

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федерального государственного автономного образовательного учреждения
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
«_____» _____ 2019 г.

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное
обучение (по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность» профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 716

Исполнитель: студент группы ПУ – 511 ПВД	_____	Я.Ю. Крылов
	(подпись)	
Руководитель: канд. юрид. наук, доцент	_____	Т.М. Звезда
	(подпись)	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	(подпись)	

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	6
1.1 Понятие и основные виды аренды земельных участков	6
1.2 Нормативно-правовое регулирование аренды земельных участков.....	12
2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	21
2.1 Формы договоров аренды земельного участка и государственная регистрация	21
2.2 Порядок заключения договора аренды земельного участка	27
2.3 Особенности аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	30
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ	41
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования определена тем, что в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ участвовать в качестве объекта в имущественных отношениях по распоряжению, владению, пользованию могут отдельные участки земли или их части. Законный владелец имеет право распорядиться частью своей недвижимостью, заключив договор аренды части земельного участка (ст. 260 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ).

Аренда является срочным правом пользования землей, возникающим на основании договора. Правом сдачи земельного участка в аренду обладают все собственники земельных участков. Более того, для публичных собственников (т.е. органов государственной власти и органов местного самоуправления) передача земель в аренду является основным способом использования своей собственности.

Однако, как и любые другие виды сделок, аренда земельных участков имеет свои особенности.

Все достигнутые договоренности по сделке закрепляются письменным соглашением. Договор об аренде земли подробно описывает сделку. В качестве обязательных условий рассматриваются – определение того, какая земля арендуется, кто будет арендатором и установление предмета. Требования к обеим сторонам соглашения одинаковы – это должны быть лица, достигшие совершеннолетия, имеющие дееспособность. Заключить договор могут граждане и организации.

Судебные споры, вытекающие из разногласий сторон по установлению границ земельных участков и порядка их использования, затрагивают интересы не только отдельных категорий граждан (соседей или совладельцев земельных участков), но и права и законные интересы юридических лиц. В некоторых случаях споры, касающиеся границ использования земли возникают между юридическими лицами и гражданами. Далеко не всегда получается решить проблему по взаимному согласию сторон. Единственный

выход в подобной ситуации – обращение в суд, где рассматривается не просто предмет спора, но и детально изучаются все важные аспекты земельного права, способные повлиять на исход дела.

Однако стоит отметить, что исследования касающиеся темы аренды проводились преимущественно в связи с анализом порядка предоставления земельных участков из земель различного целевого назначения и видов разрешенного использования, изменения и прекращения прав на них и т.д. Помимо этого эти исследования были проведены на действующем ранее законодательстве.

Объектом исследования выступают земельно – правовые отношения в сфере аренды земель в РФ

Предмет исследования - нормы права, регулирующие аренду земель в Российской Федерации и правоприменительная практика в указанной сфере.

Цель исследования – изучение правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации, а так же проведение анализа правоприменительной практики по теме исследования.

Задачи исследования:

- раскрыть понятие и виды аренды земельных участков;
- изучить нормативно-правовое регулирование вопроса аренды земельных участков;
- изучить формы, и порядок заключения и регистрации договоров аренды земельных участков;
- рассмотреть особенности аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- провести анализ судебной практики по темам исследования.

1. Теоретическую основу исследования составляют труды российских ученых, таких, Галиновской Е. А., Ивановой С.В., Корневой Н.Н., Фадеева А. А., Калинина Г. И., Крассова О. И., Земляковой Г. Л., Самончик О. А., Устюковой В. В., Хаустова Д.В. и других.

2. Методологическую основу исследования составили диалектический метод познания, а также система общих и специальных научных методов. В качестве общенаучных методов автором использовались диалектический метод, дедукция и индукция, анализ и синтез, абстрагирование, системно-структурный и формально-логический способы познания, в качестве специальных методов - формально-юридический, статистический, сравнительно-правовой.

3. Нормативно – правовую основу исследования составили законодательные, и иные нормативные акты Российской Федерации, регулирующие вопросы аренды земельных участков, а так же материалы судебной практики.

Структура исследования определена целями и задачами. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, анализа судебной практики, заключения и списка использованных источников.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Понятие и основные виды аренды земельных участков

Аренда подразумевает платное использование определенного, обозначенного условиями договора, имущества. Арендные правоотношения возникают на основании заключенного между сторонами соглашения. На условиях данного соглашения, одна сторона – физическое или юрлицо (выступает арендодателем, или же наймодателем) обязывается осуществить передачу второй стороне (выступающей арендатором или нанимателем) имущество для временного использования за оговоренную договорную плату.

