Барановская Иоланта Геннадьевна. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Барановская Иоланта Геннадьевна;[Место защиты: Федеральное государственное научно-исследовательское учреждение "Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации"].- Москва, 2014.- 218 с.

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Правовые основы договора аренды земельных участков .**

1.1. Становление института аренды земли в России .

1.2. Источники правового регулирования аренды земельных участков

1.3. Договор аренды земли по зарубежному законодательству

1.4. Определение договора аренды земельного участка .

**Глава 2. Юридическая конструкция договора аренды земельного участка .**

2.1. Существенные условия договора аренды земельного участка .

2.2. Форма и срок договора аренды земельного участка .

2.3. Стороны договора аренды земельного участка, их права и обязанности

Заключение

Список использованных нормативных правовых актов и литературы

**Введение к работе**

**Актуальность исследования** детерминирована современной ситуацией в стране, характеризующейся сменой веков, ментальных установок, что приводит к изменениям правовой модели аренды земельных участков в России. Данные изменения непосредственно связаны со стремительным «внедрением» рыночных отношений в России, что привело к возможности вовлекать земельные участки в гражданский оборот, в том числе и сдавать их в аренду. Именно поэтому аренда является одним из важных институтов гражданского права.

Вследствие построения в российском законодательстве модели договорных отношений, регламентирующих аренду земельных участков, необходимо уделить особое внимание комплексному анализу гражданско - правового регулирования договора аренды земельных участков. Однако, несмотря на принятые законодательные акты, а также солидные научные исследования, посвященные отдельным проблемам по данной теме, институт аренды земельных участков до сих пор остается предметом многочисленных дискуссий и вызывает ряд серьезных практических вопросов, требующих разрешения. Это связано с неполной и логической незавершенностью системы законодательства в области аренды земельных участков, использованием непродуманных юридических конструкций, что подтверждается бесконечно вносимыми изменениями в российское законодательство. Все это позволяет говорить об актуальности исследования проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России.

На сегодняшний день важной проблемой является реализация прав участников гражданского оборота при вступлении их в арендные отношения. Следовательно, необходимо такое правовое регулирование в области аренды земельных участков, которое бы исключило необоснованные нарушения прав и интересов добросовестных участников гражданского оборота.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, складывающиеся в рамках временного возмездного владения и пользования земельными участками в РФ.

**Предметом исследования** выступают правовые нормы, составляющие основу регулирования института аренды земельных участков, теоретические и практические проблемы аренды земельных участков, судебная практика.

**Цель исследования** – выявить особенности и проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России, а также сформулировать предложения по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере.

Для выполнения поставленной цели автор ставит следующие **задачи**:

исследовать развитие правового регулирования аренды земельных участков в России;

проанализировать понятие договора аренды земельных участков, выработанное в науке гражданского права, и предложить авторское определение;

изучить вопросы правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах, на примере Англии и Германии;

определить содержание договора аренды земельных участков в России;

рассмотреть существенные условия договора аренды земельных участков;

проанализировать возникшие в судебной практике вопросы, связанные с арендой земельных участков, и обобщить их.

сформулировать предложения по совершенствованию действующего российского законодательства в рамках исследуемой темы.

**Степень разработанности темы исследования.**

Проблема гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России традиционно находится в центре исследований ученых-юристов. Институту аренды посвящены научные статьи, монографии, диссертационные работы. Однако все эти работы раскрывают только отдельные аспекты исследуемой проблемы.

В последнее время вопросы аренды земельных участков были рассмотрены в работах Л. М. Ахмедшиной, Н. М. Голованова, А. В. Дегтева, А. Ерш, Д. В. Жернакова, Т. В. Крамковой, Т. Оксюк, Н. Пиксина, А. Н. Шпак и других.

**Теоретическую базу исследования** составляют научные труды цивилистов: К. П. Победоносцева, И. А. Покровского, Д. И. Мейера, В. И. Синайского, Г. Ф. Шершеневича, М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, В. А. Дозорцева, Л. Г. Ефимовой, В. В. Залесского, О. С. Иоффе, В. П. Мозолина, О. Н. Садикова, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, В. В. Чубарова, Л. В. Щенниковой и других.

