

Мингажеев Риф Шамилевич

бакалавр, студент

Сафаров Владислав Раильевич

старший преподаватель

Сибайский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Уфимский

университет науки и технологий»

г. Сибай, Республика Башкортостан

DOI 10.31483/r-139144

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

***Аннотация:** статья посвящена вопросу особенностей договора аренды земельных участков, рассматриваемого как объект недвижимости. В работе анализируются правовые особенности оформления и содержания таких договоров, особенности определения прав и обязанностей сторон, а также специфика их регистрации и правового статуса. Особое внимание уделяется отличиям аренды земельных участков от иных видов договорных отношений с недвижимостью, а также вопросам обеспечения соблюдения прав арендатора и арендодателя, а также аспектам правовой защиты участников правоотношений. Статья подчеркивает важность правильного оформления договора для обеспечения правовой определенности и успешной реализации договорных обязательств.*

***Ключевые слова:** договор аренды, земельный участок, недвижимое имущество, правовое регулирование, права и обязанности сторон, регистрация, особенности оформления.*

Аренда прочно вошла в систему гражданско-правовых отношений, выступая инструментом временного распоряжения и использования имущества, находящегося в чужой собственности. Ее устойчивое существование и востребованность в современной правовой сфере свидетельствуют о значимости данного института как для отдельных лиц, так и для бизнеса. Особенно очевидна роль аренды в хозяйственном обороте: она предоставляет субъектам предпри-

нимательства дополнительные возможности развития даже при отсутствии у них собственных материальных ресурсов или экономической нецелесообразности приобретения имущества на постоянной основе.

Государственная стратегия регулирования аграрного землепользования направлена на дальнейшее совершенствование земельных отношений с целью обеспечения рационального использования земельных ресурсов. Важнейшими аспектами здесь являются экологизация хозяйственной деятельности, поддержание земли как элемента природной среды, а также воспроизводство и приумножение ее продуктивного потенциала как невосполнимого ресурса. Изучение мировых практик функционирования рынка земли подтверждает: полноценные рыночные отношения между участниками землепользования оптимизируют использование земельных участков отдельными хозяйствующими субъектами. Арендные отношения стали одним из самых динамично развивающихся сегментов рынка земли – их востребованность обусловлена стремлением к максимизации доходов на основе интенсивной эксплуатации земель [15; 19]. На современном этапе сделки аренды приобретают возрастающее значение для эффективного землепользования.

В российском законодательстве особое внимание уделяется вопросам охраны и рационального обращения с землями как природными ресурсами, что достигается в том числе за счёт вовлечения участков земли в гражданский оборот.

Договор аренды земельного участка занимает лидирующие позиции среди гражданско-правовых договоров по своей популярности.

Обязательства по передаче участка во временное пользование всегда основываются на достигнутом соглашении между арендатором и собственником (арендодателем) недвижимости. Эти обязательства имеют договорную природу; их содержание формируется посредством взаимных правомочий сторон, зафиксированных контрактом. Предмет таких правоотношений представляет собой индивидуально определённый неутрачиваемый объект – конкретный участок земли. В отличие от сделок по отчуждению собственности обязательства

по аренде не приводят к переходу права собственности либо других вещных прав – они остаются закрепленными за арендодателем (исходным собственником) участка.

Ограничения и привилегии владельцев закреплены до уровня конституционных норм, что влияет на реализацию государственной политики управления землями и соответствующее правовое регулирование всех связанных процессов.

Операции с земельными участками регулируются нормами гражданского законодательства наряду с градостроительными регламентами, экологическими требованиями и специальными актами иных отраслей права; важную роль играют условия договоров аренды – всё это формирует комплексный межотраслевой институт.

Современные научные исследования преимущественно сосредоточены на анализе действующих нормативно-правовых положений этого института; однако ряд ключевых вопросов относительно сущности договора аренды земли и его отличительных особенностей продолжает оставаться недостаточно изученным.

Договор об аренде земельного участка квалифицируется как разновидность гражданско-правовых соглашений об имущественном найме: согласно этому документу арендодатель (часто являющийся органом публичной власти) обязуется предоставить другой стороне участок во временное владение за плату с учётом целевого назначения объекта недвижимости и разрешённого способа его использования на чётко определённый срок. Кроме того, устанавливается обязанность соблюдать нормы эксплуатации участка согласно требованиям законодательства о земле или охране окружающей среды. Некоторые вопросы юридической конструкции такого соглашения до сих пор вызывают споры среди специалистов: особую значимость приобретают такие характеристики объекта сделки, как недвижимость статус участка и условия возмездности пользования имуществом. При этом продолжительность действия договора официально не относится к числу существенных условий договора несмотря на дискус-

сии учёных о необходимости включения данного критерия в число главных параметров соглашения.