На территории Российской Федерации арендные правоотношения возникают в любой экономической отрасли, при этом объектом может выступать имущество любой из форм собственности. Стороной, передающей имущество в аренду, может быть или его непосредственный владелец, или же лицо, у которого есть право распоряжаться этим имуществом. Все правоотношения, возникающие между сторонами, должны быть четко определены условиями арендного договора.

Земельные участки, за исключением указанных в п. 4 ст. 27 Земельного кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом РФ.

Арендой земли является форма владения и пользования земельным участком, при которой одна сторона передает землю во временное пользование другой стороне. При этом устанавливается определенная плата за передачу земельного участка. Это одна из самых распространенных и наиболее эффективных форм использования земли во всем мире¹.

¹ *Аверьянова, Н.Н.* Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие / Н.Н. Аверьянова. М., 2015. С. 104.

В ст. 9 ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» сказано что, из земель сельскохозяйственного назначения в аренду могут быть переданы только те участки, которые прошли государственный кадастровый учет.

Основными признаками аренды земель являются¹:

- срочность, т.е аренда - право, действующее определенный период времени, определяемый в договоре.

- платность, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющаяся в арендной плате, выплачиваемой арендатором арендодателю;

- возвратность, по истечении срока аренды арендованное имущество, то есть земля, подлежит возврату арендодателю.

Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник.

Аренда земельных участков регулируется общими положениями гражданского законодательства об аренде, однако особенности сдачи этих участков в аренду могут быть установлены законом (ст. 607 ГК РФ).

Арендные отношения касаются земельного участка между арендодателем и арендатором регулируются договором аренды, заключаемым по правилам Гражданского Кодекса РФ с учетом особенностей, предусмотренных Кодексом.

Согласно договора аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату, во временное пользование. К земельному участку, предоставляемому в аренду, есть ряд определенных требований²:

- Участок должен быть включен в кадастровый учет;
- Необходимо наличие адреса и описания с указанием площади, назначения, категории земли;

¹ *Крассов, О. И.* Земельное право современной России / О.И. Крассов. М., 2017.С. 91.

² *Крассов, О. И.* Земельное право современной России / О.И. Крассов. М. 2017.С. 94.

– допускается аренда необособленной части земли, если имеется ее описание.

Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

Так же законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Право предоставления земельного участка и расположенных на нем строений в аренду принадлежит их собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Земля, находящаяся в государственной или в муниципальной собственности, представляется в аренду соответствующим государственным или муниципальным органом власти.

Если арендодателем всегда выступает собственник или его представитель, то арендатором может быть любое физическое лицо, обладающее земельной правоспособностью, а также юридическое лицо.

Объектом аренды могут быть земельные участки, относящиеся к любой категории земель, за исключением земель, изъятых из оборота. В соответствии с общими нормами Гражданского кодекса РФ, чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, как когда он выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. Срок аренды устанавливается при заключении договора между сторонами. Краткосрочная аренда длится в течение 3-5 лет. При долгосрочной аренде срок соглашения достигает 49 лет. Допускается заключать договор на неопределенный срок. Названные сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным¹.

Передача земельных участков осуществляется на основании заявления о передаче земельного участка в аренду. Передача возможна без торгов, но

¹ Соловьев, А. А. Земельное право. Конспект лекций / А.А. Соловьев. М.: 2016. С. 76.

при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для нее земельных участков в средствах массовой информации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается, если в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. При двух и более заявлениях о передаче земельных участков в аренду такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

В отличие от других категорий земель площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается (Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» п. 6 ст. 9).

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям, казачьим обществам, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, гражданам для сенокосения и выпаса скота. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения регулируются ст. 652 Гражданского кодекса РФ¹. На основании этой статьи к арендатору переходит право на часть земельного участка, на котором находится арендуемая недвижимость, и на его часть, необходимую для обеспечения использования недвижимости. Участок земли переходит к арендатору на праве аренды или ином предусмотренном договором аренды праве, если земля находится в пользовании или собственности арендодателя. Участок переходит к арендатору на праве пользования, если в договоре не определено право, на основании которого он передается арендатору. Аренда здания или сооружения, находящегося на

¹ Собрание законодательства Российской Федерации №32 от 05.12.1994

земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям его использования, установленным законом или договором с собственником земельного участка¹.