В настоящей работе исследованы труды специалистов по земельному и экологическому праву: С. А. Боголюбова, Г. Е. Быстрова, Е. А. Галиновской, Ю. Г. Жарикова, И. А. Иконицкой, А. Л. Корнеева, О. М. Козырь, О. И. Крассова, Н. И. Краснова, Г. А. Волкова, В. В. Никишина, В. В. Петрова, Н. А. Сыродоева, Г. В. Чубукова и т. д.

Анализ проблем гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков проводился также с учётом положений, выдвинутых в диссертационных исследованиях С. В. Кирилловой, О. П. Скребковой, Ю. В. Скворцовой, А. С. Трифоновым, Л. О. Федькиным, Н. Ю. Шлюндт, С. С. Шерстневым и другими.

**Эмпирическую базу работы** составили нормативные правовые акты, начиная с образования Русского централизованного государства (XV век) до нашего времени, материалы судебно-арбитражной практики РФ, а также нормативные правовые акты Англии и Германии.

**Методологическую основу** настоящей работы составляют: общенаучные методы – анализ, синтез, абстрагирование, сравнение, классификация, сравнительно-исторический; специальные юридические – аналогия, толкование, критический анализ, обзор правовых актов.

**Научная новизна работы** заключается в предпринятом автором в рамках института аренды комплексном исследовании гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков на базе российского законодательства, сложившейся правоприменительной практики, а также трудов отечественных ученых в исследуемой сфере. Кроме того, автор исследовал вопросы регулирования аренды земли в зарубежных странах на примере Англии и Германии.

Настоящая работа является одним из первых исследований в области аренды земельных участков, в основу которого положены Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, Концепция развития гражданского законодательства РФ, Концепция развития законодательства о вещном праве, Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России, разработанных по поручению Президента РФ в рамках совершенствования Гражданского кодекса РФ, а также изменения в Гражданский кодекс РФ, вступившие в силу 01 марта 2013 года, проекты изменений в Гражданский кодекс РФ, иные нормативные правовые акты.

Автором выдвинуты предложения по устранению противоречий в правовом регулировании аренды земельных участков и его совершенствованию.

**По результатам проведенного исследования на защиту выносятся следующие основные положения:**

1. Проведенный в диссертационном исследовании анализ правового регулирования аренды земельных участков в российском праве показал, что на протяжении исторического развития наблюдаются качественные изменения в регулировании земельных арендных отношений, которые дают основания в настоящее время признать земельный участок и все права и обязанности, которые с ним связаны, единым и полноценным объектом гражданского права и законодательства.

По мнению диссертанта, земля как природный объект, земельный участок, часть земельного участка являются объектами прав с различным правовым режимом.

2. Диссертантом выявлены существенные отличия российского и англо-саксонского права, исключающие прямое заимствование в правовом регулировании отношений аренды. Особенности формирования арендных отношений в англо-саксонском праве имеют существенную специфику по форме, содержанию и видам договора аренды земельного участка.

Английскому праву известны такие формы установления основания возникновения прав на землю, связанные с пользованием, как арендные отношения (lease), разрешение на пользование землей (licence) и зависимое держание земли на основании договора (tenancy agreement). В отличие от российского законодательства в Англии предусмотрена устная форма договора аренды, в случае его заключения на срок менее трех лет. Данные особенности обусловлены индивидуальными историческими традициями развитиями английского права, в связи с чем, не подлежат заимствованию в процессе реформирования российского гражданского законодательства.

3. Доказывается, что в праве аренды отсутствуют признаки ограниченных вещных прав, в связи с чем, право аренды не может быть отнесено к числу субъективных вещных прав.

В частности, диссертантом установлено, что правомочие владения и возможность защиты титульного владения арендатора (ст. 301, 304, 305 ГК РФ) не являются квалифицирующим признаком вещных прав, а законодательно допущенной возможностью защиты прав арендатора от нарушений со стороны любых третьих лиц.

