

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Российский государственный профессионально-  
педагогический университет»

## **АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Дипломная работа

по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)

профиля подготовки «правоведение и правоохранительная деятельность»  
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 946

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Российский государственный профессионально-  
педагогический университет»

Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведущая кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г

## АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Дипломная работа

по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)

профиля подготовки «правоведение и правоохранительная деятельность»  
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 946

Исполнитель:

Студентка группы ПВД-514 \_\_\_\_\_ Т.Б.Евдокимова

Руководитель работы:

кандид. юрид. наук, доцент \_\_\_\_\_ Т.М. Звездина

Нормоконтролер:

Ст.преподаватель \_\_\_\_\_ К.А. Игишев

Екатеринбург 2019

# СОДЕРЖАНИЕ

## ВВЕДЕНИЕ

1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ .....	7
1.1. Понятие и правовая природа аренды земельных участков ....	7
1.2. Классификация земельных участков .....	15
2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	18
2.1. Понятие договора аренды, стороны, права и обязанности сторон.....	18
2.2. Порядок заключения и условия договора аренды земельных участков .....	22
2.3. Порядок расторжения и прекращения договора аренды земельных участков .....	28
АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ .....	37
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА .....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ А .....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ Б .....	68

## ВВЕДЕНИЕ

Тема данной дипломной работы «Аренда земельных участков».

Актуальность данной темы не случайна, бесспорна и несомненна. Она продиктована современными условиями хозяйствования, вызванными изменениями социально-экономического устройства и конституционными основами права собственности в России. В частности, становлением в Российской Федерации частной собственности на землю, что позволило собственникам земельных участков не только вовлечь земельные участки в гражданско-правовой оборот, продавая их, но и передавать их в аренду физическим и юридическим лицам в том числе, и на длительный срок.

Аренда является наиболее распространенным правом на земельные участки, расположенные в черте городских и сельских поселений. Арендные отношения, в последние 20 лет получают все большее развитие, поскольку аренда представляет собой имущественный наем, основанный на договоре предоставления имущества во временное пользование за определенную плату.

Именно популярность подчеркивает актуальность темы исследования в работе. Конституция Российской Федерации 1993 года не только закрепила основы частной собственности, но и положения о том, что Российская Федерация является демократическим государством с рыночной экономикой. А, как известно, что рыночная экономика не может в полной мере функционировать без использования земли и земельных ресурсов. Не случайно в статье 9 Конституции указано, что «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

Если отдельные вопросы аренды в целом изучены достаточно полно, то в отношении аренды земельных участков этого сказать нельзя. Основная причина кроется в существенном своеобразии объекта данных отношений и

необходимость одновременного применения и норм гражданского законодательства, и норм земельного законодательства. Сегодня существует еще много вопросов, которые касаются определения сущности аренды, ее видового многообразия, выявления и развитие приоритетных направлений в аренде.

Все изложенное выше подтверждает, что проблемы правового регулирования аренды земельных участков являются актуальными и практически значимыми для российской науки, для регулирования данных отношений, и в конечном итоге, для хозяйственной практики. Суть проблем заключается в следующем: одна из главных проблем, как представляется, не решена до настоящего времени. Это – проблема законодательного регулирования арендных отношений в сфере землепользования. Здесь уместно вспомнить тот факт, что арендные отношения по поводу аренды земельных участков регулируются как нормами гражданского, так и нормами земельного законодательства, поэтому и возникают различные недостатки в регулировании арендных отношений земельных участков. И какое же из этих двух законодательств будет важнее, приоритетнее и какое из них следует применять при заключении и реализации договора аренды. Тот факт, который нам говорит о том, что земельное право Российской Федерации выступает как самостоятельная отрасль права, конечно же, бесспорен и никем не подвергается сомнению. Это объясняется тем, что здесь имеет место самостоятельный предмет регулирования, который составляет земельные правоотношения. Рассматривая вопрос о том, с помощью какого метода будет происходить регулирования земельных отношений, сегодня на этот вопрос однозначного ответа не найти ни в одном законодательном акте, ни в исследовательских работах. Если рассматривать деление права с точки зрения деления на публичное и частное, то следует отметить то обстоятельство, что земельное право в такую классификацию не вписывается. Это можно объяснить следующим: отношения по принадлежности земли, по возникновению прав на земельные участки на

основании договоров и иных сделок, очевидно, что отношения возникают в сфере реализации норм частного права. Тем не менее, реализация таких функций как предоставление земель органом государственной, либо органом местного самоуправления, постановка земельного участка на кадастровый учет, землеустройство, мониторинг земель, государственный земельный надзор

и охрана земель, государственная регистрация прав собственности и договор аренды на земельные участки возможна лишь в сфере публично-правовых отношений.

Объектом исследования в настоящей дипломной работе являются земельные арендные отношения и их правовое обеспечение в структуре российского земельного права.

Предметом исследования являются нормы действующего законодательства, регулирующие аренду земельных участков, и правоприменительная практика в указанной сфере правового регулирования.

Целью данной дипломной работы является исследование современного состояния нормативно-правового регулирования аренды земельных участков и судебная практика арендных отношений в Российской Федерации.

Для достижения этой цели необходимо поставить ряд задач:

1. Изучить историю становления аренды земли с тем, чтобы понять и сделать выводы о современном состоянии арендных отношений;
2. Изучить понятие и правовую природу аренды земельных участков;
3. Рассмотреть классификацию земельных участков по целевому назначению;
3. Выявить существенные условия договора аренды земельных участков;

4. Изучить порядок заключения, расторжения и изменения договора аренды земельных участков, характеристики и выявить проблемы;

5. Рассмотреть и проанализировать судебную практику в сфере арендных отношений;

Рассматривая, состояние научной разработанности проблемы исследования следует отметить, что начало арендных земельных отношений идет из глубокой древности, еще со времен Аристотеля. А суть аренды была сформулирована еще более 100 лет назад Г. Дрейхаром.

Арендные отношения по поводу аренды земли изучались в разные времена нашей эпохи.

Теоретическую базу исследования в настоящей дипломной работе составляют работы А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого, Е.А.Суханова, С.В. Лихолетова, К.А. Юрченко, Д.В. Змеевский, Ю.А. Бутилиной и др.

Методологическую основу исследования в данной работе составляют как общенаучный диалектический метод познания, так и узкоспециальные методы, такие как сравнительно-правовой и конкретно-правовой метод познания.

Основной базой для написания дипломной работы является действующее Федеральное законодательство, регулирующее арендные отношения, законодательство о местном самоуправлении и муниципальных услугах, постановления Правительства Российской Федерации, Указы Президента Российской Федерации.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, анализа судебной практики, заключения и списка использованных источников.

## **1.ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

### **1.1. Понятие и правовая природа аренды земельных участков**

Земля является естественной основой жизни и труда человека, важнейшим природным ресурсом, материальной предпосылкой производства, пространственным базисом для размещения и развития всех отраслей хозяйства, главным средством сельскохозяйственного производства, всеобщим предметом труда и его орудием. В соответствии с частью 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории»<sup>1</sup>.

«Становление рыночной экономики в России и введение права частной собственности на землю способствовали возникновению рынка земли, который явился не только инструментом, но и одновременно гарантией реализации конституционного права собственности на землю» ч. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации. Поэтому земля включена в общественные отношения как объект правовых отношений и воспринимается не только как недвижимая вещь, но и как природный объект.

Вовлечение земли в виде конкретных земельных участков, прошедших кадастровый учет, в оборот, не изменяет ее значения как природного объекта, как территории, на которой расположены иные природные объекты и как места жизни человечества. Поэтому землю не следует считать таким же

---

<sup>1</sup>Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. №15. Ст.1691.



недвижимым имуществом, как, например, здания, строения, иные вещи, созданные по воле человека и его трудом, хотя Гражданский кодекс, в частности, ст. 130, относит земельный участок к объектам недвижимого имущества<sup>1</sup>.

В современных условиях хозяйствования земельное право признает отношение к земле, как к объекту права, поскольку земля, выступая предметом общественного отношения, в то же время по-прежнему остается одним из природных объектов и обладает своим собственным предназначением, которое не ограничено потребностями общества.

В соответствии со статьей 6 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), «земля как природный объект и как природный ресурс, земельные участки, доля в праве на земельный участок могут выступать в качестве объекта земельных правоотношений»<sup>2</sup>. В данном случае имеются в виду, прежде всего, отношения, связанные с предоставлением земли, с их охраной, осуществлением государственного земельного надзора и муниципального контроля в сфере соблюдения земельного законодательства всеми его субъектами.

Действующее законодательство предъявляет достаточно существенные требования по оформлению земельного участка для того, чтобы конкретный земельный участок был полноценным объектом правоотношений. А для этого земельный участок должен быть индивидуально определен. Это означает, что он должен иметь определенные в соответствии с действующим законодательством и закрепленные в правоустанавливающих и иных документах, например, кадастре недвижимости, границы. О земельном участке также должны быть известны сведения такие сведения, как о его

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая.–М.: Проспект. 2018. С. 234.

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

местоположении, кадастровый номер, сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, которые расположены в пределах земельного участка, как это предусмотрено в статье 8 Федерального закона № 218-ФЗ от 15.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>.

Кроме данных сведений, статья 8 вышеуказанного Федерального закона предусматривает дополнительные сведения, которые необходимо знать о земельном участке, как об объекте недвижимости. Это такие сведения, как:

- сведения о кадастровой стоимости земельного участка;
- категории земель;
- вид разрешенного использования;
- сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории;
- сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков;
- сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой зоны;
- территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета. 2015. 17. июля.

<sup>2</sup>Там же.

В ч. 3 ст. 6 ЗК РФ говорится «О земельном участке, как об объекте права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю, и о том, что земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи и дает основание для включения земельного участка в состав правовых отношении»<sup>1</sup>.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно. Без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

Предоставление собственником земельного участка другому лицу в пользование, как особый вид социально-экономических отношений известен издревле, примерно более четырех тысячелетий, и, по мнению А.П.Сергеева и Ю.К.Толстого, на протяжении которых, основные черты этих отношений не изменились<sup>2</sup>.