При передаче земельного участка во временное пользование другому субъекту заключается договор аренды.

Порядок аренды является следующим:

1. Согласовывается стоимость и порядок передачи участка в аренду.
2. Составляется текст соглашения с учетом необходимых требований.
3. Подписание документа заинтересованными лицами.
4. Регистрация договора в Росреестре, если его срок превышает один год.

Существует несколько видов аренды земельных участков²:

Субаренда — это договор аренды уже арендуемого имущества, заключенного арендатором с третьим лицом, который может быть заключен лишь с согласия арендодателя.

Перенаем – это передача прав и обязанностей со стороны арендатора другому лицу, происходит перемена лица арендатора с согласия арендодателя.

Аренда земли - это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для ведения предпринимательской и других видов деятельности.

– Аренда земельных участков под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости

В зависимости от срока, на который заключается договор, вопросы выносятся на рассмотрение районных (на срок три года и менее) либо

¹ Обухов, Д.А. Аренда - роль в системе управления земельными ресурсами и механизмы ее формирования [Текст] / Д.А.Обухов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель 2010. №5 (журнал ВАК). - С. 29.

² Там же. С. 30.

городской комиссий по распоряжению объектами недвижимости (на срок три и более лет).

- Аренда земельных участков под строительство

При заключении договора должны быть указаны данные, позволяющие определить размер зем.участка, его местонахождение, цель использования зем. участка, его кадастровую стоимость.

Для точного определения всех параметров зем. участка к договору аренды прилагается кадастровый паспорт и кадастровый план зем. участка.

Арендодатель обязан предоставить достоверную информацию об обременениях и ограничениях земельного участка (например: сервитуте, залоге, аресте...).

Согласно ст. 7 ЗК РФ, по целевому назначению могут быть:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

1.2. Нормативно-правовое регулирование аренды земельных участков

Заключение договора аренды земельного участка представляет собой сложный процесс, содержание которого обусловлено необходимостью соблюдения требований различных отраслей законодательства – земельного, гражданского, градостроительного и др. Например, для заключения договора аренды в соответствии с законодательством необходимо правильно

сформировать земельный участок, поставить его на государственный кадастровый учет, надлежащим образом предоставить его в аренду, а в случае, если срок аренды год и более, зарегистрировать договор в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Формально большая часть перечисленных процедур происходит без участия арендатора, поскольку оно не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Однако арендатор более всех заинтересован в конечном результате – предоставлении земельного участка на условиях, обеспечивающих его экономические и иные охраняемые законом интересы. Как показывает практика, арендатору необходимо контролировать результаты каждого этапа работ, сверяя их с требованиями действующего законодательства.

Необходимость контроля обусловлена тем, что нарушение требований законодательства при заключении договора может повлечь за собой признание сделки (договора аренды земельного участка) недействительной (ничтожной или оспоримой) и применение правила реституции – возврата сторонами всего полученного по сделке.

Отношения по аренде земельных участков регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами¹. Приоритет применения специальных норм права перед общими в земельных отношениях полностью соответствует требованиям гражданского законодательства, в частности ч. 3 ст. 129 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

¹ Барановская Е.Г., регламентация регистрации договора аренды земельных участков // VI Межвузовская научно-практическая конференция молодых ученых «Сахалинская молодежь и наука», Ю-Сах., СахГУ, 2018. С. 23.

О преимущественном применении норм земельного законодательства перед нормами гражданского законодательства указывается в п. 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 24 марта 2003 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно которому при аренде земельных участков подлежат применению нормы Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающие особенности сдачи земельных участков в аренду.

В арендных отношениях последовательное преимущественное применение норм земельного законодательства перед нормами гражданского законодательства особенно важно, поскольку земельное законодательство относится к публичной отрасли права, поэтому его нормы носят обязательный характер и не могут изменяться соглашением сторон. Любая попытка договором изменить правило земельного законодательства влечет за собой недействительность (ничтожность) соглашения. В качестве примера следует сослаться на практику ВАС РФ. Так, в п. 24 постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2003 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указано следующее: «В силу статьи 270 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе с согласия собственника участка передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование».