Правомочие следования в праве аренды (ст.617 ГК РФ) составляет нормативно закрепленную гарантию стабильности права аренды при перемене собственника вещи. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ) направлено на обеспечение интересов арендатора в части продолжения договорных отношений по поводу предмета договора аренды перед другими лицами. Правомочия следования и преимущества не свидетельствуют в пользу отнесения права аренды к числу вещных прав, проявляясь в других субъективных правах.

Автором отрицается возможность отнесения права аренды к числу смешанных, вещно-обязательственных прав. Обоснованность выделения смешанных типов вещных и обязательственных прав не считается доказанной.

4. Закрепленное ст. 606 ГК РФ определение договора аренды, по мнению автора, недостаточно раскрывает сущность договора аренды на современном этапе, в связи с чем, нуждается в конкретизации.

Помимо правомочий пользования и владения, предусмотренных указанной статьей, арендатору принадлежит правомочие распоряжения. Это правомочие заключается в возможности передачи данного участка в субаренду, предоставления в безвозмездное пользование, внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или передачи арендных прав в залог. На основании изложенного предлагается следующая дефиниция договора аренды: «Договором аренды признается договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное пользование и владение, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение».

5. Правоотношения по аренде земельных участков относятся к гражданско-правовым. Соответственно правовое регулирование аренды земельных участков составляет предмет гражданского законодательства. Правовые нормы, регламентирующие вопросы оборотоспособности аренды земельных участков, содержащиеся в Земельном кодексе РФ, являются неэффективными и не относятся к предмету земельного права, поскольку договорные и иные обязательства регулируются ГК РФ, о чем гласит ст. 2 ГК РФ.

Институт аренды земельного участка нуждается в обособленном системном регулировании в гражданском законодательстве, поэтому нормы Земельного кодекса РФ, регулирующие общие положения договора аренды земельного участка, должны быть изъяты из ЗК РФ и перенесены в ГК РФ.

Поскольку земельные участки также являются природными объектами, вопросы их охраны и защиты в процессе аренды необходимо регулировать в рамках земельного законодательства. При этом следует иметь в виду, что в рамках земельного законодательства могут устанавливаться только особенности аренды земельных участков, связанные с их природным статусом.

Исходя из вышеизложенного, автор предлагает статью 22, а также абзацы 1, 2, 3 пункта 3 и пункт 4 статьи 65 ЗК РФ исключить, а главу 34 части 2 ГК РФ дополнить 1.1. «Аренда земельных участков».

Соответственно в статью 625 ГК РФ следует к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества отнести и договор аренды земельных участков.

6. В зависимости от момента возникновения прав и обязанностей у сторон договора предлагается классифицировать договоры на реальные, консенсуальные и формальные, при этом под «формальными договорами» следует понимать договоры, которые считаются заключенными с момента государственной регистрации, а также договоры, которые требуют нотариального удостоверения.

Поскольку автор предлагает ввести в ГК РФ статью, которая обязывает стороны договора аренды осуществлять передачу земельного участка по передаточному акту, договор аренды земельного участка, заключенный на срок до 1 года, следует считать реальным, а договор аренды земельного участка, заключенный на 1 год и более, необходимо относить к формальным договорам.

7. Государственная регистрация сделки является отражением баланса частных и публичных интересов в гражданских правоотношениях. С одной стороны, при этом обеспечивается состояние законности и прозрачности прав участников гражданских правоотношений, которые должны считаться первичными, в том числе, третьих лиц, потенциальных добросовестных правообладателей, а с другой, функция публичного регулирования самого гражданского оборота - порядка и условий, заключаемых в его условиях сделок и признания государством достигнутого волеизъявления участников договора.

В действующем законодательстве Российской Федерации целесообразно закрепить нормативные положения, согласно которым сфера действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним распространяет свое действие исключительно на сделки, опосредующие оборот объектов недвижимого имущества - для обязательственных прав, и на права – для вещных прав.