В хозяйственной практике древней цивилизации Индии, Китая и др. достаточно широко применялись арендные формы землепользования. Например, в ходе раскопок в 1984 году на месте шумерского города Ур, учеными были обнаружены прототипы первых договоров аренды в виде глиняных табличек, на которых, стороны договора фиксировали свои

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации от 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>2</sup> Гражданское право. Учебник. часть II/ под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2017. С. 452-453.

обязательства по передаче на определенный срок в пользование и владение за определенную плату сельскохозяйственный инвентарь, право пользования водоемами.

В одном из исторических документов – Законы Хаммурапи содержатся положения, регулирующие различные отношения по найму земли, в частности, такие вопросы, как ответственность арендатора и арендодателя, а также распределение убытков между ними при наступлении определенных форс-мажорных обстоятельств: «Если получит арендную плату за свое поле, а потом Адат затопит поле или наводнение унесет жатву, то убыток падает только на земледельца»<sup>1</sup>.

Иметь право собственности на землю, издревле считалось большой редкостью. Даже в тех случаях, когда в литературе имеются ссылки, что некое лицо в древний период цивилизации обладало землей на праве собственности, то следует усомниться в истинности такого высказывания. Чаще всего, такие участки считались арендованными у государства, но не в смысле обычного договора аренды, а как полученные в качестве награды как заслужившие это право такие лица, как например, (воины-ветераны, выслужившие чиновники ит.д.) наделялись земельными наделами навсегда. В этом случае они оплачивали чисто символическую арендную плату.

Включительно до Великой Октябрьской революции 1917 года на территории России не было установлено на законодательном уровне ясного перечня прав на землю, т.к. одновременно с правом собственности на землю существовали и иные вещные права, такие как: «различного рода сервитуты, именуемые «правом угодий в чужих имениях», право пожизненного владения с совершенно различными по природе основаниями ( в силу выслуги, потомственное) и др<sup>2</sup>. При этом продолжали применяться и те правила, которые касались только определенных регионов либо

---

<sup>1</sup>Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: 2016. С. 193 – 196.

<sup>2</sup>Гражданское право. Учебник. Часть II/ под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: 2017. С. 358.

определенных сословий, национальностей, местных обычаев, которые не совсем совпадали с общепринятыми установками.

Рассматривая советскую эпоху, следует отметить, что одной из особенностей этого периода в сфере правового регулирования аренды стало значительно большее количество норм, которые регулировали передачу имущества в аренду не только нормами гражданского законодательства, но и различными положениями, правилами и типовыми договорами.

Однако в отношении аренды земли типового договора так и не было разработано. Первый советский Земельный кодекс ввел существенные ограничения для аренды земли.

В Гражданском кодексе 1922 года земельные участки упоминались в числе возможных объектов аренды, а если рассматривать положения Гражданского кодекса 1964 года, то можно увидеть, что данные положения отсутствуют, поскольку договоры аренды земельных участков были ограничены изначально целым рядом нормативных актов. Ярким примером служит так называемый «Декрет о земле».

Например, в постановлении ЦИК и СНК СССР от 04.07.1937 аренда земельных участков года была и вовсе строжайше (под угрозой уголовного преследования) запрещена. Это объяснялось тем, что концепция появления каких-либо земельных прав у граждан или у организаций в то время была следующая: если гражданин или социалистическая организация нуждаются в определенном земельном участке земли, то удовлетворение их потребности решалось путем акта наделения этой землей в рамках соответствующего административного решения; те редкие случаи, когда земля предоставлялась первичным землепользователем другому лицу, либо не оформлялись вообще, либо оформлялись по акту органа местной власти<sup>1</sup>. Иными словами, на данном этапе советской эпохи земля была изъята из оборота.

---

<sup>1</sup>Харьков В.Н. Основы земельного права: Учебное пособие // Тула: Издательство Тула. ГУ. 2016. С. 89-91.

После окончания Великой Отечественной войны ограниченная возможность временного пользования землей была все - же предусмотрена, но не в результате соглашения сторон, а на основании административного распорядительного акта. Что же относится к аренде вообще, то ясно стал прослеживаться ее вещно-правовой характер, т.е. титульное владение: «Передаваемое в наем имущество обременяется правом нанимателя, которое приобретает значение права следования. Без каких-либо оговорок действует правило, в соответствии с которым, при переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу, договор сохраняет силу для нового собственника»<sup>1</sup>.

Современное законодательство постоянно претерпевает различные изменения. Положения об аренде сегодня рассматриваются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом, Земельным кодексом и рядом иных нормативно-правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления. Часть 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации говорит нам о том, что специфика земельных участков как объектов права собственности и аренды обусловлена тем, что земля используется и охраняется в нашей стране как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Аренда на современном этапе развития рыночных отношений и хозяйствования является наиболее распространенным правом на земельные участки, расположенные в черте городских и сельских поселений<sup>2</sup>. В виду того, что законодатель отказывается от предоставления государственных и муниципальных земель в пожизненное наследуемое владение и постоянное

---

<sup>1</sup>Лихолетова С.В. Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними // Нотариус. 2017. № 6.С. 5-7.

<sup>2</sup>Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное Право. Учебник. М.: Частное право, 2017. С. 323.

(бессрочное) пользование (за исключением незначительного количества случаев, предусмотренных ЗК РФ), арендные отношения, как, впрочем, и правоотношения частной собственности на земельные участки, получают все большее развитие<sup>1</sup>.

В соответствии со ст. 209 и ст. 608 ГК РФ, «сдача в аренду является одной из форм распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник. В соответствии с законодательством земля может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц»<sup>2</sup>. Соответственно, реализовать право сдачи земли в аренду могут граждане и юридические лица.

На современном этапе, действующее законодательство Российской Федерации рассматривает институт аренды земельных участков, как одну из разновидностей государственной и муниципальной услуги в соответствии с Федеральным законом от 25 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг». Суть, которого заключается в том, что органы государственной власти и местного самоуправления предоставляют государственную, либо муниципальную услугу по предоставлению земель на основании соответствующих Административных регламентов. Предметом регулирования в Административном Регламенте выступают отношения, возникающие между гражданами и соответствующим государственным либо муниципальным органом по вопросам предоставления земельных участков. Регламенты разрабатываются в целях повышения качества и эффективности исполнения услуги, организации общедоступных процедур, создания комфортных условий для получателей услуги и определяет сроки и последовательность

---

<sup>1</sup>Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное Право. Учебник. М.: Частное право, 2017. С. 106.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая. М.: 2018. С. 168.

административных процедур при осуществлении полномочий по предоставлению земельных участков. Рассмотрев понятие и правовую природу аренды земельных участков, автор работы считает необходимым рассмотреть классификацию аренды земельных участков по целевому назначению.

## **1.2.Классификация земельных участков**

Деление земель Российской Федерации на категории по целевому назначению установлено уже давно. Возникает вопрос, для чего необходимо такое деление? Ответ достаточно очевиден. Определение целевого назначения земельных участков в зависимости от их хозяйственного использования очень важно, т.к. это дает возможность достаточно внятно прописать наиболее значимые положения правового режима земельных участков. Под целевым назначением понимается: «особое направление использования земель, функции земель в общественных отношениях как средство производства, базы для развития промышленности, мест проживания людей и расположения существующих природных объектов»<sup>1</sup>.

Российское законодательство, в частности, статья 7 ЗК РФ (состав земель в Российской Федерации), подразделяет все земли Российской Федерации по целевому назначению, на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,

---

<sup>1</sup> Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2017 № 540 (в ред. от 06.10.2017) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Российская газета. 2014. 12. сен.



радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;

5. Земли лесного фонда;

6. Земли водного фонда;

7. Земли запаса<sup>1</sup>.

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости на современном этапе хозяйствования и используются правообладателями:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);

- для личного подсобного хозяйства;

- для коллективного садоводства и огородничества;

- для подсобных сельскохозяйственных производств;

- для опытных и научных станций.

Перевод земель из одной категории в другую, осуществляется только по решению субъекта Федерации. Особо ценные земли не подлежат приватизации<sup>2</sup>.

2. Земли населенных пунктов. Сегодня земли городов и иных населенных пунктов занимают 4% территории Российской Федерации. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения: могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства. Данная категория земель обеспечивает 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в

---

<sup>1</sup> Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., устюкова В.В. Комментарий к Земельному кодексу Р.Ф. М.: 2017. С. 34-36.

<sup>2</sup> Российская газета. 2014. 12. сен.

соответствии генеральными планами застройки соответствующей территории и проектами.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, радиовещания, информатики и космического обеспечения, энергетики иного назначения имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; природные национальные парки, заказники, зеленые зоны городов; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К данной категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей<sup>1</sup>.

Рассмотрев особенности земельных участков различных категорий как объектов арендных отношений, полагаю, что возможно перейти к рассмотрению понятия договора аренды земельных участков и к его основным условиям<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Боголюбов С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов.- М.: Высшее образование.2017. С. 248-250.

<sup>2</sup> Российская газета. 2014. 12. сен

## **2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **2.1. Понятие договора аренды, стороны, права и обязанности сторон**

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды: одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды - это один из классических видов договоров.

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет возможности приобрести его в собственность. Арендодатель же преследует цель извлечения прибыли из передачи имущества во временное пользование другому лицу. Последний признак позволяет отличать договор аренды от других обязательств по передаче имущества в пользование, в частности, от договора безвозмездного пользования имуществом (договора ссуды). Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом. Это основное право арендатора, вытекающее из договора аренды. Соответственно, по мнению авторов учебника «Гражданское право» Сергеева А.П. и Толстого Ю.К. договор аренды - одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование<sup>1</sup>.

Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в том числе приобретение плодов и доходов. В соответствии с ч. 2 ст. 606 ГК РФ по общему правилу, плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность

---

<sup>1</sup> Гражданское право. Учебник. Часть II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «Проспект», 2017. С. 452.