Пунктом 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе те, за которыми такое право на земельные участки сохраняется в силу пункта 3 названной статьи, не вправе распоряжаться данными земельными участками. В связи с этим после введения в действие ЗК РФ лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное

пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.»

Одна из проблем, с которой могут столкнуться арендаторы, – несоответствие норм, принимаемых субъектами Российской Федерации, в области земельных отношений нормам федерального законодательства, в частности нормам ЗК РФ.

В случае противоречия закона или нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, регулирующего земельные или иные природоресурсные отношения, федеральному законодательству (например, ЗК РФ или ГК РФ) указанные правовые акты не подлежат применению, а правоотношения сторон регулируются нормами федерального законодательства (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ). Проблема заключается в том, что регулирующий земельные отношения закон или нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации, противоречащий федеральному законодательству, не теряет автоматически своей юридической силы, что осложняет защиту нарушенных прав в судебном порядке и требует проведения процедуры признания его недействительным в Верховном Суде Российской Федерации или проверки конституционности Конституционным Судом Российской Федерации (далее – КС РФ). Вместе с тем судебная практика по данному вопросу сформирована.

Примером является постановление КС РФ от 13 декабря 2001 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона г. Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской». Признавая положения ч. 2 ст. 16 Закона г. Москвы противоречащими Конституции РФ, КС РФ в п. 6 постановления указал, что наличие на момент принятия Закона г. Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» федерального законодательства, которым регулируются отношения, касающиеся постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельными участками и их перерегистрации, исключает для

законодательного органа субъекта Российской Федерации установление собственного регулирования в противоречие с федеральным. Такой запрет вытекает из ст. 15 (ч. 2) и 76 (чч. 1, 2 и 5) Конституции РФ. Принятые вопреки данному запрету, т. е. с нарушением компетенции, акты субъектов Российской Федерации применению не подлежат, а ограничиваемые ими права граждан во всяком случае могут и должны быть восстановлены в процессе правоприменения на основе прямого действия Конституции РФ и приоритета федерального закона¹.

Из изложенного следует, что при вступлении в арендные отношения стороны договора особенно строго должны следить за соблюдением требований земельного законодательства – правил формирования земельного участка, способа его предоставления, соответствия условий договора требованиям императивных норм ЗК РФ.

Договорная форма арендных отношений распространяет на отношения сторон действие норм гражданского законодательства, что, бесспорно, обеспечивает защиту сторон, но и возлагает на стороны особую ответственность за надлежащее формирование условий договора. Важно особо отметить, что субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе издавать акты, содержащие нормы гражданского права, в частности изменять правовыми актами условия заключенных договоров аренды земельных участков.

Связующим звеном между отношениями собственности и отношениями по использованию земель выступают договорные отношения. Основные условия заключения договора и его форма устанавливаются нормами гражданского законодательства, а особенности правомочий участников договора и ответственности за его неисполнение носят чаще

¹ Постановление КС РФ от 13 декабря 2001 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона г. Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской».

всего земельно-правовую направленность и определяются нормами земельного законодательства.

Таким образом, договор аренды земельного участка имеет сложную правовую природу, так как соединяет в себя элементы публичных и частно-правовых отношений.

Практика показывает, что нормы гражданского законодательства глубоко проникают в сугубо отраслевые отношения, оформляемые договором. Например, все те немногие формы договоров аренды земельных участков, которые утверждены федеральными органами государственной власти и зарегистрированы в Минюсте России, являются примерными. Примерная форма договора аренды земельного участка, расположенного на территории особой экономической зоны и находящегося в государственной или муниципальной собственности, утверждена приказом Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 (зарегистрирована в Министерстве юстиции Российской Федерации 2 июня 2006 г. № 7913).

Примерная форма договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, утверждена распоряжением Росимущества от 6 июля 2004 г. № 104-р (зарегистрирована в Министерстве юстиции Российской Федерации 23 июля 2004 г. № 5943). Примерная форма договора аренды земельного участка, являющегося федеральной собственностью и предоставленного ОАО «Российские железные дороги», зарегистрирована в Министерстве юстиции Российской Федерации 15 сентября 2006 г. № 8320. Эта форма предоставляет арендатору право внести в договор необходимые для него условия, соответствующие требованиям законодательства, в том числе в судебном порядке.

Стоит отметить, что за основное условие в рамках заключения арендных соглашений принимается предмет договора. Им является конкретный участок земли и его уникальные параметры.

