

УДК 347.2/3

*Еникеев Олег Анатольевич, кандидат юридических наук,  
доцент кафедры государственного права  
Институт Права Башкирский государственный университет  
Россия, Уфа*

*Ярмиева Ирина Таузировна  
магистрант группы МГМУ-2  
Институт права Башкирский государственный университет  
Россия, Уфа*

## АРЕНДА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

***Аннотация:** Проблемы, связанные с оборотом публичной собственности, всегда были актуальными. Связано это, прежде всего, с тем, что данные правоотношения регулируются различными отраслями права. В работе анализируются проблемы, поднятые судебной практикой при аренде государственного и муниципального имущества.*

***Ключевые слова:** аренда, публичная собственность, муниципальная собственность, судебная практика.*

***Abstract:** Problems related to the circulation of public property have always been topical. This is primarily due to the fact that these legal relations are regulated by various branches of law. The paper analyzes the problems raised by judicial practice in leasing state and municipal property.*

***Keywords:** lease, public property, municipal property, judicial practice.*

Публичная собственность – понятие, не закрепленное в действующем законодательстве Российской Федерации. Однако употребление данного термина вполне обосновано в научной сфере, как объединяющее категории государственное и муниципальное имущество. Исходя из положений ст. 212

Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности<sup>1</sup>. Согласно ст. 214 ГК РФ государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации — республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъектов Российской Федерации). Муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям (ст. 215 ГК РФ). Итак, объектом права собственности государства и муниципальных образований могут быть вещи. Особенно актуальным и распространенным на практике является вопрос о предоставлении в аренду недвижимых вещей, где арендодателем является государство или муниципальное образование, а арендатором имущества любое физическое или юридическое лицо.

В науке и в судебной практике встречаются множество проблем, возникающих в данной области, связанных с особенностями предоставления публичной собственности в аренду<sup>2</sup>. Их появление связано, прежде всего, с тем, что публичная аренда – институт смежный и регулируется различными отраслями права, и, что самое важное, разными подотраслями права.

К примеру, ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»<sup>3</sup> (далее – ФЗ «О конкуренции») устанавливает, что заключение договора аренды государственного и муниципального имущества осуществляется посредством проведения конкурса или электронного аукциона. Исключение

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Российская газета. 08.12.1994. № 238-239.

<sup>2</sup> Еникеев О.А. Отдельные пробелы гражданско-правового регулирования плагиата в Российской Федерации // Правовое государство: теория и практика. 2013. № 4(34). С. 88-92.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О защите конкуренции» // Российская газета. 27.07.2006. № 162.

из этого общего правила составляют случаи, перечисленные в ФЗ «О конкуренции» и случаи, перечисленные в иных Федеральных законах.

В частности, к подобным исключениям относятся распоряжение имуществом на основании международных договоров. Также одно из исключений – это публичное имущество, являющееся объектом особого регулирования – Земельным кодексом Российской Федерации<sup>4</sup> (далее – ЗК РФ), Лесным кодексом Российской Федерации<sup>5</sup>, ГК РФ – как нормативно-правового акта, содержащего общие положения об аренде и специальные положения, к примеру о социальном найме, Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>6</sup>, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>7</sup> (далее – ФЗ «О банкротстве») и т.д.

Федеральный закон «О банкротстве» устанавливает особые условия реализации имущества должника, находящегося в конкурсной массе, посредством проведения торгов. Так, несоблюдение в данной процедуре норм ЗК РФ, в частности, ст. 2 и 35, ведет к признанию судом результатов торгов ничтожными и применению последствий недействительности сделок<sup>8</sup>. Так, судом было установлено нарушение торгов со стороны организатора заключалось в том, что разграничение по различным лотам земельного участка, принадлежащего МУП на праве аренды, собственником которого является муниципальное образование, и здания, принадлежащего на праве собственности МУП и последующая их раздельная продажа нарушает принцип единства судьбы земельного участка и объектов, расположенных на нем.

---

<sup>4</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // Российская газета. 30.10.2011. № 211-212.

<sup>5</sup> Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // Российская газета. 08.12.2006. № 277.

<sup>6</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) // Российская газета. 12.01.2005. № 1.

<sup>7</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.10.2017) // Российская газета. 02.11.2002. № 209-210.

<sup>8</sup> Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2016 № 305-ЭС15-6515 по делу № А41-2099/2011 [Электронный ресурс] // Справ.-пр. база «Консультант Плюс».

Также, особенно проблемным на практике остается вопрос об особенностях предоставления в аренду земельных участков, находящихся в публичной собственности. Согласно ст. 39.6 ЗК РФ, предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется посредством проведения аукциона на право заключения договора аренды. При этом законодательством предусмотрены случаи, при которых проведения торгов не требуется, исходя из п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, к примеру, для собственников зданий, сооружений и иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящегося в публичной собственности.