арендаторам<sup>1</sup>. Впрочем, исходя из ст. 136 ГК РФ, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило, а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, если иное не установлено законом<sup>2</sup>. При этом регистрации подлежит именно договор как правоустанавливающий документ, содержащий ограничения (обременения) права собственности арендодателя. Регистрация договора аренды производна от регистрации права собственности арендодателя на недвижимое имущество.

Стороны договора аренды именуется арендодателем и арендатором по общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних - коммерческие и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Только в некоторых видах договоров аренды в роли арендодателя или арендатора должны выступать специальные субъекты.

Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ.1996. №5. Ст. 410

<sup>2</sup> *Гольцблат А.К.* Сделки с землей в России. Купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека. М.: Альпина Бизнес. 2014. С. 19.

<sup>3</sup> Там же

Арендатор - это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон не предъявляет.

Рассматривая содержание договора аренды необходимо обратиться к обязанностям арендодателя и арендатора. Арендодатель во исполнение заключенного договора обязан:

1. Из п.1 ст. 611 ГК РФ следует предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Состояние имущества, подлежащего передаче в аренду, должно быть определено договором аренды. Если этого не сделано, состояние имущества определяется его назначением, которое, в свою очередь, также может быть установлено договором или вытекать из целей, ради которых данное имущество обычно используется. Необычные требования к состоянию имущества, передаваемого в аренду, должны быть особо оговорены. Но в любом случае имущество должно быть передано без недостатков, в той или иной мере препятствующих его использованию по назначению.

2. Арендодатель о сервитуте, праве залога и т. п. – в соответствии с ч. 2 ст. 613 ГК РФ обязан предупредить арендатора обо всех третьих лиц, претендующих на сдаваемое в аренду имущество.

3. Следуя из п.1 ст. 616 ГК РФ, Арендодатель производит за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды<sup>1</sup>.

Обратимся теперь к обязанностям арендатора. В соответствии с условиями заключенного договора и п.1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан:

1) пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества. Арендатор должен использовать

---

<sup>1</sup> Гражданский Кодекс РФ.

имущество сам<sup>1</sup>. В случае, если арендатор допускает к пользованию имуществом третьих лиц без согласия арендодателя, то в данном случае он нарушает другую свою обязанность, предусмотренную как договором, так и законом. Назначение имущества должно быть определено в обязательном порядке договором, в противном случае имущество должно использоваться по своему обычному назначению, вытекающему из существа его назначения.

2) в соответствии с п.1 ст. 614 ГК РФ, арендатор обязуется своевременно вносить плату за пользование имуществом. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором. Установление характеристик арендной платы гражданское законодательство в закон не предусматривает. В случае, если размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы установлены в каком то ином нормативном акте, в договоре аренды обязательно должна указываться ссылка на данный нормативный акт. В противном случае данные характеристики арендной платы считаются не установленными договором. И тогда применяется правило, в соответствии с которым размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются такими же, какие обычно применялись бы при аренде аналогичного имущества при сравнимых обязательствах. Иными словами, речь идет о применении средних рыночных характеристик арендной платы. До тех пор пока судебная практика не выведет «обычный» порядок, условия и сроки уплаты арендной платы, можно руководствоваться теми правилами, которые установлены для сдачи в аренду государственного имущества<sup>2</sup>.

3) При прекращении договора аренды, арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

---

<sup>1</sup> Эйрян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. 2017. № 9. С. 4-6.

<sup>2</sup> Российская газета. 1998. 30. июл.

4) При использовании имущества арендатор поддерживает арендованное имущество в исправном состоянии, производит за свой счет текущий ремонт и несет расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

5) Без согласия арендодателя арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не передавать имущество в безвозмездное пользование. Также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вноса в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого вноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК, другим законом и иными правовыми актами<sup>1</sup>.

## **2.2. Порядок заключения и условия договора аренды земельных участков**

Рассмотрев общие положения договора аренды, необходимо рассмотреть положения договора аренды земельного участка, который является на современном этапе развития хозяйственных отношений одной из наиболее распространенной гражданско-правовых сделок, предметом последней является конкретный земельный участок.

По мнению эксперта Ирины Стародубцевой в работе «Договор аренды недвижимости: Правовые аспекты» в договоре необходимо четко указывать предмет договора аренды, а именно: местоположение арендуемого земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и иные признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок. Эти сведения являются

---

<sup>1</sup> Российская газета. 1996. 10. Фев.

существенными условиями договора, поэтому отсутствие их в договоре, позволяет считать договор недействительным<sup>1</sup>.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц. Поэтому, выступать в качестве арендодателей могут быть как те, так и другие. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник. Данные положения заложены в статьях 209,260,608 ГК РФ. Земельные участки, находящиеся в общей долевой и общей совместной собственности граждан и (или) юридических лиц могут быть переданы в аренду только с согласия всех собственников. В то же время, в соответствии со ст.ст.267 и 270 ЗК РФ, «арендодателями могут выступать лица, которым земельный участок принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования»<sup>2</sup>.

Статья 609 ГК РФ рассматривает возможность заключения договора аренды, как в письменной, так и в устной форме. Устно могут заключаться договоры на срок не более одного года, если сторонами договора выступают физические лица. В случае, когда хотя бы одной из сторон является юридическое лицо, то, независимо от срока, договор аренды должен быть заключен в письменной форме<sup>3</sup>. Как правило, договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Исключение составляют договоры аренды и субаренды земельного участка, заключенные на срок менее одного года, которые не подлежат государственной регистрации, если иное не установлено федеральными законами<sup>4</sup>. Данное положение закреплено в п.2

---

<sup>1</sup> *Ирина Стародубцева.* Статьи по бух. учету и налогообложению от 26.05.2016 г

<sup>2</sup> *Эйрян Г.* Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // *Хозяйство и право.* 2017. № 9. С. 8.

<sup>2</sup> *Российская газета.* 1996. 10. фев.

<sup>3</sup> *Уткин Б.И.* Государственная регистрация прав на земельные участки и сделки с ними. М.: Альфа-Пресс, 2015. С. 52.



ст.26 ЗК РФ. Государственная регистрация договора осуществляется в соответствии со ст.ст. 131,164 ГК РФ и Федеральным законом от 13.07.2015 г № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» органами Росреестра по месту нахождения земельного участка в Едином Государственном Реестре Недвижимости.

ГК РФ предусматривает особую форму договора аренды в случае последующего выкупа земельного участка арендатором. Указанное положение закреплено в п.3 ст.609 ГК РФ. Такой договор в обязательном порядке должен заключаться в форме, установленной для договора купли-продажи для которого ст.550 ГК РФ предусмотрела обязательную письменную форму с последующей государственной регистрацией. При наличии на стороне арендодателя нескольких лиц, договор заключается в письменной форме и подписывается всеми его участниками.

По общему правилу, в соответствии со ст.610 ГК РФ договор аренды земельного участка заключается на срок, определяемый сторонами, однако законодательство может установить предельный срок договора аренды земельного участка. Так, в соответствии со ст.9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет<sup>1</sup>.

П.3 ст.22 Земельного кодекса устанавливает, что по истечении срока договора аренды земельного участка, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом. Аналогичную норму содержит и ст.621 ГК РФ.

«При отсутствии в договоре условия о сроке аренды, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом

---

<sup>1</sup> Змеевский Д.Д. Актуальные проблемы и пути совершенствования договора аренды // Современная наука. 2017. С. 9-11

другую сторону за три месяца»<sup>1</sup>, как это указано в п.2. ст.610 ГК РФ, однако стороны вправе установить и другой срок для такого предупреждения при заключении договора. Если же ни одна из сторон не отказалась от договора(при отсутствии в договоре условия о сроке аренды), то договор считается заключенным на срок, равный предельному, и прекращает свое действие по истечении этого срока. При фактическом продолжении арендных отношений по истечении срока договора договор аренды считается возобновленным на новый срок<sup>2</sup>.

По договору аренды арендодатель обязан передать арендатору земельный участок за плату, а арендатор, в свою очередь, обязан своевременно вносить оговоренную сумму. Даже если договором аренды сумма не предусмотрена, арендодатель вправе требовать плату за предоставление земельного участка во владение и пользование. Размер арендной платы определяется договором аренды. В договоре аренды может быть предусмотрена наиболее удобная для сторон форма внесения арендной платы, как предусматривает п. 2 ст. 614 ГК РФ, возможно несколько вариантов оплаты<sup>3</sup>. В соответствии с положениями данной статьи, арендная плата может вноситься в виде установленных в твердой сумме платежей, уплачиваемых периодически или одновременно. Арендная плата может также состоять в передаче арендатором арендодателю установленной доли продукции, плодов (в натуре), полученных от использования земельного участка, а также в процентном отношении от полученных арендатором доходов.

Ст. 614 ГК РФ предусматривает в качестве формы оплаты аренды передачу определенной договором вещи в собственность или в аренду арендодателю. Возможны и такие формы оплаты, как предоставлению

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ.1996. №5. Ст. 410.

<sup>2</sup> *Гольцблат А.К.* Сделки с землей в России. Купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека. М.: Альпина Бизнес, 2014. С. 256.

<sup>3</sup> Российская газета. 1996. 10. фев.

арендодателю определенных услуг. Например, за пользование земельным участком арендатор расплачивается путем строительства за свой счет здания или сооружения для арендодателя. Возможно возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение земельного участка (например, осушение участка, выкорчевывание деревьев и т.п.).

Установление размера арендной платы зависит от многих факторов, в частности таких, как размер участка, его местоположения, кадастровая оценка, наличия значимых для хозяйственной деятельности природных объектов - пруд, иной водоем, лес и т.п.

П. 5 ст. 22 ЗК РФ предусматривает право арендатора земельного участка передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное<sup>1</sup>. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. В то же время, в соответствии с положениями ст. 615 ГК РФ, арендатор земельного участка обязан пользоваться арендованным земельным участком в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с основным целевым назначением земельного участка.

