plots, the procedure and conclusion of this type of contract.*

***Keywords:** rent, land plot, lease of land plots, state property, municipal property.*

Гражданский кодекс Российской Федерации [2] (Далее – ГК РФ) и Земельный кодекс Российской Федерации [3], (Далее – ЗК РФ) которые касаются аренды земельных участков, условия аренды определяются заключенным договором аренды.

Данный вид договора закреплен в главе 34 ГК РФ. Е. Л. Невзгодина отмечает, что структура гл. 34 «Аренда», одной из самых объёмных по количеству статей главы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее

– ГК РФ), основана на традиционном для кодекса принципе: от общего – к частному; и там, где первое и второе не совпадают, приоритет отдается частному: к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда) общие положения об аренде применяются, если иное не установлено специальными правилами кодекса об этих договорах [9, с. 156].

В статье 606 ГК РФ раскрывается узкое понятие договора аренды, который предполагает передачу арендодателем имущества за определенную плату на временное пользование арендатору. Участниками такого договора могут быть как физические, так и юридические лица, а также государство через его представителей. Законодательством могут быть установлены особенности аренды земельных участков и других природных объектов, включая возможность залога права аренды на земельный участок, в отличие от аренды других объектов.

В соответствии со статьей 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

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

Согласно предложенному проекту Федерального Закона №444365-6, земельный участок, как объект права собственности, признается недвижимым имуществом, представляющим собой определенную часть земной поверхности с характеристиками, которые позволяют его однозначно идентифицировать. В определенных случаях и в соответствии с установленным порядком федеральным законом, могут формироваться также искусственные земельные участки.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии» отвечает за проведение кадастрового учета всех земельных участков.

Формы собственности на земельные участки:

- Государственная собственность подразумевает, что участки принадлежат государству и находятся под его управлением через уполномоченные органы или учреждения;

- Муниципальная собственность означает, что участки принадлежат местным органам власти, которые управляют ими и устанавливают условия использования и распоряжения;

- Частная собственность включает в себя участки, полностью принадлежащие одному физическому или юридическому лицу. Владелец имеет право распоряжаться участком, строить на нем и использовать в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Из практики видно, что в указанных отношениях государство выступает в качестве владельца и сдающего земельные участки в аренду.

Срок аренды земельного участка, который находится в собственности муниципалитета или государства, составляет до 49 лет. В других случаях срок аренды зависит от предполагаемого использования участка:

- для строительства или реконструкции многоэтажного здания срок аренды может быть от 3 до 10 лет;

- для использования участка под индивидуальное жилищное строительство срок составляет 20 лет;

- для юридических лиц, занимающихся сельским хозяйством, максимальный срок аренды составляет 5 лет;

- для земли, используемой под фермерское хозяйство, срок аренды - 3 года.

К. Д. Гайбатова и М. А. Аливердиева отмечают, что аренда государственных и муниципальных земель является способом вовлечения неиспользуемых государством и

муниципальными образованиями земель в хозяйственную деятельность за плату и удовлетворения потребностей физических и юридических лиц во временном использовании земельных участков.

Несмотря на обширное количество законов и научных исследований в области аренды земель, существует много вопросов и проблем, относящихся к этим юридическим отношениям.

Уникальные черты договора аренды государственных и муниципальных земель проявляются в условиях передачи участка в аренду и установлении размера арендной платы.

Согласно действующему законодательству об обороте земли, договор аренды государственных и муниципальных участков может быть заключен как на аукционе, так и без проведения торгов в случаях исключения.

Заключение договора аренды государственных или муниципальных земель на торгах представляет собой комплексный процесс, состоящий из совокупности определенных действий [1, с. 71-72].

В соответствии со статьей 22 ЗК РФ Российской Федерации, земельные участки могут быть переданы в аренду их собственниками в соответствии с ГК РФ и ЗК РФ, за исключением участков, которые были изъяты из оборота.

При этом согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" [4] только участки, которые были зарегистрированы в государственном кадастре, могут быть сданы в аренду как объекты земель сельскохозяйственного назначения.

Для того чтобы земельный участок стал объектом аренды, необходимо провести ту же самую определенность, что и в случаях, когда это земельный участок является объектом недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. Договор обязательно должен содержать ясное указание на местонахождение участка, его назначение, границы, кадастровый номер и прочие характеристики, позволяющие однозначно идентифицировать данный

земельный участок. Такие сведения являются ключевыми условиями договора, поэтому в случае их отсутствия договор считается недействительным.

Статья 26 ЗК РФ предписывает, что права на земельные участки, утвержденные в Главах III и IV ЗК РФ, подтверждаются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»" [8].

Сведения о принятии акта или заключении договора о предоставлении государственным или муниципальным органом земельного участка на строительство социального коммерческого дома или организации территории под застройку дома наемного использования, либо информация о решении собственника частного участка строить наемный дом с муниципальной или государственной поддержкой, если объектом является земельный участок.

Договоры аренды и субаренды земельных участков сроком менее одного года не требуют государственной регистрации, за исключением случаев, указанных в федеральных законах. Использование земельного участка в аренду является одним из способов распоряжения им. В первую очередь право сдавать земельный участок в аренду принадлежит его владельцу. В соответствии с законодательством земля может находиться в частной собственности физических лиц или юридических лиц. Поэтому граждане и компании могут осуществлять свое право аренды земли.

