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

Статья посвящена анализу договора аренды земельных участков с учетом изменений земельного законодательства, вступающих в законную силу с 1 марта 2015 г.

Ключевые слова: Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»; договор аренды; земельные участки; предоставление земельных участков.

Изучение вопросов предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на сегодняшний день является актуальным предметом исследования. В первую очередь это связано с принятием 23 июня 2014 г. Федерального закона № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (далее — Закон № 171-ФЗ), который вступил в законную силу с 1 марта 2015 г. В связи с тем что земля является основой любой хозяйственной деятельности — как промышленной, так и сельскохозяйственной, а также того, что сейчас в России существенная часть земли находится в публичной собственности, Закон № 171-ФЗ имеет ключевое значение [1], в том числе и для отношений, связанных с арендой.

Институт аренды земельных участков в российском законодательстве регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ) и иными нормативно-правовыми актами. Процедура предоставления в аренду земельных участков установлена в ст. 22, гл. V.1 ЗК РФ. Общие вопросы аренды земли регулируются ГК РФ, на что указывает п. 2 ст. 22 ЗК РФ.

Согласно ст. 606 ГК РФ, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В силу ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы, в частности, земельные участки. Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. Арендодателями, согласно ст. 608 ГК РФ, являются собственники имущества. Кроме того, арендодателями могут быть лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Таким образом, в качестве арендодателей земельных участков могут выступать юридические и физические лица, уполномоченные органы субъектов РФ, муни-

* Дубанова Надежда Алексеевна — магистрант, кафедра гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, nadya180892@yandex.ru.

ципальных образований. Арендаторами земельных участков являются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды (субаренды) (п. 3 ст. 5 ЗК РФ).

Заключается договор аренды земельного участка в письменной форме (ст. 609 ГК РФ) на срок, определенный договором (ст. 610 ГК РФ). Договор аренды земельного участка, заключенный на срок более чем один год, подлежит государственной регистрации.

Следует обратить внимание на более широкое применение предельных сроков аренды (пп. 8, 9 ст. 39.8 ЗК РФ), которые введены законодателем в целях предотвращения долгостроя и обеспечения эффективного использования земельных участков. Так, Законом № 171-ФЗ предусмотрено: земельный участок для строительства или реконструкции предоставят на срок от 3 до 10 лет, для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта максимальный срок аренды составит 20 лет, на срок от 3 до 49 лет — для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев предоставления гражданину земельного участка на срок не более 3 лет для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества. Конкретный срок договора аренды устанавливается по выбору арендатора, а не арендодателя с учетом предельных сроков.

Кроме того, помимо установления предельных сроков аренды, новым законом исключена преимущественная пролонгация аренды земельных участков, которая была закреплена в п. 3 ст. 22 ЗК РФ и гласила, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды, с введением в действие нового закона отменена. По смыслу п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ введенный запрет действует и в отношении заключения на новый срок договоров аренды земельных участков, переданных в аренду до 1 марта 2015 г.

Изменения коснулись и существенных условий договора аренды земельного участка.

Существенными являются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора. Для того чтобы договор считался заключенным, необходимо согласовать все его существенные условия. Поэтому важно точно определить, какие условия для данного договора являются существенными [4, с. 476].

Существенным условием договора аренды является объект аренды, т.е. в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Такими данными являются: месторасположение земельного участка, его границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие идентифицировать объект арендных правоотношений. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным.

До введения в действие нового закона российское законодательство не давало легального определения земельного участка как объекта аренды. Отсутствие закрепленной дефиниции земельного участка являлся одним из пробелов в законодательстве РФ. Однако с принятием поправок в ЗК РФ законодателем

было детализировано понятие земельного участка (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Теперь исходя из положений ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Следующим существенным условием договора аренды земельных участков является размер арендной платы, который теперь зависит от порядка заключения договора аренды: на торгах или без торгов. Если договор заключается на торгах, то размер арендной платы определяется по результатам торгов. Начальная цена может устанавливается в размере годовой арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки или определяться в размере не менее 1,5 % кадастровой стоимости (п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ), но только в том случае, если прошло не более 5 лет с даты утверждения результатов кадастровой стоимости до даты принятия решения о назначении торгов. При повторных торгах начальная цена может быть снижена, но не более, чем на 30 % начальной цены (п. 17 ст. 39.11 ЗК РФ).

Для случаев заключения договоров аренды без проведения торгов размер арендной платы будет определяться в соответствии с нормативно-правовыми актами Правительства РФ — для федеральной собственности, органов государственной власти субъектов РФ для государственных земель или земель, государственная собственность на которые не разграничена, органами местного самоуправления — для муниципальных земель. Для некоторых категорий арендаторов размер арендной платы не может превышать размера земельного налога. К таким арендаторам, например, относятся граждане, имеющие первоочередное или внеочередное право на приобретение участка, граждане, не воспользовавшиеся правом на бесплатное получение в собственность земельного участка (п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ).