Кроме того, стоит отметить тот факт, что определяющую роль при составлении соответствующих договоров играет следующий перечень условий:

- сохранение земельного участка в приемлемом состоянии;
- использовании территориального надела исключительно в соответствии с целевым назначением;
- определение фактических сроков действия таких соглашений;
- величина платы за аренду, а также порядок и формат совершения выплат.

В качестве предмета рассматриваемых договором могут выступать участки земли, находящиеся в официальном гражданском обороте. Важно учитывать необходимость постановки участков на территориальный кадастровый учет.

Если в соглашении отсутствует позиция о величине арендной платы за участок, то соответствующий договор на законных основаниях признается недействительным.

Сама величина арендных выплат напрямую зависит от характеристик объекта, включая следующие:

- фактический метраж земельного участка;
- кадастровая стоимость территории;
- место, где располагается собственность.

При оформлении в собственность того участка, который принадлежит частнику, потребуются письменное согласие действующего владельца.

В соответствии с нормами статьи 607 действующего Гражданского Кодекса РФ законодательством могут устанавливаться определенные нюансы сдачи земельных участков в аренду частным лицам.

На основе анализа ряда нормативов земельного законодательства можно прийти к выводу, что они не могут рассматриваться отдельно от Гражданского Кодекса. Однако в некоторых исключительных ситуациях Земельным Кодексом может применяться иное регулирование.

Статья 607. Объекты аренды

В качестве непосредственных арендодателей могут выступать как физические, так и юридические лица, которые на основании статьи 269 Гражданского Кодекса являются пользователями участков земли, принадлежащих государственным или муниципальным органам власти. Арендаторами могут быть, помимо граждан РФ, также подданные иностранных государств и лица, не имеющие гражданства.

Статья 269. Владение и пользование землей на праве постоянного (бессрочного) пользования

Что касается объектов арендных соглашений, то в качестве них не могут ни при каких обстоятельствах выступать те земельные участки, которые были ранее изъяты из официального оборота. Это не может быть присуще только тем ситуациям, которые полностью регламентируются статьей 22 Земельного Кодекса Российской Федерации.

При анализе актуальной судебной практики, присущей рассмотрению спорных ситуаций, связанных с арендной платой, можно сделать несколько выводов. Например, в каждом конкретном случае обязанность по оплате земельного налогового сбора возлагается на непосредственного арендодателя, если прочие нормы не предусматриваются соответствующим арендным соглашением.

Суд может с учетом определенных обстоятельств изменить определенную договором арендную плату. Это осуществляется из-за ее признания несоответствующей условиям соглашения, а также принципам справедливости.

Кроме того, размер арендных выплат может быть изменен и в досудебном порядке, по взаимному решению сторон в те сроки, которые предусматриваются заключенным договором. Сделать это можно не более одного раза за 12 месяцев.

Плата по налоговому сбору за земельный участок не может ни при каких обстоятельствах заменить арендные выплаты. В состав

соответствующей суммы средств могут включаться не только компоненты, присущие арендной плате, но и прочие составляющие. Например, в подавляющем большинстве случаев такой добавочной переменной является выплата за использование инфраструктуры.

В любом случае, все составляющие арендных выплат должны быть представлены на обозрение заинтересованным сторонам заблаговременно. Не могут входить в рамки соответствующих трат расходы по содержанию объекта в сохранности.

Право на взыскание арендной платы может быть доказано в судебном порядке только при условии предоставления на обозрение компетентного судьи соглашения об аренде земли.

В случае отсутствия документа действующий собственник земли может основаниях, которые устанавливает Закон, потребовать взыскание суммы с пользователя участка, равной арендной плате за период необоснованного использования.

Важно помнить о том, что обязательство по совершению арендных платежей может возникать не только из-за оформления арендного соглашения, но также и по факту покупки строения или прочих жилых/нежилых сооружений, расположенных на конкретном участке земли.

В данной ситуации арендатор получает приоритетное право на выкуп участка, что может быть без особых проблем доказано в суде. Об этом кратко указывается в КоАП РФ.

2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1 Формы договоров аренды земельного участка и его государственная регистрация

Аренда земель представляет собой одну из разновидностей сделок с земельными участками, сторонами которой выступают арендодатель и арендатор. Рыночная операция по передаче земли во временное использование на оговоренных условиях предполагает долговременные отношения между сторонами. Поэтому при подписании договора аренды земельного участка стоит знать тонкости сделки, для того чтоб устранить возможные неприятности в будущем.