Учитывая баланс интересов сторон договора аренды земельного участка, значимость развития земельных арендных отношений в будущем, предлагается ст. 8.1. ГК РФ дополнить пунктом: «Если иное не предусмотрено договором, обязанность по государственной регистрации лежит на арендаторе».

8. Автор усматривает коллизии и противоречия в действующем законодательстве Российской Федерации и разработанными на его основании законодательными инициативами о внесении в него поправок и изменений.

Необходимо отметить, что правила, закрепленные Проектом Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривающие установление минимального (но не менее 3 лет) срока аренды законом субъекта РФ, приходят в острое противоречие с п. 3 ст. 610 ГК РФ.

В целях гармонизации действующей системы законодательства, повышения коэффициента эффективности его применения, предлагается рассмотреть возможность внесения изменений в действующую редакцию пункта 3 статьи 610 ГК РФ в следующей редакции: «Законом могут устанавливаться минимальные и (или) максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для отдельных видов имущества. Установленные минимальные и (или) максимальные сроки не должны противоречить гражданскому законодательству». Далее – по тексту статьи.

9. В работе обосновывается вывод о том, что по истечении срока договора аренды земельного участка арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, когда изменились существенные условия договора.

В целях оптимизации трудностей правоприменения, риск возникновения которых связан с реализацией арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, предлагается п. 1 ст. 621 ГК РФ дополнить абзацем 4 в следующей редакции:

«Положения настоящего пункта не применяются, если арендодатель заключил договор аренды с другим лицом по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов) в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

**Теоретическая значимость диссертации** заключается в том, что представленные в ней выводы могут быть использованы при дальнейшем исследовании проблем правового регулирования договора аренды земельных участков, в том числе в научных, учебных и учебно-методических целях.

**Практическая значимость работы** состоит в том, что предложенные пути решения проблем могут быть использованы при принятии или внесении изменений в нормативные правовые акты, правоприменителями, в том числе судебными органами.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация обсуждена на заседании отдела гражданского законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. Основные положения исследования отражены в публикациях автора, докладах на городских, региональных, межвузовских, всероссийских и международных конференциях, а также при подготовке рабочих материалов для юридической службы Южно-Сахалинского филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги».

Кроме того, результаты исследования апробируются в научно- практической лаборатории «Социально-правовые проблемы девиантного поведения личности в условиях переходного периода российского общества», секция: «Правовое регулирование земельно-арендных отношений», действующей на юридическом факультете Южно-Сахалинского института экономики, права и информатики, а также в процессе преподавания спецкурса: «Правовое регулирование земельно-арендных отношений».

Отдельные положения диссертации использованы при проведении лекций и семинарских занятий со студентами юридического факультета Южно-Сахалинского института экономики, права и информатики.

**Структура работы.**

Диссертация состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованных нормативных правовых актов и литературы. Общий объем работы составил 175 страниц (без списка использованной литературы), список использованных нормативных правовых актов и литературы содержит 466 источников.

## Источники правового регулирования аренды земельных участков

12 декабря 1993 г. была принята Конституция РФ, которая заложила основу для регулирования отношений собственности на земельные участки (ст. ст. 8, 9, 35, 36, 55 и 71). Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» были отменены нормы целого ряда законов о земле и, прежде всего, многие нормы ЗК РСФСР от 25 апреля 1991 г., сдерживавшие земельный оборот. Позже вступил в действие ГК РФ и ЗК РФ, которые послужили правовой базой для института аренды земельных участков.

В настоящее время ведется работа над проектом ГК РФ, изменения в который коснуться и вопросов, связанных с арендой, в том числе земельных участков. Также рассматривается ряд изменений и в другие нормативные правовые акты, регулирующие данный вопрос, в том числе Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Отметим, что в литературе высказываются разные точки зрения о соотношении норм земельного и гражданского законодательства, в том числе и в отношении регулирования аренды земельных участков . Мнения авторов по этому поводу разделились.