Арендатор также вправе с согласия арендодателя сдавать арендованный участок в субаренду и передавать свои права и обязанности по

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

договору аренды другому лицу, предоставлять арендованный земельный участок в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено нормами ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами<sup>1</sup>. В указанных случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Таким образом, исходя из смысла законодательства, регулирующего отношения аренды в целом, и земельного участка, в частности, к правовым аспектам договора аренды, по мнению аудитора-эксперта Ирины Стародубцевой, договор аренды должен содержать следующие существенные условия – предмет договора; арендная плата и другие условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение<sup>2</sup>. Если хотя бы одно из существенных условий не согласовано, то в соответствии со ст. 432 ГК РФ, договор аренды считается незаключенным. Договоры аренды недвижимого имущества, в том числе, договоры аренды земельных участков, заключенные на срок свыше одного года, относятся к той категории сделок, которые должны быть заключены в письменной форме путем составления единого документа, подписанного между сторонами, как это предусматривает ст. 651 ГК РФ.

На практике достаточно часто встречаются ситуации, когда отсутствует заключенный договор в письменном виде. Изучая практику Арбитражного суда, в данном случае обращаем внимание на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда за № 57-9948/2015 от 02.02.2016 г, который отмечает, что отсутствие между сторонами договора аренды недвижимого имущества, не освобождает ответчика от обязанности вносить плату за используемое имущество. При вынесении подобных

---

<sup>1</sup> Волков Г.А., Гличенков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект. М.: Государство и право. 2015. № 2. С. 212.

<sup>2</sup> Ирина Стародубцева. Статьи по бухучету и налогообложению от 26.05.2016.

решений, суды руководствуются разъяснениями, изложенными в п.15 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды», то есть если сторонами выполняются все условия договора, суд делает выводы о сложившихся между ними договорных отношениях<sup>1</sup>.

### **2.3. Порядок расторжения и прекращения договора аренды земельных участков**

Договор аренды земельного участка, как и любой другой юридический документ, оформляется на возмездной основе, в процессе совершения сделки, жизненные обстоятельства могут измениться, в связи с чем, одна из сторон может потребовать расторжения соглашения.

Изменение сторон в договоре аренды земельного участка в результате перехода права собственности, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, либо права пожизненного наследуемого владения к другому лицу не является основанием для изменения и расторжения договора аренды. В этом случае первоначальный арендодатель заменяется новым.

В случае смерти гражданина-арендатора, либо арендодателя, его права и обязанности переходят к наследникам, если законом или договором не предусмотрено иное. В обоих случаях наследник будет являться новой стороной в арендных отношениях, что влечет необходимость заключения нового договора<sup>2</sup>.

Договорные отношения носят свободный характер, что дает сторонам договора возможность либо изменить его, либо расторгнуть по взаимному соглашению. В случае не достижения сторонами такого соглашения, договор

---

<sup>1</sup> Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 ( ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды»

<sup>2</sup> Анисимов А.П. Земельное право. Учебник / А.П. Анисимов., А.Я. Рыженков., С.А. Чуркин. М.: Юрайт, 2017. С. 278.

может быть расторгнут по решению суда, но только при условии, что имело место существенное нарушение условий договора одной из сторон<sup>1</sup>. Признаком существенного нарушения договора считается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Данное положение закреплено в статье 450 ГК РФ.

Основания прекращения аренды земельного участка заложены в статье 46 ЗК РФ, п.1 которой говорит о том, что аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 ст. 45 ЗК РФ:

- при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

- неиспользование земельного участка по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

- порче земель:

- невыполнению обязанностей при рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного

---

<sup>1</sup> Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право. Учебник. М.: Частное право, 2017. С. 68-70.

строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом<sup>1</sup>;

В данный период не включается время, необходимое для освоения земельного участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>2</sup>, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Кроме вышеуказанных оснований, договор аренды земельного участка, может быть, расторгнут и прекращен по требованию арендодателя в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором.

Наряду с указанными выше основаниями, аренда земельного участка, предоставленного на основании договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, или земельных участков, образованных из такого земельного участка, может быть прекращена по требованию арендодателя в случае расторжения такого договора о комплексном развитии территории в связи с неисполнением лицом, заключившим указанный договор с органом местного самоуправления, предусмотренных таким договором обязательств.

Следующим основанием для расторжения договора аренды земельного участка, является ***расторжение аренды на имущество, включенное в перечень государственного*** имущества или перечень муниципального

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 24.07.2002. № 101-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. 2002. 24. авг.

имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Наряду с указанными в пункте 1 статьи 46 ЗК РФ основаниями, аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть прекращена в соответствии со статьей 107 ЗК РФ «по инициативе арендатора такого земельного участка, в случае установления зоны с особыми условиями использования территории, в границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории невозможно»<sup>1</sup>. Это также является нововведением в Земельном кодексе и введено в действие Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в абзаце втором подпункта 1 пункта 2 статьи 45 ЗК РФ, не допускается в следующих случаях:

- 1) в период полевых сельскохозяйственных работ;
- 2) в иных установленных федеральными законами случаях

Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по основанию, указанному в абзаце седьмом подпункта 1 п. 2 ст. 45 ЗК РФ, «прекращается путем одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка или исполнения договора аренды такого земельного участка при условии невыполнения арендатором соответствующих обязанностей, предусмотренных ч.11 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 01.01.2019 г) // Российская газета. 2004. 30. дек.



В случае, если на земельном участке наряду с самовольной постройкой расположены иные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 ЗК РФ, в срок, не превышающий четырех месяцев со дня поступления предусмотренного пунктом 4 статьи 46 уведомления о невыполнении арендатором обязанностей или обязательств, обеспечивает раздел исходного земельного участка в целях образования земельного участка, на котором расположена только самовольная постройка, при условии, что такой раздел, возможно, осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам, и прекращения права аренды на такой земельный участок. При этом указанные органы вправе требовать возмещения расходов на выполнение кадастровых работ от арендатора исходного земельного участка, а арендатор исходного земельного участка не имеет права приобрести указанный образуемый земельный участок в аренду без проведения торгов.

П. 6 ст. 46 также в случаях, если решение о сносе самовольной постройки принято в соответствии с ГК РФ до 04.08.2018 и самовольная постройка не была снесена в установленный этим решением срок.

В случае прекращения аренды земельного участка в соответствии с п. 4 и 5 ст. 46 ЗК РФ, в том числе в случае раздела земельного участка, на котором наряду с самовольной постройкой расположены иные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, возмещение арендатору убытков, связанных с прекращением договора аренды земельного участка, не производится<sup>1</sup>.

П. 7 ст. 46 применяется также в случаях, если решение о сносе самовольной постройки принято в соответствии с ГК РФ до 04.08.2018 и

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

самовольная постройка не была снесена в установленный этим решением срок.

Прекращение аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не допускается путем одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка. В соответствии с пунктом 4 настоящей статьи в случае, если на земельном участке наряду с самовольной постройкой расположены иные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и образование из такого земельного участка, на котором будет расположена только самовольная постройка, невозможно осуществить без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам<sup>1</sup>.

Для того чтобы расторгнуть договор аренды необходимо действовать следующему порядку действий:

1. Уведомить контрагента в письменном виде о желании расторгнуть договор аренды;
2. Прийти к взаимопониманию и составить соглашение о досрочном расторжении сделки;
3. В случае если стороны не могут прийти к консенсусу, расторгать договор придется в судебном порядке<sup>2</sup>.

Если стороны сумели договориться, необходимо составить соглашение о расторжении договора аренды земельного участка. Документ составляется в двух экземплярах в присутствии сторон, либо их представителей. Если договор аренды был составлен и удостоверен у нотариуса, следовательно, и соглашение о расторжении договора аренды необходимо удостоверить в нотариальном порядке.

После того, как договор аренды земельного участка считается расторгнутым, арендатор обязан вернуть земельный участок в состоянии,

---

<sup>1</sup>Земельный Кодекс Российской Федерации.

<sup>2</sup> *Ерофеев Б.В.* Земельное право России: Учеб./отв. ред. Н.И.Краснов., 9 изд., перер. М.: Юрайт-Издат, 2014. С. 321.

соответствующем тому, в котором он ее получил. Для этих целей оформляется акт приема-передачи.

Если арендатору удалось существенно облагородить земельный участок, арендодатель, соглашаясь с ценностью такого вклада. Компенсирует ему затраченные на это улучшения средства.

Соглашение о расторжении договора аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в органах Росреестра. Резонно встает вопрос, следует ли уплачивать государственную пошлину за расторжение договора аренды? Ответ на данный вопрос был дан Минфином Российской Федерации в письме от 21.07.2010 г № 03-05-05-03/33.

Опираясь на характер данной сделки, Минфин пришел к выводу, что «расторжение договора аренды земельного участка подпадает под один из подпунктов статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации, а значит, госпошлиной не облагается»<sup>1</sup>.

Рассматривая вопросы порядка заключения, расторжения и прекращения договора аренды земельного участка. Учитывая современные тенденции в сфере заключения и расторжения договоров аренды земельных участков, я бы хотела предложить рассмотреть порядок на примере деятельности Управления по регулированию имущественных и земельных отношений Администрации Талицкого городского округа Свердловской области. Поскольку вопросы предоставления земельных участков, в том числе, и в аренду, относятся к компетенции указанного муниципального органа и являются одним из видов муниципальных услуг, предоставляемых на территории Талицкого городского округа в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> М.С. Шишкина. Комментарий к Письму Минфина России от 21.07.2010 № 03-05-05-03/33 «Государственная пошлина: расторжение договора аренды»

<sup>2</sup> Федерального закона от 25 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Деятельность Управления по вопросам предоставления земельных участков в аренду, регулируется административным регламентом «Предоставление в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду, собственность земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, из земель находящихся в собственности Талицкого городского округа, для целей, не связанных со строительством, без проведения торгов»<sup>1</sup>.

Данный нормативный акт органа местного самоуправления предусматривает предмет регулирования, определяет круг заявителей, которым земельный участок предоставляется в аренду для целей, не связанных со строительством, без проведения торгов, требования к порядку информирования о предоставлении муниципальной услуги, наименование муниципальной услуги, наименование органа, ее предоставляющую, описание результата, сроки ее предоставления, исчерпывающий перечень документов, необходимых для ее предоставления, указание на запрет требовать от заявителя предоставления документов и информации или осуществления действий, исчерпывающий перечень оснований в отказе и приостановлении услуги и административные процедуры предоставления муниципальной услуги.