Арендодателем участка может быть владелец земли, а также лица, наделенные им соответствующими полномочиями. В отдельных ситуациях предоставлять землю в аренду может и будущий владелец надела.

Если земельный участок является предметом общей собственности, то право аренды возникает только после получения согласия всех владельцев имущества. Если собственность совместная, согласие другого супруга удостоверяется у нотариуса.

Перечень данных, без указания которых в тексте договор не будет являться заключенным и действительным, установлен гражданским и земельным законодательством. Так, к этим сведениям относятся:

1. Предмет договора (ст. 607 Гражданского кодекса).
2. Цена договора (п. 12 ст. 22 Земельного кодекса).

Предмет договора обязательно индивидуализируется с помощью конкретных данных: адреса, площади, кадастрового номера. Также указывается категория земель и вид разрешенного использования. Если приведенная информация не позволяет однозначно идентифицировать объект договора, то в соответствии с положениями ст. 607 ГК РФ соглашение недействительно. В случае с земельным участком будет уместным

приложить межевой план или выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Ошибкой будет использование плана участка без описания его границ. Границы территории должны быть удостоверены, что подтверждается обширной судебной практикой, например, постановлением ФАС Московского округа от 08.02.2005 № КГ-А41/74-05 по делу № А41-К1-8210/04.

Срок договора. Согласно общим требованиям к договорам об аренде недвижимости срок не является в таком документе существенным условием, поэтому в тексте он может быть не указан. В таком случае соглашение будет действовать в течение неопределенного времени. Любая из сторон сможет заявить о своем желании расторгнуть договор, предупредив другую за 3 месяца, если иное условие о сроке такого уведомления не предусмотрено законодательством или соглашением сторон (п. 2 ст. 610 ГК РФ)¹.

ЗК РФ предусматривает ограничение сроков аренды для отдельных категорий земель. Например, максимальный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности государства или муниципалитета, не должен превышать 49 лет (п. 3. ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ). Если в договоре аренды земельного участка, для которого законодательством установлены предельные показатели времени действия, срок не указан вообще или превышает установленный нормами, то соглашение будет считаться заключенным на максимальный возможный срок (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Регистрация договоров госорганами. Договор аренды земельного участка нуждается в государственной регистрации (п. 2 ст. 609 НК РФ). При этом устанавливается, что фиксировать данные в ЕГРН об аренде земельного

¹ Барановская, И. Г. К понятию договора аренды земельных участков // XIII городская научно-практическая конференция преподавателей и студентов «Научный поиск – 2008: новые направления и результаты исследований», Ю-Сах., ЮСИЭПИ, 2017. С. 22.

участка нужно в том случае, если соглашение заключено на срок не менее 1 года (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

Пролонгацию договора аренды можно осуществить путем заключения дополнительного соглашения, если в документе указан конкретный срок его окончания. При этом важно конкретно сформулировать в дополнительном соглашении срок продления или указать условие о продлении на неопределенный период. Фразы типа «на тот же период» могут быть истолкованы сторонами неоднозначно. Если договор был краткосрочным (например, на 11 месяцев), то продление на тот же срок подразумевает продление на 11 месяцев, а не до аналогичной даты последующего года, как думают многие. Примечательно, что в случае продления такого краткосрочного договора на период до 1 года государственная регистрация не требуется.

В исходный документ можно изначально включить пункт об автопролонгации (например, по правилам п. 2 ст. 621 ГК РФ).

Эта же статья наделяет добросовестного арендатора, в случае отсутствия ограничений в договоре или законодательстве, преимуществом по отношению к иным лицам при заключении соглашения об аренде земли на новый срок. Собственник сдаваемого земельного участка имеет обязанность в письменной форме уведомить арендатора о своем желании заключить такой договор. При этом условия первоначального соглашения по желанию участников сделки могут быть изменены¹.

В случае отказа арендодателя продлять указанные договорные отношения с арендатором, исполняющим свои обязанности должным образом, первый в течение 1 года с момента окончания срока действия договора не может заключить новое соглашение об аренде этого же земельного участка на тех же условиях. Иначе арендатор может обратиться в

¹ Барановская, И. Г. К понятию договора аренды земельных участков // XIII городская научно-практическая конференция преподавателей и студентов «Научный поиск – 2008: новые направления и результаты исследований», Ю-Сах., ЮСИЭПИ, 2017. С. 23.

