

УДК 347

Умаров Абай Сансызбаевич
магистрант 2 курса
ФГБОУ ВО «КалмГУ им. Б.Б. Городовикова»
Россия, г. Элиста

Научный руководитель
Цуглаева Нина Викторовна
доцент кафедры гражданского права и процесса, к.ю.н.
ФГБОУ ВО «КалмГУ им. Б.Б. Городовикова»
Россия, г. Элиста

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: СОДЕРЖАНИЕ И ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются порядок заключения и содержание договора аренды земельных участков. Описываются основные нормативно-правовые акты Российской Федерации, регламентирующие данный вопрос, и их главные положения. Актуальность исследования обосновывается тем, что договор аренды земельных участков играет важную роль не только в земельной сфере, но и в системе рыночной экономики России.

Ключевые слова: договор аренды, земельные участки, земельное право, гражданский кодекс.

Umarov Abay Sansizbaevich
Master's degree student of 2 course
FSBEI of Higher Education
«KalmSU of B.B. Gorodovikov»
Russia, Elista

Research advisor:
Tsuglaeva Nina Viktorovna
assistant professor of the department of civil law and litigation, Ph.D. in Law
FSBEI of Higher Education

CONTRACT FOR LEASE OF LAND PLOTS: CONTENT AND PROCEDURE FOR CONCLUSION

Annotation. The article discusses the procedure for concluding and the content of a land lease agreement.

Describes the main regulatory legal acts of the Russian Federation, regulating this issue, and their main provisions. The relevance of the study is substantiated by the fact that the lease of land plots plays an important role not only in the land sector, but also in the system of the market economy of Russia.

Keywords: lease agreement, land plots, land law, civil code.

Одной из гарантий реализации конституционного права собственности на землю, закрепленного в ч. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации, является рынок земли [1, ч.2 ст. 9]. Возникновение которого обусловлено становлением рыночной экономики России и введением права частной собственности на землю. Нельзя не отметить, что в качестве объекта рыночных отношений земля имеет многофункциональное назначение. В связи с чем правовое регулирование сделок с ней осуществляется не только нормами конституционного и земельного права, но и гражданского права с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Также в силу того, что земля – это уникальный природный ресурс, она обладает особым юридическим статусом. Этим и определяется актуальность выбранной темы.

Основанием возникновения права аренды земельного участка выступает договор аренды, являющийся разновидностью гражданско-правового договора.

Законодательное определение договора аренды содержится в ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Согласно которому одна из сторон (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование[2, ст. 606]. По истечении срока аренды имущество должно быть возвращено собственнику. В качестве отличительной особенности договора аренды от обязательств по отчуждению имущества называют сохранение права собственности на предмет обязательства за первоначальным владельцем. В тоже время обязательства, возникающие вследствие договора аренды, характеризуются наличием особого предмета, а именно индивидуально-определенные и не потребляемые вещи. А существование указанных обязательств имеет срочный характер, т.е. временное действие. В связи с чем можно сделать вывод, что земельный участок как предмет договора аренды соответствует всем вышеуказанным требованиям. Однако российское законодательство предусматривает возможность установления особенностей сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Необходимо также отметить, что доходы, которые были получены арендатором в связи с арендой земельного участка, а именно плоды и любая другая продукция, относятся к исключительной собственности арендатора.

По общему правилу в качестве арендодателя земельных участков выступают собственники этих участков. При принадлежности земельного участка к государственной собственности арендодателем в таком случае выступают уполномоченные государством органы. В тоже время необходимо отметить, что на законодательном уровне круг арендаторов земельных участков практически не ограничен. Мало того иностранные граждане, лица без гражданства также могут выступать в качестве арендаторов земельных участков. При этом такие земельные участки должны быть расположены в пределах территории Российской Федерации. Исключение составляют предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) случаи.

Важно иметь ввиду, что не все земельные участки можно сдать в аренду. Поскольку земельные участки, изъятые из оборота, не могут быть предметом договора аренды[3, п.2 ст. 22]. Перечень земель, изъятых из оборота, установлен п. 4 ст. 27 ЗК РФ. Данный перечень является закрытым. Исключение составляют лишь установленные федеральными законами случаи. Отметим, что при передаче в аренду земельных участков, отнесенных к ограниченным в обороте, в российском законодательстве ограничений не содержится.

Как установлено в определении договора аренды земельного участка, за переданные в аренду земли взимается арендная плата, размер которой выступает в качестве существенного условия договора. При принадлежности земельного участка частной собственности порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки определяются договором аренды земельных участков. А в случае если собственником земельного участка является Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или органы местного самоуправления, то вышеуказанные условия устанавливаются Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Предмет также выступает в качестве существенного условия договора аренды земельного участка, имеется ввиду земельный участок или земельная доля. При этом необходимо четко определить предмет в договоре аренды. Т.е. в нем должна содержаться полная информация для идентификации соответствующего участка: местонахождение, площадь, кадастровый паспорт земельного участка, описание земельного участка и т.п.

Немаловажную роль при заключении договора аренды земельного участка играет сама форма заключения. Договор аренды земельного участка должен быть заключен в форме единого письменного документа, подписанного сторонами. При этом не имеют значение следующие условия: участник - юридическое лицо либо гражданин и срок заключения договора. При

несоблюдении данной нормы договор аренды земельного участка может быть признан недействительным.

Договор аренды земельного участка может быть заключен на определенный срок или без указания конкретного срока, т.е. на неопределенный срок. Если договор аренды заключен на неопределенный срок, то каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца[5, с.213]. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок более одного года, подлежат государственной регистрации.

Помимо вышеназванных нормативно-правовых актов регулирование отношений вследствие аренды земельных участков осуществляется Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Нельзя не отметить, что земли сельскохозяйственного назначения относятся к наиболее частым арендуемым участкам, поскольку в их состав входят наиболее плодородные почвы, особо охраняемые государством. Однако в аренду могут быть переданы лишь те земли сельскохозяйственного назначения, которые прошли кадастровый учет[4, ст.9].

Договор аренды земельных участков прекращает действовать по истечении оговоренных в нем сроков. В тоже время законодательством предусмотрены случаи досрочного прекращения действия договора аренды земельного участка, а именно использование земли не соответствует ее целевому назначению или ведет к ухудшению качества (плодородия) земель, а также наносит вред экологии. При этом нельзя расторгнуть договор аренды земельного участка в период полевых работ (сбора или посадки урожая).

В юридической литературе неоднократно поднимался вопрос о расширении перечня существенных условий договора аренды земельных участков. Так, Л.М. Ахметшина предлагала признать существенным элементом договора аренды земельного участка положение о сроке его заключения, поскольку земля обладает особым значением как объект гражданских прав[6, с.

77]. В действующем земельном законодательстве имеется правовая норма, содержащая указание предельных минимальных и максимальных сроков заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Однако срок в договоре аренды земельного участка не является существенным и его отсутствие не служит основанием для признания договора незаключенным.

Таким образом, в законодательстве относительно существенных условий договора аренды земельного участка установлены два общих существенных условия - о предмете и размере арендной платы и ряд специальных существенных условий, сформулированных относительно специальных видов аренды.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СПС Консультант [дата обращения: 22.11.2019].
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // СПС Консультант [дата обращения: 22.11.2019].
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // СПС Консультант [дата обращения: 22.11.2019].
4. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС Консультант [дата обращения: 22.11.2019].
5. Криволапова Л. В., Герасимова Н. С. Договор аренды земельного участка // Известия ОГАУ. 2004. №4-1. С. 213-215.
6. Менис Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник СГЮА. 2016. №5 (112). С.73-77.