Организация предоставления муниципальной услуги по предоставлению в аренду земельного участка для целей, не связанных со строительством, включает в себя следующие процедуры:

- прием и регистрация документов;
- проведение экспертизы документов;
- формирование и направление межведомственных запросов в органы (организации), участвующие в предоставлении муниципальных услуг;

---

<sup>1</sup> Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду, собственность земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, из земель находящихся в собственности Талицкого городского округа, для целей, не связанных со строительством, без проведения торгов» от 28.09.2015 № 124. 38 с.

- подготовка и выдача распоряжения Управления о предоставлении земельного участка в аренду, подготовка проекта договора аренды, его согласование, подписание и выдача заявителю готового договора аренды земельного участка, как конечного результата окончания предоставления муниципальной услуги<sup>1</sup>.

В соответствии с положениями регламента, основанием для начала административных процедур является личное обращение заявителя в Управление или в отдел МФЦ с заявлением и документами, необходимыми для предоставления муниципальной услуги. Заключение договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством. Результатом на данном этапе будет являться выдача заявителю расписки, где отражается дата приема заявления, данные заявителя, дата готовности договора аренды земельного участка. Затем поступившие документы передаются специалисту для проведения правовой экспертизы. После проведения правовой экспертизы, если не требуется дополнительной информации, подготавливается проект распоряжения о предоставлении заявителю договора аренды земельного участка и проект непосредственно договора, которые согласовываются и направляются на подпись руководителя Управления. При вручении проекта договора аренды земельного участка заявителю, и в случае согласия последнего с условиями договора, заявитель подписывает данный договор.

Документы, необходимые для получения муниципальной услуги - заключение договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством и проект договора аренды, прилагается в виде приложения к данной работе.

---

<sup>1</sup> Областной закон от 07.07.2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» (с изменениями на 3 ноября 2017 года) // Областная газета. 2004. 14. сен.

## АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Судебная практика по договорам аренды земельных участков, формируется постоянно. Аренда - это один из наиболее востребованных правовых институтов, по которому рассматривается значительное количество судебных споров. По отдельным вопросам имеются разъяснения Высшего Арбитражного Суда, по другим существует кассационная практика.

Споры, касающиеся аренды земельных участков, рассматриваемые в судебном порядке, совершенно различны, и их можно выделить в следующие категории:

1. Споры связанные с защитой права собственности Арендодателя и защитой прав Арендатора.

Наиболее распространенными спорами являются споры, связанные с устранением препятствий в пользовании земельным участком, который является предметом договора аренды. С подобными исковыми заявлениями в суд могут обратиться как Арендодатель, так и Арендатор, указав основания, выраженные как в действии, так и в бездействии другой стороны реализовать свое право владения, пользования и распоряжения земельным участком. Если рассматривать буквально смысл ст. 304 ГК РФ, которая закрепляет право собственника требовать устранения всяких нарушений, хоть эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также сохранять свое имущество от посягательств третьих лиц, то можно сделать вывод, что с исковым заявлением об устранении препятствий в пользовании земельным участком может обратиться только собственник земельного участка. Но судебная практика признает право на обращение с подобными исками очень большой круг субъектов. В статье 305 ГК РФ указано право на вещную правовую защиту владельцам на праве пожизненного наследуемого владения, праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления. Исходя из буквального содержания ст. 305 ГК РФ следует вывод о том, что арендатор тоже может обратиться с подобным исковым заявлением. Вместе с

тем, право на иск признается и в таких ситуациях, когда фактическое обладание или физический контроль над вещью со стороны собственника не всегда очевидны. Сложность такой категории дел заключается как в обосновании своих требований, так и в описании обстоятельств, которыми нарушены права той или иной стороны. ГК РФ признает возможность признать любую сделку ничтожной, т.к. заключенный договор аренды земельного участка населенного пункта, находящегося либо в федеральной, либо в муниципальной собственности с юридическим лицом, является сделкой. Исходя из смысла ГК РФ данную сделку можно признать ничтожной в целом или признать ничтожными отдельные пункты договора аренды. Помимо признания не действительным самого договора аренды. Есть еще возможность оспорить процедуру его заключения, например, такую как, результаты аукциона. Такой способ защиты своих прав предусмотрен действующим законодательством. Подводя итог вышеизложенному, следует, что восстановить нарушенное право можно еще до того, как земельный участок будет передан Арендатору на основании заключенного договора аренды. Такой вывод позволяет сделать судебная практика, рассмотрим на примере

Решение Арбитражного суда Оренбургской области по делу А47 - 329/2016 от 27 сентября 2016 года.

По заявлению индивидуального предпринимателя М к департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга о признании недействительным аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 00:00:0000000:00, находящегося по адресу: Оренбургская область, проспект Гагарина, на земельном участке расположен торговый павильон, строение 44/6. Суд, принимая данное решение исходил из того, что спорный земельный участок не может быть предметом проведения аукциона, поскольку при организации и проведения аукциона организатор допустил существенные нарушения, выразившиеся в указании в аукционных

документах недостоверной информации о предмете и порядке проведения аукциона. Спорный земельный участок не мог быть предметом аукциона, потому что истец имел полное право на заключение нового договора аренды без проведения торгов. Истец обращался с заявлением о заключении договора аренды, но уполномоченный орган данное заявление не рассмотрел по существу. Тем самым допустил нарушения законодательства и не позволил истцу реализовать его право на заключение договора аренды спорного земельного участка без проведения торгов, чем нарушил требования ст. 449 ГК РФ, которая предусматривает основания и последствия признания торгов недействительными<sup>1</sup>.

Подобные дела были рассмотрены:

- Арбитражным судом республики Ингушетия от 17.04.2017 года по делу А18-34/2017 « О признании не действительными торгов по реализации прав аренды земельных участков»<sup>2</sup>;

- Арбитражным судом Республики Марий Эл от 07.10.2018 года по делу А38-4300/2018 « О признании не действительными результатов торгов, о признании недействительными договора, применении последствий недействительности сделки»<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 27.09.2016 года по делу А47-329/2016 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/4DCz11ZAgBdC> / (дата обращения 02.06.2019).

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда республики Ингушетия от 17.04.2017 года по делу А18-34/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/CMyfwfCSRyv> / (дата обращения 02.06.2019).

<sup>3</sup> Решение Арбитражного суда республики Марий Эл от 07.10.2018 по делу А38-4300/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/TROz1DpinGWQ/> (дата обращения 02.06.2019).



-Арбитражным судом Северо-Кавказского округа по делу № А32-39592/2017 «О признании не действительными договора аренды земельного участка, применения последствия недействительности сделки»<sup>1</sup>.

2. Не менее важной категорией судебных дел, рассматриваемых Арбитражными судами, являются дела, которые указывают на то, что факт отсутствия регистрации договора аренды в ЕГРП (ныне- в ЕГРН) Едином Государственном Реестре Недвижимости на заключенность договора аренды и его действительности для сторон не влияет, подлежит взысканию задолженность по арендной плате.

В деле № А37-601/2017, рассмотренном Арбитражным судом Магаданской области, уполномоченный орган – комитет по управлению муниципальным имуществом города Магадана, обратился с заявлением в Арбитражный суд к индивидуальному предпринимателю К о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими средствами в сумме 00 рублей. В обосновании заявленных требований истец ссылаясь на ст. ст. 131, 309,310, 330, 395, 614, 433, 1102, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.65 Земельного кодекса Российской Федерации. В заявленных требованиях истец указал, что договор аренды земель для несельскохозяйственных нужд, в установленном действующим законодательством не был зарегистрирован в ЕГРП. Арбитражный суд, удовлетворяя требования истца, пришел к выводу, что возникшие правоотношения сторон по договору аренды регулируются нормами Земельного кодекса Российской Федерации об аренде земельных участков и параграфом 1 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации и условиями договора. То обстоятельство, что договор аренды не был зарегистрирован в установленном законом порядке в соответствии со

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.04.2016 по делу А32-39592/2016 // URL: <http://sudact.ru/arbitral/doc/RWa12PI58KE/> (дата обращения 02.06.2019).

ст.164. п.2 ст.609 ГК РФ, п.2.ст.26 ЗК РФ и ст.4 Федерального Закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на заключённость договора и его действительность для сторон не влияет. На основании п.14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (далее ВАС РФ) № 73 от 17.11.2011 года «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды», п. 3 обзора судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными (инф. письмо Пленума ВАС РФ № 165 от 25.02.2014 г). Т.к.факт того, что ответчик не исполнил свои денежные обязательства по уплате арендной платы, судом был установлен. Требования истца о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами также являются обоснованными. Расчет процентов определен истцом исходя из суммы задолженности с применением ставки рефинансирования в размере 8,25 % (указания Банка России № 2873-У от 13.09.2012)<sup>1</sup>.

Подобная ситуация была рассмотрена Арбитражным судом Магаданской области в деле № А37-227/2017<sup>2</sup>;

3.Следующей категорией судебных дел, которые встречаются достаточно часто в практике, являются судебные дела, составляющие обязанность арендатора вносить арендную плату за пользование земельным участком с лица, не исполняющего в добровольном порядке обязанности по внесению арендной платы. Рассматривая подобные дела и при удовлетворении требований, суд взыскивает с лица, которое в добровольном порядке не исполняет обязанность по внесению арендной

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Магаданской области от 20.05.2017 года по делу А37-601/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/e7d929d5-fc6b-4a35-9cc2-894b55f10bea/> (дата обращения 02.06.2019).

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда Магаданской области от 17.04.2017 года по делу А37-227/2017 // URL: <http://www.garant.ru/produkts/ipo/prime/dok/71542702/> (дата обращения 02.06.2019).

платы, задолженность по арендным платежам, проценты за пользование чужими средствами или договорные пени.