суд с иском о переоформлении этого договора на себя и возмещении убытков (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Пункт 1 ст. 607 ГК РФ гласит, что земельные участки могут быть переданы в аренду, как и другие природные объекты с определяемыми границами. Положения ЗК РФ дополняют это утверждение: в качестве объекта отношений, регулируемых земельным законодательством РФ, могут выступать не только участки земли, но и их части (п. 1 ст. 6 ЗК РФ).

Содержание договора аренды части земельного участка отличается от аналогичного по смыслу договора аренды целого земельного участка только описанием предмета:

- С учетом судебной практики в данном случае наилучшим вариантом будет приложение к соглашению оформленного и подписанного сторонами ситуационного плана передаваемой в пользование части земельного участка и акта замера площадей.

- Еще одним вариантом такого описания предмета договора может послужить кадастровый план всего участка (графический раздел) с обозначенной на нем частью, предполагаемой к передаче в аренду (постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.08.2013 № Ф03-3767/13).

Если договор аренды части земельного участка является долгосрочным (т. е. заключен на срок более 1 года), его необходимо зарегистрировать в Росреестре (п. 2 ст. 609 ГК РФ). Для этой цели потребуется провести межевые работы, т.к. регистрация обременения части участка арендой совершается одновременно с кадастровым учетом такой части (п. 3 ст. 44 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

ГК РФ не предусматривает на данный момент каких-либо специальных требований к лицу, фигурирующему в сделке как арендатор. Но ЗК РФ в ст. 22 определяет, что лицам, не имеющим гражданства, или лицам с иностранным гражданством могут быть предоставлены участки на праве аренды, за исключением ситуаций, предусмотренных ЗК РФ.

Арендодателем может выступать любое лицо — как юридическое, так и физическое. Главное требование состоит в том, что сдавать в аренду недвижимость может только ее собственник (ст. 608 ГК РФ). Также в качестве арендодателя может выступать лицо, наделенное таким правом законом или собственником (например, по доверенности)¹.

Главным отличием договора с участием юридического лица (в роли как арендатора, так и арендодателя) является необходимость заключения договора в письменном виде, даже если он будет краткосрочным (п. 1 ст. 609 ГК РФ).

Полные наименования сторон указываются в преамбуле договора (далее по тексту возможны сокращенные названия). Для физического лица необходимо указать данные паспорта. Представитель юридического лица предъявляет доверенность, номер и дата оформления которой тоже должны быть указаны в договоре. Если представитель со стороны организации имеет право действовать без доверенности, нужно зафиксировать наименование и реквизиты документа, на основании которых он осуществляет действия.

Причины для досрочного прекращения договора аренды земельного участка по инициативе сторон с точки зрения гражданского законодательства отражены в ст. 619–620 ГК РФ:

1. Невыполнение сторонами условий сделки. В этом случае для расторжения договора стороны должны обратиться с иском в суд.

2. На основании уведомления от стороны-инициатора за 3 месяца, если по условиям договора не предусмотрен иной период (ст. 610 ГК РФ). Если по наступлении даты окончания срока действия договора стороны не выразили желания его пролонгировать, все права и обязанности сторон по нему прекращаются (ст. 621 ГК РФ).

3. На основании ст. 22 и 46 ЗК РФ предусмотрены дополнительные случаи и условия расторжения соглашения, специфичные для земли как

¹ Земельное право в вопросах и ответах / Под редакцией С.А. Боголюбова. - М., 2018. С. 77

объекта недвижимости. Например, п. 9 ст. 22 ЗК РФ утверждает, что арендодатель может требовать прекращения договора аренды, подписанного на срок свыше 5 лет, только через суд и с приведением в качестве оснований для этого примеров существенного нарушения условий договора. Если арендатор в разумные сроки устранил все нарушения, то сам факт их обнаружения не будет рассматриваться судом в качестве основания для расторжения договора (п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11).

Дополнительно в этой же статье рассматриваются иные случаи, связанные с ухудшением плодородных качеств земли, в связи с чем правомерно требование арендодателя о расторжении договора аренды.

Типовой бланк договора аренды земли требует значительной доработки:

- описание объекта оформляется в виде приложения (графической и текстуальной части) для идентификации участка на местности;
- в стандартный текст включаются дополнительные условия, максимально учитывающие интересы всех участников сделки.