Ряд ученых допускает содержание норм гражданского права в актах земельного законодательства . Такой прием юридической техники широко распространен в действующем законодательстве. Так, нормы гражданского права получили развитие и конкретизацию в ЗК РФ и посвящены многим институтам, применительно к особенностям такого объекта прав, как земельный участок. Ф. Х. Адиханов не полностью поддерживает эту точку зрения и говорит о том, что нормы гражданского права передают эстафету нормам земельного права путем отсылки к земельному законодательству, а иногда путем напоминания о том, какие правила и требования следует соблюдать при регулировании земельных отношений .

Представитель земельного права Б. В. Ерофеев, наоборот, исходит из приоритетности применения земельного законодательства в регулировании земельных отношений, оттого что они основываются на общественном сознании социальной функции земли, её социальной значимости, объективно существующей ограниченности .

Н. И. Краснов связывает приоритет земельного законодательства с тем, что цели и задачи земельного и гражданского права находятся в определённом диалектическом противоречии , а К. Г. Пандаков и А. Е. Черноморец исходят из выдвижения на первое место значения земли как природного объекта, который является общенациональным достоянием, и поэтому его использование и охрана должны соответствовать природным требованиям .

Другие авторы считают, что при заключении договоров аренды земельных участков должны согласованно применяться нормы гражданского и земельного законодательства . Это возможно в том случае, если к гражданскому праву отнести сделки с земельными участками (в том числе и аренду), а к земельному – обеспечение целевого назначения земельных участков, определение категорий земель и их учет .

Третьи полагают, что арендные отношения возникают из договора между арендатором и арендодателем . Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Таким образом, что касается аренды земельных участков, то отношения по поводу аренды земельного имущества подчиняются общим требованиям, которые предъявляет гражданское законодательство к арендным отношениям, следовательно, основу законодательного регулирования наряду с земельным законодательством составляет ГК РФ. Как следует из абз. 2 п. 1 ст. 2 ЗК РФ, юридическая сила Кодекса выше юридической силы иных федеральных законов. В то же время в силу п. 1 ст. 2 и абз. 2 п. 2. ст. 3 ГК РФ именно ГК РФ имеет превалирующее действие в области имущественных и связанных с ними личных неимущественных отношений, основанных на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников.

## Определение договора аренды земельного участка

В последнее время аренда стала одним из основных правовых титулов обладания земельным участком и получает все большее распространение. На протяжении многих тысячелетий аренда претерпевала изменения. Как известно, земельное арендное право берет свое начало со времён Древнего Рима. В римском праве аналогом аренды был найм вещей (location-conduction rerum). Согласно римскому законодательству по договору найма вещей одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) одну или несколько определенных вещей для временного пользования, а другая сторона обязуется уплачивать за пользование этими вещами определённое вознаграждение и по окончании пользования возвратить вещи в сохранности наймодателю . В действующем российском законодательстве институт аренды регулируется ГК РФ. В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование .

Как видим, действующее российское законодательство имеет некоторое отличие от древнеримского в части определения договора аренды. В частности, наниматель обладает только одним правомочием – пользованием (по древнеримскому праву), тогда как российское предоставляет право выбора – пользование или пользование и владение. Таким образом, современный законодатель расширил круг правомочий для нанимателя. Сходством является то, что действующее российское законодательство не дает определения договора аренды земельного участка, а отсылает к общим нормам об аренде ГК РФ, которые регулируют данный договор как разновидность договора аренды. Аналогичное регулирование было и в древнеримском праве, то есть найм земельного участка являлся разновидностью найма вещей и регулировался теми же положениями.

До настоящего времени продолжается дискуссия о том, совпадают ли понятия «аренда», «наем» и «имущественный найм». Так, О. Н. Садиков, А. Н. Гуев, О. М. Козырь, М. Ю. Тихомиров, В. Н. Сидорова, А. В. Стремоухов, Ю. М. Лермонтов и другие ставят знак равенства между этими понятиями.