Например, в деле А37-235/2017, рассмотренном Арбитражным судом Магаданской области, уполномоченный орган – комитет по управлению муниципальным имуществом обратился с заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью ООО «Магавтогруз» о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка под объектами недвижимости для несельскохозяйственных нужд. В обосновании заявленных требований истец указал ст.ст. 309, 310, 330, 395, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

Требования истца были удовлетворены. При их удовлетворении суд исходил из следующего: п. 7 ст. 1 ЗК РФ предусматривает принцип платности использования земельного участка. Размер арендной платы определяется договором аренды в соответствии с п.4 ст. 22 ЗК РФ. А согласно п.1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяется договором аренды. Факт задолженности ответчика был подтвержден материалами дела и самим ответчиком, сомнениям и опровержению не был подвергнут и не оспаривался. В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательств и требований закона, иных правовых актов. А при отсутствии таких условий и требований в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями отказ в одностороннем порядке от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом ст.310 ГК РФ.

Исходя из материалов дела, было установлено, что ответчиком допущена просрочка оплаты арендной платы. Следовательно, требования

истца о взыскании неустойки на основании договора аренды являются правомерными и обоснованными. Также суд признал обоснованным и расчет неустойки, поскольку он соответствует фактическим обстоятельствам дела и условиям договора аренды. Последнее требование истца, указывающее на взыскание с ответчика процентов за пользование чужими средствами в соответствии с положениями ст. 395 ГК РФ, расчет суммы процентов также суд признал обоснованными, соответствующими действующему в период спора законодательству и фактическим обстоятельствам дела<sup>1</sup>.

Рассмотрим еще одно решение Арбитражного суда Волгоградской области от 4 января 2019 года по делу №12-40898/2017 года о признании недостоверной рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером <...>, о признании односторонней сделки недействительной по иску индивидуального предпринимателя Т к Департаменту муниципального имущества Администрации Волгограда, в котором указывалось, что при расчете арендной платы по договору аренды № 000 от 10.11.2011 года. С 01.04.2017 года величину рыночной стоимости земельного участка подняли, определенную в соответствии с отчетом об оценке № 52\_1744зу, подготовленным Муниципальным унитарным предприятием «Центральным межрайонным бюро технической инвентаризации» в размере 9.890.132 руб., об установлении величины рыночной стоимости земельного участка. Истец просит суд о признании недействительной односторонней сделки по изменению арендной платы с 01.04.2017 года по договору аренды земельного участка.

В ходе судебного разбирательства, было установлено, что истцом был избран не надлежащий способ защиты предполагаемого нарушения права. Из статей 11 и 12 ГК РФ следует, что предъявление иска имеет цель

---

<sup>1</sup>Решение Арбитражного суда Магаданской области от 13.02.2017 по делу А37-235/2017 // URL: [http:// dogovor-urist.ru/судебная\\_практика/дело/ А37-235/2017](http://dogovor-urist.ru/судебная_практика/дело/ А37-235/2017) от 13.02.2017 (дата обращения 02.06.2019).

восстановления нарушенного права. Суд, рассмотрев материалы дела, пришел к выводу, что права индивидуального предпринимателя действиями ответчиков не нарушены и отказал Т в удовлетворении ее требований<sup>1</sup>.

Подобные дела очень часто встречаются в практической деятельности и так же нашли свое отражение в деле № А37-802/2017 года в решениях Арбитражного суда Магаданской области<sup>2</sup>.

4. Отдельной категорией споров в суде является практика по продлению договора аренды земельного участка. В данной теме споры чаще всего возникают по причине того, что арендаторы требуют у владельцев земли, продлить договор аренды бессрочно. Когда арендаторы получают отказ, они отправляются в судебные органы для решения вопроса. Однако нужно знать, что любой договор аренды в качестве обязательного условия содержит срок заключения арендных отношений и арендодатель вправе отказать в продлении договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства без проведения торгов, в связи с существенной просрочкой исполнения обязательства со стороны арендатора.

Например, рассмотрим дело № А58-1234/2017 Новоуральского городского суда. Частное лицо, являясь предпринимателем, заключило договор аренды определенной территории участка у администрации города, однако, после окончания срока аренды, в продлении срока аренды было отказано. В этом же году участок большего размера, в состав которого входил арендуемый ранее участок, был передан администрацией в аренду организации. Первый арендатор участка, входящего в состав большей

---

<sup>1</sup>Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 4 января 2019 года по делу №12-40898/2017 года // URL: <http://uropora.ru/zemelya/sudebnaya-praktika-po-arendezemelnyx-uchastkov.html>. (дата обращения 02.06.2019).

<sup>2</sup>Решение Арбитражного суда Магаданской области от 15.03.2017 по делу №А37-802/2017 года // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/WQf56TRju85/> (дата обращения 02.06.2019).

территории, подал в суд иск на не правомерный отказ в продлении ему договора аренды.

Администрация в качестве основания для отказа в продлении аренды указала наличие нарушений эксплуатации земельного участка. Суд такую мотивацию, в отказе продления договора аренды не принял и постановил продлить договор с прежнем арендатором<sup>1</sup>.

Еще один пример: Определение Верховного Суда РФ от 08.02.2017 № 304-ЭС16-6168 по делу № А46-6835/2015.

В 2010 году компания получила в аренду сроком на пять лет находящийся в муниципальной собственности земельный участок для строительства торгово-развлекательного комплекса. Однако в отведенный договором аренды (и законом) срок объект построен не был. За два месяца до истечения срока договора муниципалитет уведомил арендатора о том, что срок действия договора продлен, не будет, поскольку указанный земельный участок, предназначенный для строительства, не использован в течение установленного срока.

В ответном письме арендатор просил продлить срок действия договора аренды на три года, ссылаясь на положения статьи 39.6 Земельного кодекса, а также на то, что в период действия договора арендатор принял меры к началу строительства. В частности, в мае 2015 года было получено разрешение на строительство, заключены договоры с проектными и строительными организациями.

Не урегулировав спор в досудебном порядке, арендатор обратился в суд с требованием о понуждении муниципалитета к заключению договора аренды на новый срок без проведения торгов.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили заявленные требования. Первая кассация, напротив, отменила судебные акты нижестоящих судов и указала, что совершенные арендатором действия по

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда от № А58-1234/2017 Новоуральского городского суда // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/7854295/> (дата обращения 02.06.2019).

заключению договоров и выполнению начальных работ не свидетельствует о наличии оснований для заключения нового договора.

Верховный Суд направил дело на новое рассмотрение. По мнению суда, в данном деле нижестоящие суды должны были проанализировать на соответствие критерию добросовестности как действия арендатора, направленные на строительство, так и действия органов власти по отказу в продлении договора аренды.

Можно отметить, что указанная позиция в целом сформирована на нормах законодательства и судебной практике. Вместе с тем остается непонятным, почему в рассматриваемом определении вторая кассация уклонилась квалифицировать длительность бездействия арендатора. В споре арендатор начал принимать меры по исполнению принятого обязательства незадолго до окончания действия договора аренды, о чем говорит, получение разрешения на строительство которое было выдано только в 2015 году. При этом городская администрация фактически была лишена возможности отказать арендатору в выдаче указанного разрешения<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Определение Верховного суда от 08.02.2017 № 304-ЭС16-6168 по делу № А46-6835/2015//URL:[https://zakon.ru/discussion/2017/10/11/zaschita\\_prav\\_arendatora\\_zemelnyh\\_uchastkov\\_obzor\\_sudebnoj\\_praktiki](https://zakon.ru/discussion/2017/10/11/zaschita_prav_arendatora_zemelnyh_uchastkov_obzor_sudebnoj_praktiki). (дата обращения 03.06.2019).

## **Методическая разработка урока**

### **Тема: «Аренда земельных участков»**

Тема урока: **Аренда земельных участков**

Форма занятия: лекция

Тип занятия: комбинированный, с применением компьютера, мультимедийного проектора, презентация «Аренда земельных участков».

Использованная литература :

Земельный кодекс РФ, В.Х.Улюкаев, В.Э. Чуркин «Земельное и природоресурсное право», Б.В.Ерофеев «Земельное право», Ресурсы Интернета.

### ***Цель изучения нового материала:***

Познакомить с определением аренда земельных участков, порядок заключения договора аренды, прекращения и изменения договора на земельные участки, работать с нормативно-правовыми актами, анализировать и делать выводы.

Мотивация: Изучение данной темы актуальна и в жизни мы можем не раз столкнуться с проблемами решения данных вопросов.

### **План занятия:**

Задачи нашего занятия :

1. Изучить понятие аренды земельных участков;
2. Рассмотреть классификацию земельных участков по целевому назначению.
3. Выявить существенные условия договора аренды земельных участков.
4. Изучить порядок заключения, расторжения и изменения договора аренды земельных участков

### **Преподаватель:**

Скажите, какие ассоциации у вас возникают с выражением «Аренда»

Ответы учеников.



Преподаватель:

Аренда - это имущественный наем, основанный на договоре предоставления имущества во временное пользование за определенную плату.

Аренда является наиболее распространенным правом на земельные участки, расположенные в черте городских и сельских поселений. С учетом того, что законодатель отказывается от предоставления государственных и муниципальных земель в пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование (за исключением незначительного количества случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации), арендные отношения, как, впрочем, и правоотношения частной собственности на земельные участки, получают все большее развитие.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии со ст. 39.6 ЗК РФ одним из оснований предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, является аренда земельных участков.

Преподаватель:

Рассмотрим деление земель Российской Федерации на категории по целевому назначению установлено уже давно. Определение целевого назначения земельных участков в зависимости от их хозяйственного использования очень важно, т.к. это дает возможность достаточно внятно прописать наиболее значимые положения правового режима земельных участков. Под целевым назначением понимается особое направление использования земель, функции земель в общественных отношениях как

средство производства, базы для развития промышленности, мест проживания людей и расположения существующих природных объектов

Российское законодательство, в частности, статья 7 Земельного кодекса (состав земель в Российской Федерации), подразделяет все земли Российской Федерации по целевому назначению, и, соответственно, на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

2. Земли населенных пунктов;

На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения: могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов включают в себя:

- заповедники;
- природные национальные парки, заказники, зеленые зоны городов;
- памятники природы, истории и культуры;
- минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др

5. Земли лесного фонда;

К данной категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда - это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей.