Следует отметить появление новых существенных условий, определяющих особенности некоторых договоров аренды земельных участков. Например, обязательным условием для арендатора, заключившего договоры аренды земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, является проведение работ по рекультивации такого земельного участка; при заключении договора аренды земельных участков в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, арендатор должен обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования (ст. 39.8 ЗК РФ).

К ключевым изменениям, вносимым Законом, относится также порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, который получил наиболее подробную регламентацию в виде включения в ЗК РФ новой главы, посвященной данной процедуре (гл. V.1, ст. 39.1–39.20). В частности, дается исчерпывающий перечень оснований предоставления земельных участков, в том числе бесплатно гражданину или юридическому лицу, а также в постоянное (бессрочное) пользование гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским хозяйствам в безвозмездное пользование.

В качестве основных новелл в регулировании порядка предоставления земельных участков Е.Л. Ковалева и А.И. Бутовецкий выделяют отказ от двойственного подхода в зависимости от того, будет ли осуществляться на земельном участке строительство, а также в зависимости от того, требуется ли формирование земельного участка. И объясняют это тем, что во многих случаях разрешенное использование земельного участка допускает, как возможность строительство на нем, так и возможность использования земельного участка без его застройки. С введением нового закона земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут передаваться в аренду на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ [6, с. 65]. Без проведения торгов гражданин и юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют право заключить новый договор аренды земельного участка в случаях, если первоначальный договор заключался без торгов или с торгов, но гражданину для ведения садоводства. Кроме этого, должны быть одновременно соблюдены условия:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды должно быть подано до истечения срока действия ранее заключенного договора аренды и не был расторгнут с этим гражданином или юридическим лицом;
- 2) лицо, подавшее заявление, обладает исключительным правом на приобретение земельного участка;
- 3) имеются основания, предусмотренные ЗК РФ.

В завершение следует отметить введение новых оснований прекращения договора аренды земельных участков. Так, например, новым основанием является требование арендодателя в случае расторжения договора комплексного освоения территории либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором (п. 2.1 ст. 46 ЗК РФ). Кроме того, если договор аренды земельного участка прекратился и объект не был введен в эксплуатацию, то, согласно новой статье 239.1 ГК РФ, объект незавершенного строительства подлежит отчуждению у собственника по решению суда путем продажи объекта с публичных торгов. Вырученные в результате торгов деньги выплачиваются бывшему собственнику объекта [6, с. 70]. Отметим, что суд может отказать в удовлетворении требования о продаже объекта незавершенного строительства, в случае если нарушение срока строительства вызвано действиями (бездействием) органов или лиц, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен объект [2]. Кроме того, введенная норма в ст. 239.1 ГК РФ не применяется в отношении к объектам долевого строительства, а также если договор аренды земельного участка заключен до 1 марта 2015 г.

Подводя итог, отметим, что Законом № 127-ФЗ легализовано понятие «земельный участок», установлены предельные сроки заключения договора аренды земельных участков, введен новый принцип определения размера арендной платы, установлен новый порядок предоставления земельных участков, кроме того, введены новые существенные условия для некоторых видов договора аренды земельных участков, а также новые основания прекращения договора

аренды, отменена преимущественная пролонгация договора аренды. Введенные новеллы значительно повышают уровень нормативно-правового регулирования института аренды земельных участков, снижают количество противоречий и коллизий, а как сложится практика их применения, покажет время.

Список использованной литературы

1. Белов А.Ю. Новый порядок получения земли: новый инструмент, но не новая стратегия [Электронный ресурс] / А.Ю. Белов. — Режим доступа: <http://politobzor.net> (дата обращения: 07.04.2015).

2. Вагина О.В. Обзор некоторых новых изменений земельного законодательства, вступающих в силу с 1 марта 2015 г. / О.В. Вагина // Бизнес, Менеджмент и Право. — 2014. — № 2.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 22.10.2014 г. № 315-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

4. Гражданское право : учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. — 4-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2005. — Ч. 2. — 784 с.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 08.03.2015 г. № 48-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

6. Ковалева Е.Л. Новое в земельном законодательстве (обзор положений Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») / Е.Л. Ковалева, А.И. Бутовецкий // Право. Журнал Высшей школы экономики. — 2014. — № 3. — С. 55–85.

7. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ (в ред. от 08.03.2015 г. № 48-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2014. — № 26 (ч. 1). — Ст. 3377.