Многие авторы (А. А. Иванов, Б. Д. Завидов, Е. А. Суханов и другие) считают, что термин «аренда» возможно использовать как термин «наем», так как они являются тождественными. Однако в законодательстве термин «наем» используется для совсем другого договора – наема жилого помещения, который относится к договорам по передаче имущества, но не является разновидностью договора аренды. Известный дореволюционный цивилист В. И. Синайский дифференцировал договоры аренды и имущественного найма исходя из того, что аренда предполагает только пользование вещью, а найм, кроме того, «извлечение из нее плодов» . В. Н. Литовкин вообще предпочитает понятие «имущественный наем», а понятие «аренда» употребляет лишь иногда. Несмотря на это, ГК РФ устанавливает, что понятия «аренда» и «имущественный найм» равнозначны. Также до настоящего времени некоторые авторы продолжают предлагать свое определение аренды. Так, Е. Н. Васильева определяет аренду имущества как эксплуатацию такого имущества с использованием его потребительских качеств, как право пользования арендованным имуществом, заключающееся в извлечении из вещи ее полезных свойств (плоды, продукция и доходы), которые по общему правилу остаются в собственности арендатора .

По мнению О. Гутникова, аренда вообще обладает двойственной природой, «с одной стороны, аренда стесняет собственника сдаваемого в аренду имущества при осуществлении им своих правомочий и в этом смысле является ограничением (обременением) прав арендодателя, с другой – аренда является правом арендатора, предоставляющим ему возможность пользоваться арендованным имуществом. Таким образом, для арендодателя аренда выступает в качестве обременения, а для арендатора – в качестве права пользования арендованным имуществом» .

Как полагает Р. В. Колпаков, аренда – это договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать арендную плату за пользование предоставленным земельным участком и пользоваться этим участком в соответствии с его назначением . По В. В. Ковалеву, договор аренды – это договор, по которому одна сторона (собственник имущества или уполномоченное им или законом иное лицо) предоставляет на известный срок и за известное вознаграждение индивидуально-определённую вещь в пользование и владение другой стороне (арендатору), которая в пределах срока договора приобретает, во-первых, право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества, и, во-вторых, неотъемлемое право пользования и владения имуществом в течение срока договора .

О. П. Скребкова даже предлагает заменить в ст. 606 ГК РФ слова «во временное пользование и владение или во временное пользование» на «для целей пользования» . С данным высказыванием и предложением нельзя согласиться, потому что многие договоры не содержат условий о назначении и цели пользования арендованным земельным участком и законодательство не предусматривает данные условия. В противном случае эти условия необходимо считать существенными.

А. С. Трифонов исходит из того, что по договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок или его часть за плату во временное пользование и владение, а арендатор – уплачивать арендную плату, использовать участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, соблюдать природоресурсовое, природоохранительное, градостроительное и иное законодательство . По определению В. В. Никишина, аренда земли представляет собой основанное на договоре срочное владение и пользование землей для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности . Таким образом, он допускает, что срок является обязательным условием договора аренды земельного участка и предполагает, что арендатор должен осуществлять какую-либо самостоятельную деятельность.

Рассматривая определение договора аренды по российскому законодательству, хочется отметить, что статья 606 ГК РФ не вполне корректна, так как у арендатора при заключении договора аренды появляется ещё одно правомочие – распоряжение, которое заключается в возможности передачи арендованного имущества в субаренду, предоставления в безвозмездное пользование, внесения арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или передачи арендных прав в залог (п. 2. ст. 615 ГК РФ). Аналогичное правомочие предоставляется арендатору и в отношении земельного участка согласно п. 5 ст. 22 ЗК РФ. На основании изложенного автор предлагает абзац 1 ст. 606 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Договором аренды признается договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное пользование и владение, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение».

Соответственно, 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ необходимо дополнить ст. 625.1. «Договор аренды земельного участка» и предусмотреть в ней следующую норму: «По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование , а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение».