В судебной практике раскрываются некоторые проблемы, которые встречаются при проведении торгов. К примеру, нельзя передавать в аренду земельный участок, границы которого не уточнены в установленном законе порядке<sup>9</sup>. По мнению суда, индивидуализировать земельный участок в данном случае невозможно и соответственно он не может стать объектом арендных отношений между муниципалитетом и юридическим лицом.

Иная ситуация возникает, если стороны не согласовали существенные условия договора аренды, объектом которого является публичное имущество, а также не получили согласия собственника субъекта Российской Федерации для передачи имущества в аренду. В практике возникал вопрос о том, с каким иском обращаться сторонам в суд? В п. 1 информационного письма № 165 Президиума ВАС РФ<sup>10</sup> сказано, что, если стороны не согласуют существенные условия договора аренды, то он считается незаключенным. К такому договору неприменимы правила об основаниях недействительности сделок.

Из данного разъяснения можно сделать еще несколько выводов. Во-первых, оспаривать данный договор необходимо именно как незаключенный.

---

<sup>9</sup> Определение Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 5-АПГ15-26 [Электронный ресурс] // Справ.-прав. база «Консультант Плюс».

<sup>10</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. Апрель, 2014. № 4.

Во-вторых, подача иска о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности не должна стать препятствием для удовлетворения требований истца ввиду неправильно выбранного способа защиты. Суд сам должен выяснить, какой способ защиты<sup>11</sup> наилучший образом защитит права истца и, исходя из него, вынести законное решение<sup>12</sup>. Также, предметом рассмотрения арбитражных судов становятся проблемы, связанные с уведомлением собственника – государства или муниципального образования об уступке прав по договору аренды государственного или муниципального имущества.

Часто, государственные и муниципальные унитарные предприятия содержат на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды земельные участки, принадлежащие публичным собственникам. Как решил Арбитражный суд Западно-Сибирского округа<sup>13</sup>, при уступке прав по договору аренды, арендатор должен уведомить об этом только арендодателя. Законом не установлена обязанность уведомлять еще и собственника имущества – публичное образование.

На основании вышеизложенного, необходимо сделать следующие выводы. Столь большое многообразие нормативно-правовых актов, относящихся к отрасли публичного права и частного права, порождают на практике некоторые проблемы. Но их существование не означает, что особое правовое регулирование общественных отношений, связанных с оборотом публичного имущества несправедливо и необоснованно.

Напротив, отличное от гражданского законодательства правовое регулирование призвано обеспечить баланс прав сторон арендного

---

<sup>11</sup> Алсынбаева Э.М., Еникеев О.А. Защита прав человека в сфере трансплантации в дореволюционной России // Права человека в системе общечеловеческих ценностей. 2010. С. 38-44.

<sup>12</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 21.05.2010. № 109.

<sup>13</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.01.2015 № Ф04-12976/2014 по делу № А75-1100/2014 [Электронный ресурс] // Справ.-прав. база «Консультант Плюс».

соглашения – государства, муниципалитета, физического и юридического лица.

По нашему мнению, законодателю необходимо обратить более пристальное внимание на проблемы, связанные с оборотом публичной собственности. В частности, регламентировать в Земельном кодексе РФ особенности уступки права по договору аренды публичного имущества, которые, как мы отметили несколько отличны от гражданского законодательства. Как показывает практика, земельное законодательство, не в полной мере реализует принцип единства судьбы земельного участка и здания, находящегося на нем. К примеру, отсутствуют положения о правах собственников нежилых помещений на земельный участок.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Российская газета. 08.12.1994. № 238-239.

2. Еникеев О.А. Отдельные пробелы гражданско-правового регулирования плагиата в Российской Федерации // Правовое государство: теория и практика. 2013. № 4(34). С. 88-92.

3. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О защите конкуренции» // Российская газета. 27.07.2006. № 162.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // Российская газета. 30.10.2011. № 211-212.

5. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // Российская газета. 08.12.2006. № 277.

6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) // Российская газета. 12.01.2005. № 1.

7. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.10.2017) // Российская газета. 02.11.2002. № 209-210.

8. Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2016 № 305-ЭС15-6515 по делу № А41-2099/2011 [Электронный ресурс] // Справ.-пр. база «Консультант Плюс».

9. Определение Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 5-АПГ15-26 [Электронный ресурс] // Справ.-прав. база «Консультант Плюс».

10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. Апрель, 2014. № 4.

11. Алсынбаева Э.М., Еникеев О.А. Защита прав человека в сфере трансплантации в дореволюционной России // Права человека в системе общечеловеческих ценностей. 2010. С. 38-44.

12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 21.05.2010. № 109.

13. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.01.2015 № Ф04-12976/2014 по делу № А75-1100/2014 [Электронный ресурс] // Справ.-прав. база «Консультант Плюс».