Согласно пункту 4 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы определяется в договоре аренды и является ключевым условием соглашения, как это предусмотрено в пункте 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации. Отсутствие этого условия в договоре приводит к тому, что он не считается заключенным.

По истечении срока договора аренды земельного участка арендатор, при равных условиях, имеет преимущественное право на заключение нового

договора аренды или на покупку земельного участка, но только после владельца здания, строения или сооружения, находящихся на данном участке.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов специальных экономических зон, имеет право передать свои обязанности и права по договору аренды земельного участка третьему лицу, включая возможность заложить арендные права земельного участка или внести их как вклад в уставной капитал коммерческого общества или кооператива, без необходимости получения согласия арендодателя. Важно, чтобы арендодатель был уведомлен об этом. В случае передачи прав новому арендатору, за исключением случаев залога арендных прав, ответственность перед арендодателем переходит на нового арендатора. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон, имеет возможность передать земельный участок в субаренду в течение срока договора аренды без согласия арендодателя, при условии его уведомления, если иное не предусмотрено в договоре аренды. Субарендаторы обладают всеми правами арендаторов земельных участков, установленными в Земельном кодексе РФ.

Государственные органы и органы местного самоуправления рассматривают передачу земельных участков в аренду как основной метод использования своей собственности.

В соответствии с п. 2, 3 ст. 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" [6] орган местного самоуправления поселения имеет право управлять земельными участками, собственность на которые не определена, находящимися на территории поселения, при условии наличия утвержденного плана землепользования и застройки поселения.

Положения о предоставлении в аренду земельных участков, которые принадлежат государству или муниципалитету, через аукционы или без их проведения, определены статьей 39 ЗК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 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» установлены основные принципы определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также утверждены правила определения размера арендной платы, условия и сроки ее уплаты за земли, принадлежащие Российской Федерации [5].

Арендатор муниципального или государственного земельного участка, который заключил договор аренды после проведения аукциона, лишен возможности изменять или требовать изменения вида разрешенного использования участка. Нередко возникают ситуации, когда арендатор, получивший участок из публичных земель для конкретных целей, пытается использовать его для других целей, не предусмотренных первоначальным земельным регламентом. Ранее строительные компании могли взять в аренду земельный участок, не связанный со строительством, в надежде на изменение условий аренды для возможности строительства в дальнейшем. Также подобная ситуация могла возникнуть при передаче права аренды от одного арендатора другому через перенайм, когда новый арендатор намеревался использовать участок для других целей. Однако с марта 2015 года такая практика была исключена в связи с внесенными изменениями Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" [7] в ЗК РФ и некоторые другие акты.

Установленный порядок использования земель опирается на их принадлежность к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Виды разрешенного использования земель и объектов строительства определяются в результате градостроительного зонирования, которое утверждается в правилах землепользования и застройки градостроительных регламентов.

Таким образом, можно заключить, что особенностью правового регулирования аренды земельных участков является то, что основной источник регулирования - это не закон, а договор. Важно, чтобы в договоре аренды были указаны данные, позволяющие однозначно определить имущество, которое передается арендатору как объект аренды. Если эти данные отсутствуют, договор считается несогласованным сторонами и незаключенным.

Подводя итог изложенному, можно сделать следующие выводы:

- договор аренды земельного участка охватывает два основных типа отношений: гражданско-правовое соглашение между частным собственником и равным ему арендатором, а также земельное правоотношение как вещное право на землю, предоставляемое государством из общественных земель.

- не все земельные участки требуют государственной регистрации, только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

- существенные изменения в аренде публичных земель включают в себя элементы нормативного регулирования договора непосредственно законом. Это касается всех ключевых условий договора, таких как определение объекта без необходимости его кадастрового учета, способ заключения договора на торгах или без них, срок договора в соответствии с разрешенным видом использования и размер арендной платы.

Список литературы:

1. Гайбатова, К. Д. Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель / К. Д. Гайбатова, М. А. Аливердиева // Юридический вестник ДГУ. – 2016. – №3. – С. 71-74.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26 января 1996 № 14-ФЗ (ред. от 24 июля 2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12 сентября 2023) // СЗ РФ. – 1996. – №5. – ст. 410.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – ст. 4147.
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 № 101-ФЗ (ред. от 13 июня 2023) // СЗ РФ. – 2002. – №30. – ст. 3018.
5. 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: Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 № 582 (ред. от 10 февраля 2023) // СЗ РФ. – 2009. – № 30. – ст. 3821.
6. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 № 137-ФЗ (ред. от 04 августа 2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2023) // СЗ РФ. – 2001. – №44. – ст. 4148.
7. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23 июня 2014 №171-ФЗ (ред. от 13 июня 2023) // СЗ РФ. – 2014. – №26 (Часть I). –ст.3377.

8. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ (ред. от 04 августа 2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 октября 2023) // СЗ РФ. – 2015. – №29 (часть I). – ст. 4344.

9. Невзгодина, Е. Л. Аренда недвижимости по законодательству Российской Федерации / Е. Л. Невзгодина // Вестник Омского Университета. – 2014. – № 4 (41). – С. 156–162.