## Форма и срок договора аренды земельного участка

Согласно п. 1 ст. 8.1. ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Пункт 2 ст. 8.1. гласит: «Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом». В связи с введением данной статьи в ГК РФ статья 609 ГК РФ, регулирующая форму договора аренды, утратила силу. Таким образом, предложение ввести регистрацию для договора аренды, заключенного на любой срок, в настоящее время отражено в изменениях в ГК РФ . Однако некоторые авторы полагают, что «в предложенном варианте не учитываются интересы землепользователей, которым придется иметь отношения с учреждениями юстиции, тратить время и деньги и т.п. » Важно отметить, что изменения в нормативные правовые акты (ЗК РФ, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и др.), регламентирующие регистрацию прав и (или) сделок, до настоящего времени не внесены, в связи с чем, отсылочные нормы ГК РФ (ст. 8.1.) носят противоречивый характер. Например, положения ст. 26 ЗК РФ остались неизменными и предусматривают государственную регистрацию договора аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок более чем один год. Таким образом, непонятно подлежат ли договоры аренды земельных участков, заключенные на срок до одного года регистрации? Анализируя новую норму, автор полагает, что договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации. Пункт 3 рассматриваемой статьи закрепляет положение о том, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Действующий Гражданский кодекс РФ устанавливает именно такое регулирование нотариального удостоверения сделок (п. 2 ст. 163 ГК РФ). Таким образом, данный пункт не является новым, а лишь дублирует ст. 163 ГК РФ. В настоящее время Закон устанавливает правило, согласно которому права по данным сделкам могут быть зарегистрированы через нотариуса.

Таким образом, стороны по указанным сделкам не лишаются возможности самостоятельно совершить все необходимые регистрационные действия. Однако изменения в ГК РФ так и не решили вопрос о гражданско-правовой ответственности за отсутствие государственной регистрации. Статьей 19.21 КоАП РФ предусмотрена лишь административная ответственность , которая устанавливает, что за несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц – от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц – от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей, не подлежит применению. Это связано с тем, что хотя регистрация договора осуществляется на основании Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Приказа Минюста РФ от 06 августа 2004 г. № 135 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» , сам порядок регистрации таких договоров является своего рода инструкционным указанием для регистраторов, и привлечь к ответственности граждан и юридических лиц по этой статье невозможно. Особо хотелось бы сказать о лицах без гражданства и бипатридах, которые вообще никакую ответственность за несоблюдение формы договора аренды не несут. Таким образом, законодатель должен расширить рамки ст.19.21 КоАП РФ, включив данную категорию лиц. Целесообразно отметить, что требование законодательства о регистрации договора аренды земельного участка распространяется и на договор субаренды земельного участка (ст. 615 ГК РФ).

На практике часто возникает вопрос: подлежит ли регистрация договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее года, в том случае, если по окончании срока его действия он будет пролонгирован сторонами на тот же срок? Законодатель ответа на этот вопрос не дает. В арбитражной практике подобная проблема рассматривалась только в отношении договора аренды здания. Арбитражный суд пришел к выводу, что при продлении договора аренды здания, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу п.2 ст. 651 ГК РФ (см. п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним»).

## Стороны договора аренды земельного участка, их права и обязанности

Названные акты закрепляют следующие права арендодателя. 1. Право расторгнуть договор досрочно, если арендатор существенно ухудшает земельный участок; более двух раз подряд не вносит арендную плату и пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или целевого назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями (ст. 619 ГК РФ). 2. Право изменить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год. 3. ГК не упоминает о праве арендодателя распорядиться арендованным участком – продать, обменять, подарить, заложить и т. п., но это право принадлежит ему как собственнику имущества и с передачей земли в аренду не прекращается. Право арендатора при переходе права собственности к другому лицу остаются неизменными, что гарантируется ст. 617 ГК РФ . 4. В силу норм ЗК РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» при аренде земельных участков арендодатель вправе осуществлять контроль за использованием и охраной земель арендатором; требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора; изменять по согласованию с арендатором размер арендной платы в случаях изменения цен на продукцию, но не чаще чем один раз в два года; участвовать в приемке эксплуатацию мелиорированных, улучшенных, рекультивированных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозийных и других объектов, сооруженных на сданных в аренду землях; досрочно прекратить право аренды при нерациональном использовании земли не по целевому назначению, а также способами, приводящими к ее порче, при переводе арендатором ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные, при систематическом невнесении арендной платы, в случаях иных нарушений договора.

