

Вишняков Олег Сергеевич

студент

Научный руководитель

Суетин Илья Николаевич

канд. пед. наук, д-р ист. наук, доцент, профессор

ФГБОУ ВО «Ульяновский государственный

педагогический университет им. И.Н. Ульянова»

г. Ульяновск, Ульяновская область

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ: НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Аннотация: в статье рассматриваются актуальные проблемы правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации, существующие недостатки в механизмах предоставления земельных участков, определения арендной платы, защиты прав арендаторов и государственной регистрации договоров аренды.

Ключевые слова: аренда земельных участков, земельное законодательство, правовое регулирование, арендная плата.

Эффективное использование земельных ресурсов является ключевым фактором экономического роста и улучшения качества жизни населения, поэтому совершенствование правового регулирования аренды земельных участков приобретает в современных условиях особую актуальность.

Земельные отношения в Российской Федерации представляют собой сложную и многогранную систему, регулируемую обширным массивом нормативных правовых актов. Целью данной работы является конкретизация проблем, связанных с арендой земельных участков в России на современном этапе, и выработка предложений по их решению.

К основным проблемам правового регулирования аренды земельных участков, согласно многочисленным исследованиям отечественных ученых-юристов,

относятся: несовершенство механизма предоставления земельных участков в аренду (особенно для целей, не связанных со строительством); неопределенность в определении арендной платы и её пересмотре; недостаточная защита прав арендаторов [1; 2; 5; 6].

Процедура предоставления земельных участков в аренду, регулируемая Земельным кодексом РФ [4] и Федеральным законом №137-ФЗ [7], часто характеризуются длительностью, сложностью и отсутствием четко регламентированных сроков рассмотрения заявок. Эти недостатки порождают бюрократические проволочки, коррупционные риски и снижают инвестиционную привлекательность земельных участков. Указанная сложность процедур препятствует реализации бизнес-проектов, затрудняет планирование деятельности и отпугивает потенциальных инвесторов. Эмпирические исследования показывают, что в ряде регионов время, затрачиваемое на получение земельного участка в аренду, может составлять от нескольких месяцев до нескольких лет, что делает инвестиции в земельные проекты неконкурентоспособными по сравнению с другими видами инвестиций. Очевидна необходимость комплексного реформирования механизма предоставления земельных участков в аренду: установление четких и сокращенных сроков рассмотрения заявок на предоставление земельных участков, введение принципа «одного окна» для взаимодействия с органами власти; обеспечение открытого доступа к информации о доступных земельных участках, их характеристиках и условиях аренды, в том числе посредством создания электронных информационных ресурсов; активное внедрение электронных аукционов для предоставления земельных участков в аренду, что способствует повышению конкуренции, снижению коррупционных рисков и обеспечению равного доступа к земельным ресурсам [2].

Законодательство (ст. 65 Земельный кодекс РФ [4]) предусматривает различные методы определения арендной платы (кадастровая стоимость, рыночная стоимость, нормативная цена земли), однако применение этих методов на практике не всегда обеспечивает справедливое и экономически обоснованное определение размера арендной платы. Отсутствие четких критериев и механизмов

пересмотра арендной платы, особенно в связи с изменением кадастровой стоимости, создает неопределенность и риски для арендаторов. Неопределенность в расчете арендной платы негативно влияет на инвестиционную привлекательность земельных участков, затрудняет финансовое планирование и может приводить к спорам между арендаторами и арендодателями (государственными и муниципальными органами). Поэтому необходимо разработать четкие и прозрачные методики определения арендной платы, учитывающие: специфику земельного участка (вид разрешенного использования, местоположение, наличие инфраструктуры); экономическую целесообразность (уровень доходности от использования земельного участка); объективные критерии (кадастровая стоимость, рыночные арендные ставки для аналогичных земельных участков); обязательные критерии для пересмотра арендной платы (включая изменение кадастровой стоимости, уровня инфляции и других экономических факторов); возможность оспаривания арендной платы в судебном порядке (если арендатор считает, что она установлена несправедливо или необоснованно) [6].

Законодательство (Гражданский кодекс РФ [3]) не всегда обеспечивает адекватную защиту прав арендаторов в случае нарушения арендодателем своих обязательств (например, неправомерное расторжение договора аренды, препятствование в использовании земельного участка). Отсутствует четкая регламентация вопросов субаренды и уступки прав аренды, что создает дополнительные риски для арендаторов. Недостаточная защита прав арендаторов снижает их мотивацию к инвестированию в земельные участки, препятствует развитию долгосрочных проектов и увеличивает риск судебных споров. Требуется усиление защиты прав арендаторов посредством: уточнения оснований для досрочного расторжения договора аренды (установление исчерпывающего перечня оснований для досрочного расторжения договора аренды, исключающего возможность произвольного расторжения); предоставления арендаторам права на возмещение убытков (установление ответственности арендодателя за убытки, понесенные арендатором в результате нарушения арендодателем своих обязательств); де-

тальную регламентацию вопросов субаренды и уступки прав аренды (обеспечение баланса интересов арендатора, арендодателя и третьих лиц, установление четких правил и процедур для осуществления субаренды и уступки прав аренды) [5].

Таким образом, проведенный анализ правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации выявил ряд существенных проблем, препятствующих эффективному использованию земельных ресурсов и снижающих инвестиционную привлекательность данной сферы. В целях решения выявленных проблем предложен комплекс мер, направленных на совершенствование законодательства и правоприменительной практики.

Список литературы

1. Ахметьянова З.А. Проблемы правового регулирования аренды земельных участков в России / З.А. Ахметьянова // Вестник экономики, права и социологии. – 2019. – №2. – С. 11–15.
2. Горохов Д.Б. Проблемы реализации права аренды земельного участка / Д.Б. Горохов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – №4 (259). – С. 6–16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76306/f7c95ebefe4c699c36d18e95d29318c531e2bed8/#dst100053 (дата обращения: 16.04.2025).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 16.04.2025).
5. Иванов А.А. Аренда земельных участков: проблемы и перспективы / А.А. Иванов // Юрист. – 2020. – №1. – С. 23–27.
6. Петров С.В. Правовые аспекты аренды земельных участков для строительства / С.В. Петров // Вестник гражданского права. – 2021. – №3. – С. 45–50.

7. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/ (дата обращения: 16.04.2025).