Л.М. Ахметшина выделяет особую роль земельных участков в структуре объектов гражданских правоотношений, подчеркивая их значимость в правовой системе [3, с. 12]. Осознание того, что земельный участок относится к недвижимости с длительным сроком эксплуатации, стимулирует арендаторов применять меры для эффективного использования и охраны земли.

Ключевая особенность земли как предмета арендных отношений заключается в необходимости её использования строго по установленному целевому назначению. Это особенно важно для участков, предназначенных для сельскохозяйственной или промышленной деятельности.

Развитие эффективной модели арендных отношений в сфере сельскохозяйственного землепользования определяется прежде всего состоянием участников земельного рынка и множеством факторов, влияющих на них. В связи с этим важным направлением научного исследования становится обоснование перспектив эволюции арендно-земельных механизмов в аграрном секторе Российской Федерации и устранение существующих пробелов правового регулирования.

В Земельном кодексе Российской Федерации [4] отсутствует установленный максимальный срок аренды для всех категорий земельных участков. Исключение составляет статья 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 21.07.2004 г., согласно которой максимальный срок аренды не превышает 49 лет; аналогичные положения содержит статья 72 Лесного кодекса Российской Федерации[2], применительно к лесным участкам.

Трудности применения законодательства возникают из-за недостаточно конкретизированного перечня оснований и ситуаций, при которых возможно изъятие арендованных земельных участков. Согласно статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен открытый список таких случаев, который федеральные органы вправе расширять.

Анализ судебной практики выявляет проблемные моменты при реализации прав собственника участка, например отсутствие информирования его о заключённых субарендатором договорах субаренды. Также возникают конфликты по вопросам ответственности за восстановление объекта аренды до первоначального состояния вследствие утраты исходных свойств или изменения технических характеристик [2].

Среди основных препятствий цивилизованному развитию аренды земель выделяются: несовершенство конкурентной среды между потенциальными арендаторами; недостаточная детализация законодательных норм относительно размеров арендуемых площадей; перекося интересов сторон договора в пользу арендаторов; а также несвоевременность либо неадекватность оплаты за пользование землей.

В целом совершенствование системы арендных отношений применительно к земле требует внедрения комплексной нормативно-правовой базы, её строгого исполнения в условиях аграрного производства и разработки долгосрочной государственной стратегии развития института аренды на рынке сельскохозяйственных земель.

В ходе рассмотрения обозначенных вопросов становится очевидной необходимость точного и обоснованного совершенствования действующих норм, регулирующих арендные отношения, а также механизма изъятия отдельных объектов аренды по основаниям публичного интереса или необходимости.

Одной из нерешённых проблем остаётся явление так называемой «двойной аренды» земельных участков, что особенно характерно для земель лесного фонда. Здесь возникают коллизии между гражданским, земельным и лесным законодательством. Причина заключается в том, что Лесной кодекс Российской Федерации предусматривает возможность передачи одного и того же участка разным лицам для различных видов использования лесных ресурсов. Вместе с тем положения Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации не допускают одновременную передачу одного участка нескольким арендаторам. Такая неоднозначность правовых норм порождает правовую неопределённость.

Решение проблемы видится в разработке и принятии специализированного федерального закона, который урегулирует особенности аренды земель.

Анализ действующих нормативных актов показывает тесную взаимосвязь между землёй и возведёнными на ней объектами недвижимости (зданиями или сооружениями). При передаче здания или сооружения в аренду автоматически возникает право пользования соответствующим земельным участком. Это обусловлено невозможностью реального использования объекта недвижимости независимо от территории его размещения.

С точки зрения гражданского права участок земли и расположенное на нём строение могут рассматриваться как самостоятельные объекты права; при этом статус главной вещи зависит от конкретных обстоятельств: ею может быть либо земля, либо здание (сооружение). В то же время нормы земельного законодательства трактуют землю как основной объект – так, пункт 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает правило о следовании судьбы недвижимого имущества за землёй за исключением прямо предусмотренных законом случаев. Напротив, Гражданский кодекс Российской Федерации исходит из иной последовательности: оборот недвижимых объектов регулируется его нормами, а операции с землёй подчиняются Земельному кодексу – приоритет последнего подтверждён частью 3 статьи 3 ЗК РФ.

Важным аспектом является связь между договором строительного подряда на создание объекта недвижимости и договором аренды земельного участка под строительство: для реализации любого строительного проекта необходимо подобрать участок с соответствующим целевым назначением[19, с. 14]. Учитывая ограниченность территорий населённых пунктов для развития застройки, данная задача становится особенно сложной.

Согласно российскому законодательству земля находится исключительно в государственной собственности: природные ресурсы, не принадлежащие муниципальным образованияам или юридическим лицам (пункт 2 статьи 214 Гражданского кодекса РФ), относятся к федеральной собственности государства. В связи с этим земля не может рассматриваться как бесхозный объект.

Список литературы

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.12.2022).
2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Российская газета. – 08.12.2006. – №277.
3. Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. – 27.07.2002. – №137.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) // Российская газета. – 30.10.2001. – №211–212.