При этом ни в одном законе не установлено, что следует понимать под рациональным использованием. Так, В. Н. Харьков считает, что рациональное использование - эффективное, целевое использование земель, осуществляемое с соблюдением публичных интересов, с учетом экологических связей в окружающей природной среде и в сочетании с охраной земли как основы жизни и деятельности человека . Н. И. Краснов пишет: «В настоящее время законодательство расчленяет требования рационального использования на отдельные права и обязанности субъектов права пользования землей, хотя в действительности они являются единой структурой взаимосвязанных частей. Форма такой структуры применительно к рациональному использованию земли в сельском хозяйстве – система земледелия, которая представляет собой научно – обоснованный комплекс взаимосвязанных технологических, мелиоративных и организационных мероприятий по использованию земли, восстановлению и повышению плодородия почв, включающий организацию земельной территории (землеустройство) и севооборотов, системы обработки почвы и удобрений, водную и химическую мелиорацию и др» .

В советские времена понятие «рациональное использование» рассматривалась как экономическая категория, под которой понималось достижение необходимого экономического эффекта в осуществлении целей природопользования с одновременным соблюдением требований охраны используемых природных объектов .

О. А. Самончик полагает, что рациональное использование можно назвать экологически обоснованным использованием, при котором одновременно учитываются экологические, экономические, социальные и иные интересы человека. Принцип рационального использования должен обеспечиваться как с помощью правовых норм, так и иных средств .

Г. С. Башмаков говорит: «В земельном законодательстве нет требования рационального использования земли, поэтому оно не является обязанностью. Значит, рациональное использование как собирательное понятие вообще не работает, не выполняет никаких функций. У него нет реального содержания. Остается единственная возможность рассмотрения и разъяснения в законе обязанности рационального использования земли как обязанности использовать ее в точном соответствии с установленными для данного земельного участка целевым назначением и правилами использования земли» . По мнению О. А. Волковой, «рациональное использование нужно рассматривать через целый арсенал гражданско – правовых средств, к которым относятся: обеспечение надлежащего правового режима земель; порядок рациональной хозяйственной эксплуатации земель; правильный оборот земельных участков путем государственной регистрации прав на эти участки; вмешательство государства, если земельные участки эксплуатируются с нарушением действующего законодательства» . Таким образом, существует необходимость включения в ЗК РФ положений, раскрывающих сущность понятия «рациональное использование». В число прав арендатора входят. 1. Право на возмещение затрат и убытков, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении договора по инициативе арендодателя, в том числе и при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд. 2. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Данное право принадлежит арендаторам на основании п. 3 ст. 22 ЗК РФ, в силу которого по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок, а также согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ, которая гласит, что «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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, – в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков». В связи с дублированием норм ЗК РФ с нормами ГК РФ целесообразно п. 3 ст. 22 ЗК РФ исключить. Кроме того, смысл этой статьи отражён в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Следовательно, в данных нормах закреплено преимущественное право и определены условия, при которых оно может быть реализовано. Первое: соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключённому договору. Говоря о добросовестности арендатора, нужно учитывать, что отдельные нарушения договора могут носить совершенно незначительный характер, при котором они только формально будут считаться таковыми (если, например, арендатор допустил в одном из периодов просрочку в уплате арендной платы на один день). Представляется, что в таких случаях указанное нарушение должно признаваться несущественным, а арендатор – добросовестно исполнявшим свои обязанности по договору . Второе: арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре. Следовательно, если арендатор пропустил срок подачи заявки на пролонгацию договора аренды, он утрачивает преимущественное право на заключение договора . Третье: рассматриваемое право возникает, если арендодатель в течение года заключил договор аренды с другим лицом .

Поскольку в ст. 621 ГК РФ говорится о договоре аренды на новый срок, следует признать, что при его заключении стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора. Это означает, что арендодатель вправе изменить условия предоставления земельного участка в аренду на новый срок. Если прежний арендатор согласен с такими условиями, он имеет преимущественное право перед другими лицами, а если же нет, то такое право утрачивается