Рассмотрев особенности земельных участков различных категорий как объектов арендных отношений, полагаю, что возможно перейти к рассмотрению понятия договора аренды земельных участков и к его основным условиям.

Понятие договора аренды, стороны, права и обязанности сторон.

Договор аренды это когда одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным

Стороны договора аренды именуется арендодателем и арендатором. Арендодатель - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду

Арендатор - это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон, по общему правилу, не предъявляет.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. При этом регистрации подлежит именно договор как правоустанавливающий документ, содержащий ограничения (обременения) права собственности арендодателя.

Преподаватель: рассмотрим порядок заключения и условия договора аренды земельных участков.

В договоре необходимо четко указывать предмет договора аренды, а именно: местоположение арендуемого земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и иные признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок.

Эти сведения являются существенными условиями договора, поэтому отсутствие их в договоре, позволяет считать договор недействительным

По договору аренды арендодатель обязан передать арендатору земельный участок за плату, а арендатор, в свою очередь, обязан своевременно вносить оговоренную сумму. Даже если договором аренды сумма не предусмотрена, арендодатель вправе требовать плату за предоставление земельного участка во владение и пользование. Размер арендной платы определяется договором аренды. В договоре аренды может быть предусмотрена наиболее удобная для сторон форма внесения арендной платы

Арендатор также вправе с согласия арендодателя сдавать арендованный участок в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованный земельный участок в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено нормами ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами

Порядок расторжения и прекращения договора аренды земельных участков.

В процессе совершения сделки, жизненные обстоятельства могут измениться, в связи с чем, одна из сторон может потребовать расторжения соглашения.

Договорные отношения носят свободный характер, что дает сторонам договора возможность либо изменить его, либо расторгнуть по взаимному соглашению. В случае не достижения сторонами такого соглашения, договор, может быть, расторгнут по решению суда, но только при условии, что имело место существенное нарушение условий договора одной из сторон. Признаком существенного нарушения договора считается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб,

что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя.

Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в абзаце втором подпункта 1 пункта 2 статьи 45 ЗК РФ, не допускается в следующих случаях:

- 1) в период полевых сельскохозяйственных работ;
- 2) в иных установленных федеральными законами случаях

Для того чтобы расторгнуть договор аренды необходимо действовать следующему порядку действий:

1. Уведомить контрагента в письменном виде о желании расторгнуть договор аренды;
2. Прийти к взаимопониманию и составить соглашение о досрочном расторжении сделки;
3. В случае, если стороны не могут прийти к консенсусу, расторгать договор придется в судебном порядке.

Если стороны сумели договориться, необходимо составить соглашение о расторжении договора аренды земельного участка. Документ составляется в двух экземплярах в присутствии сторон, либо их представителей. Если договор аренды был составлен и удостоверен у нотариуса, следовательно, и соглашение о расторжении договора аренды необходимо удостоверить в нотариальном порядке.

Преподаватель:

Итак, давайте подведем итог нашего урока

Мы рассмотрели все пункты представленного плана, и теперь предлагаю вам ответить на вопросы теста.

***Студенты отвечают на тестовые вопросы.***

**Тест:**

1. Предметом земельного права являются:

А) земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и их части;

Б) сделки с земельными участками;

В) общественные отношения по поводу охраны земель;

Г) группа правоотношений, возникающих по поводу распределения, использования и охраны земель.

2. В какой собственности согласно Конституции РФ могут находиться земли:

А) исключительно в государственной;

Б) государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности;

В) государственной и муниципальной;

*Г) государственной, муниципальной, частной.*

3. На каком праве, согласно ЗК РФ, могут предоставляться земли:

А) *постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, ограниченного пользования, безвозмездного срочного пользования, собственности;*

Б) *пожизненного наследуемого владения, бессрочного пользования, аренды, собственности;*

В) *краткосрочного пользования, долгосрочного пользования, бессрочного пользования.*

4 Земельные участки на праве аренды могут иметь:

А. Только российские граждане.

Б. Российские физические и юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства;

В. Любые лица, достигшие 15-летнего возраста.

5. Какими правомочиями обладает арендатор:

А) владения, пользования;

*Б) пользования, распоряжения;*

В) владения и распоряжения.

6. На какой срок земельный участок может быть сдан в аренду законным представителем несовершеннолетнего, если последний получил землю в собственность в порядке наследования?

*А) На срок до наступления его совершеннолетия;*

В) На 1 год;

Г) Такой срок законом не определен.

7. Аренда земельного участка прекращается в случае:

*А) истечения срока;*

Б) передачи по наследству;

В) передачи в залог.

8. Права на земельные участки подлежат:

*А) государственной регистрации;*

В) нотариальному удостоверению;

Г) оформлению в простой письменной форме.

9. Какие виды платежей за пользование землей закреплены в ЗК РФ:

А) земельный налог, арендная плата и рыночная цена земли;

Б) земельный налог и нормативная цена земли;

В) земельный налог и рыночная цена земли;

*Г) земельный налог и арендная плата.*

10. Ограничение прав на землю:

*А) подлежит государственной регистрации;*

Б) всегда имеет срок;

В) обжалованию не подлежат

**Вывод:** Тему «Аренды земельных отношений» усвоили в основном хорошо. Оценка деятельности, выставление оценок за урок. Отметить работу учащихся, их активность и старательность.

Всем спасибо за работу на уроке. Урок закончен.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Данная выпускная квалификационная работа была посвящена теме «Аренда земельных участков».

В первой главе данной работы были рассмотрены понятие и правовая природа аренды земельных участков, дана классификация земельных участков в соответствии с их категориями.

Во второй главе рассмотрены понятие договора аренды, его стороны, их права и обязанности, порядок заключения договора аренды, условия, порядок расторжения и прекращения, а также рассмотрен порядок заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством, как одну из разновидностей муниципальной услуги, на примере деятельности Управления по регулированию имущественных и земельных отношений Администрации Талицкого городского округа Свердловской области.

Цели и задачи, поставленные перед написанием данной работы, были достигнуты и освещены.

Итак, аренда (как способ организации экономической деятельности) сопровождает хозяйственную и социальную жизнь человека и является не вторичной и не второстепенной формой по отношению к ведению хозяйственной деятельности на основе собственности, а равноценной и естественно дополняющей. Земельные арендные отношения - это урегулированные в основном земельным законодательством общественные отношения по поводу права владения, использования и охраны земель на срочной и возмездной основе. Собственники земель, передавая части своих земель или земельные участки, получают беззатратные доходы в виде установленной арендной платы, а арендаторы, внося свои средства и силы, самостоятельно владеют и используют землю для получения собственных доходов в течение сроков, согласованного арендодателем. Для правильного применения норм земельного и гражданского права к отношениям,



возникающим по поводу земли, следует изначально дифференцировать сами фактические отношения: те из них, которые складываются по поводу планирования, организации земельных ресурсов, контроль над ними и т.п. — это сфера действия норм земельного права. Отношения же имущественные, эквивалентно возмездные, в том числе возникающие при обороте земельных участков, являются гражданско-правовыми. Если в первом случае нормы Гражданского кодекса Российской Федерации применению не подлежат, то во втором случае они применяются subsidiarily. Однако в силу того, что ряд норм, регулирующих имущественные отношения по поводу земли, размещен в Земельном кодексе Российской Федерации, эти правила не становятся нормами земельного права и должны быть логически инкорпорированы в гражданское право. Земельное законодательство фактически допускает, что ряд вопросов, связанных с оборотом земельных участков, регулируется нормами законодательства субъектов РФ. В этой связи предлагается либо допустить такое регулирование и соответствующим образом изменить п. 1 ст. 3 ГК РФ, либо исключить такие нормы из ЗК РФ. В целях обеспечения логики правового регулирования отношений с помощью норм различных институтов, в данной дипломной работе предлагается выделить в рамках главы 34 ГК РФ параграф, посвященный аренде земельных участков.

В ходе исследования вопросов аренды земельных участков сделан вывод, что земля (земельный участок) не является принадлежностью расположенных на ней объектов недвижимости, равно как и наоборот, т.е. применять ст. 135 ГК РФ в данном случае нельзя. Наличие же естественных элементов земельного участка (камни, дикорастущая растительность, плодородный слой, полезные ископаемые и пр.) и т.п. позволяет говорить о сложной вещи (ст. 134 ГК РФ). Острота проблемы единства земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости требуют выработки такого правового режима, когда бы названные объекты были законодательно признаны единым объектом гражданских прав.

К существенным условиям договора аренды земельных участков следует относить объект (идентифицированный земельный участок), срок действия договора, порядок установления размера арендной платы.

В заключении следует сделать вывод, что аренда земельных участков - широко применяемый способ решения экономических проблем в хозяйственной практике на современном этапе хозяйствования.

Однако соответствующий ему правовой институт аренды земли разработан достаточно слабо, кроме того, регулярно обновляется регулирующие данные отношения законодательство, в связи с чем, актуальность рассмотренной темы всегда будет присутствовать. Полагаю, что анализ данной проблемы в научных исследованиях ученых закладывает основы для дальнейшего совершенствования законодательства в данном направлении.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. №15. Ст.1691.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 ФЗ (в ред. от 03.08.2018 г) // Российская газета. 1996.10 фев.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (в ред. от 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ.1996. № 5. Ст. 410.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 - ФЗ (в ред. от 01.01.2019 г) // Российская газета. 2004. 30. дек.

Федеральный закон от 23.06.2014 г № 171-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.01.2019 г.)// Российская газета. 2014. 27 июня.

Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (в ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Российская газета. 2014. 25 июн.

Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004. 30. дек.

Федеральный Закон от 03.07.2018 №185 - ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в целях расширения имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. 2002. 24. авг.

Федеральный закон от 18.06.2001 г № 78-ФЗ (в ред. от 31.12.2017 года) « О землеустройстве» // Российская газета. 2001. 30 июня.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета. 2015. 17. июля.

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131- ФЗ(в ред. от 01.05.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Российская газета. 2003. 10 окт.

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. от 03.08.2018, ФЗ-№ 312 вст. в силу с 14.08.2018)// Российская газета. 1998. 30. июля.

Областной закон от 07.07.2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» (с изменениями на 3 ноября 2017 года) // Областная газета. 2004. 14. сен.

Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в ред. от 06.10.2017) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Российская газета. 2014. 12 сен.

Приказ Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 (в ред. от 12.10.2016) «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» // Российская газета. 2015. 15 янв.

Постановление Правительства РФ от 26.03.2015 № 279 (в ред. от 30.05.2017) «Об утверждении правил определения цены земельного участка,

находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов».

Административный регламент предоставления муниципальной услуги от 15.03.2015 № 251 «Предоставление в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду, собственность земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, из земель находящихся в собственности Талицкого городского округа для целей не связанных со строительством, без проведения торгов».

Приказ Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 (в ред. от 12.10.2016) «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» // Российская газета. 2015. 15 янв.

### **Судебная практика**

Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 27.09.2016 года по делу А47-329/2016 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/4DCz11ZAgBdC/> (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда республики Ингушетия от 17.04.2017 по делу А18-34/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/CMYfwf1CSRyv/> (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда республики Марий Эл от 07.10.2018 по делу А38-4300/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/TROz1DpinGWQ/> (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.04.2016 по делу А32-39592/2016 // URL: <http://sudact.ru/arbitral/doc/RWa12PI58KE/> (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда Магаданской области от 20.05.2017 по делу А37-601/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/e7d929d5-fc6b-4a35-9cc2-894b55f10bea/> (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда Магаданской области от 17.04.2017 по делу А37-227/2017//URL: <http://www.garant.ru/produkts/ipo/prime/dok/71542702/> (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда Магаданской области от 13.02.2017 по делу № А37-235/2017 // URL: [http://dogovor-urist.ru/судебная\\_практика/дело/А37-235/2017/](http://dogovor-urist.ru/судебная_практика/дело/А37-235/2017/) (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 4 января 2019 по делу №12-40898/2017 // URL: <http://uropora.ru/zemelya/sudebnaya-praktika-pro-arende-zemelnyh-uchastkov.html>. (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда Магаданской области от 15.03.2017 по делу № А37-802/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/WQf56TRju85/> (дата обращения 02.06.2019).

Решение Арбитражного суда от № А58-1234/2017 Новоуральского городского суда // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/7854295/> (дата обращения 02.06.2019).

Определение Верховного суда от 08.02.2017 по делу № 304-ЭС16-6168 //URL:[https://zakon.ru/discussion/2017/10/11/zaschita\\_prav\\_arendatora\\_zemelnyh\\_uchastkov\\_\\_obzor\\_sudebnoj\\_praktiki](https://zakon.ru/discussion/2017/10/11/zaschita_prav_arendatora_zemelnyh_uchastkov__obzor_sudebnoj_praktiki) (дата обращения 03.06.2019).

## Литература

*Анисимов А.П.* Земельное право России. Учебник / А.П. Анисимов., А.Я. Рыженков., С.А. Чаркин. М.: Юрайт, 2017. 434 с.

*Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Устюкова В.В.* Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М.: «Проспект», 2017. 568 с.

*Волков И.М.* Законы вавилонского царя Хаммурапи. М.: 1914. 217 с.

*Волков Г.А., Гличенков А.К., Козырь О.М.* Развитие рынка земли: правовой аспект. Государство и право, 2015. №2. 458 с.

*Боголюбов С.А.* Земельное право / С.А. Боголюбов. М.: Высшее образование, 2017. 414 с.

*Гольцблат А.К.* Сделки с землей в России. Купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека. М.: Альпина Бизнес, 2014. 456 с.

Гражданское право. Учебник. часть II / под ред. А.П. Сергеева., Ю.К. Толстого. М.: «Проспект», 2018. 784 с.

*Дьяков А. Л.*// Современное право. 2014. № 9. С. 3-4.

*с. Ерофеев Б.В.* Земельное право России: Учеб/отв. ред. Н.И.Краснов., 9 изд., перер. М.: Юрайт-Издат, 2014. 656 с.

Земельное право в вопросах и ответах / под редакцией С.А.Боголюбова. М.: Проспект, 2018. 208 с.

Земельное право России / А.П. Анисимов. М.: Высшее образование, Юрайт, 2016. 416 с.

*Змеевский Д.Д.* Актуальные проблемы и пути совершенствования договора аренды // Современная наука. 2017. С. 9-11.

*Ирина Стародубцева.* Статьи по бухучёту и налогообложению от 26.05.2016 г.

*Крассов О.И.* Земельное право / О.И. Крассов. М.: ЮРИСТЪ, 2017. 672 с.

*Каравайцева Л.А., Четверговая А.В.* Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации// URL: <http://scenceforum.ru/>.

*Лихолетова С.В.* Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними // Нотариус. 2017. № 6.С. 5-7.

*Моттаева А.Б.* Проблемы управления государственной и муниципальной собственностью на современном этапе / А.Б. Моттаева. М.: МГСУ, 2015. 164 с.

*Суханов Е.А.* Лекции о праве собственности .: 2016. 543 с.

*Уткин Б.И.* Государственная регистрация прав на земельные участки и сделки с ними. М.: Альфа-Пресс, 2015г. 217 с.

*Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э.* Земельное Право. Учебник. М.: Частное право, 2017. 623 с.

*Хлыстун В.Н.* История земельных отношений и землеустройства / В.Н. Хлыстун. М.: Колос, 2016. 336 с.

*Харьков В.Н.* Основы земельного права: Учебное пособие // Тула: Издательство Тула. ГУ. 2016. 413 с.

*М.С. Шишкина.* Комментарий к Письму Минфина России от 21.07.2010 № 03-05-05-03/33 «Государственная пошлина: расторжение договора аренды».

*Эйрян Г.* Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. 2017. № 9. С.4-6.



ПРИЛОЖЕНИЕ А  
ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСКА №

г. Талица

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

Управление по регулированию имущественных и земельных отношений Талицкого городского округа в лице \_\_\_\_\_, действующий на основании Устава Талицкого городского округа, Положения об Управлении по регулированию имущественных и земельных отношений Талицкого городского округа на основании протокола № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ о результатах торгов по продаже прав на заключение договора аренды земельного участка, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_ с другой стороны, заключили настоящий договор, о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает **в аренду земельный участок** общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: г. \_\_\_\_\_ (категория земель – земли населенных пунктов), с разрешенным использованием \_\_\_\_\_ (далее – Участок).

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола о результатах торгов от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_ сроком с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Размер арендной платы за земельный участок определен по результатам торгов и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей год.

Ежемесячный платеж составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в год

2.2. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 10 числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя.

2.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами настоящего Договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

2.3. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

3.1.2. По истечении срока Договора аренды земельного участка – преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.1.3. Передавать свои права и обязанности по Договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, при условии письменного согласия Арендодателя (собственника земельного участка). В этих случаях ответственным по Договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, кроме случая передачи арендных прав в залог.

3.1.4. Передавать земельный участок в субаренду в пределах срока Договора аренды земельного участка только с письменного согласия Арендодателя (собственника земельного участка).

### **3.2. Арендатор обязан:**

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.3. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

3.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством.

3.2.5. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.2.6. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2.7. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.2.8. Не нарушать права других землепользователей и природ пользователей.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

3.3. После подписания Договора в течении 14 (четырнадцати) календарных дней предоставить его на государственную регистрацию в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Расходы по регистрации уплачивает Арендатор.

3.4. В течении 5 (пяти) дней с момента прекращения настоящего договора, вернуть Арендодателю земельный участок по акту возврата.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Осуществлять контроль целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий договора;

4.1.2. Требовать досрочного прекращения Договора в случаях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а так же по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

4.1.4. Изменять по согласованию с Арендатором размер арендной платы не чаще, чем один раз в год.

#### **4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Содействовать по заявкам Арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству.

4.2.2. Передать Арендаторам Участок по акту приема – передачи (Приложение №2)

4.2.3. В соответствии с условиями Договора возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы, понесенные Арендатором на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий.

4.2.4. Содействовать Арендатору в возмещении убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и общественных нужд.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательство по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа за истекший расчетный период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока внесения платежа. Неустойка применяется также в случае неправильного зачисления арендной платы Арендатором.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

### **6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон с подписанием дополнительного соглашения о расторжении Договора Арендодателем и Арендатором. При намерении расторгнуть Договор сторона уведомляет об этом письменно за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

6.2. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

6.3. Договор Аренды может быть расторгнут по инициативе Арендодателя в случае:

- использования Участка не в соответствии с его целевым использованием;
- неуплаты Арендной платы в сроки установленные Договором, более двух раз подряд;

- неиспользование Участка, за исключением времени в течении которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств,исключающих такое использование;

- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными Главой VII.1 Земельного кодекса РФ;

- реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 настоящего кодекса.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.2. Договор вступает в силу с момента его подписания.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, остальные два выдаются сторонам на руки, причем все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

## **9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **Арендодатель**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счѐт:

Корр./счѐт:

БИК:

### **Арендатор**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счѐт:

Корр./счѐт:

БИК:

## **10. ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ Б  
Передаточный акт к договору аренды

г.Талица            «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Управление по регулированию имущественных и земельных отношений Талицкого городского округа в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава Талицкого городского округа на основании протокола № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ (устава, положения, доверенности) с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о том, что во исполнении своих обязательств по Договору аренды \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

1. Арендодатель предоставил, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель \_\_\_\_\_ (категория земель)

с кадастровым № \_\_\_\_\_,

расположенный по адресу: \_\_\_\_\_

общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м,

принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ (реквизиты правоустанавливающего документа), на срок до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2. Уклонение одной из сторон от подписания Акта рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче земельного участка, а Арендатора от принятия земельного участка.

3. Акт составлен в количестве \_\_\_\_\_ экземпляров, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, один - у Арендодателя, один - у Арендатора.

Подписи сторон

Арендодатель \_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Арендатор \_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.