Перед визированием документа сторонами желательно ознакомиться с примерами из судебной практики по наиболее популярным вопросам аренды земли. На основании такого анализа можно сделать вывод о необходимости включения в договор дополнительных пунктов и не допустить ошибок, приводящих к неоднозначному толкованию условий соглашения и признанию договора недействительным или незаключенным.

Итак, при составлении договоров, на основании которых происходит возникновение, переход и прекращение прав на земельные участки, а также их обременение и ограничение, необходимо сопоставлять нормы гражданского и земельного законодательства. Если сравнивать договор аренды земельного участка с договором аренды иного недвижимого имущества, то по своей структуре они практически одинаковы. Главное отличие состоит в способе описания объекта договора:

- указание площади;
- словесное описание границ участка и имеющихся на нем построек;
- графическое описание границ посредством приложения кадастрового паспорта или согласованной и завизированной схемы участка.

2.2 Порядок заключения договора аренды земельного участка

Процедура сделки, в результате которой земля переходит в пользование лицу, что не является ее собственником имеет свою специфику. Условно такой процесс можно поделить на несколько шагов:

- выбор участников;
- подготовка документов и подписание договора;
- регистрация сделки.

Рассмотрим каждый из них более детально. Выбор участников заключается в том, чтобы определить непосредственно арендодателя и арендатора. Стоит отметить, что законодательством установлено несколько вариантов для данного случая.

Наиболее распространенная ситуация – уведомление собственника земли о своем желании сдать объект в аренду. При этом, не имеет никакого значения, как это будет сделано: устно, письменно в газете, в Интернете и т.д. Законодатель тут никак не ограничивает действия владельца земли. Главное, чтобы результатом соответственного процесса стал выбор арендатора¹.

Если говорить о поиске второй стороны, то стоит отметить и возможность заключения договора аренды земельного участка на торгах. В том случае, если объект, который предполагается для найма принадлежит

¹ *Гараева А.С.* Договор аренды земельного участка: актуальные вопросы правоприменения // Норма. Закон. Законодательство. Право: материалы XII Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых (Пермь, 22-24 апреля 2016 г.). Пермь, 2016. С. 80

государству или административно – территориальной единице, то оглашение и процесс выбора арендатора осуществляется при помощи публичного аукциона. Каждый желающий может принять в таком процессе участие. Единственный нюанс — государством заранее оглашаются требования по отношению ко второй стороне договора и лицо, подающее заявку на роль временного пользователя должно им соответствовать. В противном случае – стать арендатором не получится.

Аукцион и заключение договора аренды земельного участка проходит в открытом режиме, где каждый предлагает свои условия. Чем более они будут выгодны для арендодателя – тем больше шансы стать вторым участником соглашения. Сегодня данная система работает в онлайн – режиме. Поэтому, подача заявок оформляется в электронном пространстве, к которому имеют доступ широкие массы. Такая процедура направлена на то, чтобы обеспечить возможность каждому принять участие в торгах и снизить уровень коррупции в государственных органах¹.

Вне зависимости от того, каким способом выбирается арендатор – завершающим шагом первого этапа стает его согласие на условия аренды, которые оглашаются собственником. Иногда процедура имеет длительный характер и может затянуться на месяцы.

Подготовка документов для подписания договора аренды земли

После того, как будет определен круг лиц, которые взаимодействуют между собой по отношению к найму участка – нужно обеспечить правильное оформление сделки. Тут на первый план выходит непосредственно сам договор, как письменный документ с обозначением всех необходимых условий.

Разрабатывается соглашение либо одной стороной, либо обеими участниками. Главное – чтобы к моменту его подписания все лица были

¹ *Ершов В.А.* Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность // ГроссМедиа, РОСБУХ, № 4, 2018. С. 11.

ознакомлены с содержанием документа, который имеет решающее значение в процессе юридического закрепления.

В том случае, если речь идет о земле, которая принадлежит муниципалитету или государству – используется постановление о заключении договора аренды земельного участка. Речь идет о документе, в котором закреплены результаты торгов или аукциона, на которых был определен арендатор. Поскольку ранее были опубликованы условия сделки – они просто переносятся в само письменное соглашение. Но, стороны могут внести определенные поправки, которые, при этом, не могут касаться вопроса цены, срока и самого объекта. Данные моменты являются ключевыми и не могут корректироваться после проведения публичных торгов и определения их победителя.

Если речь идет о составлении документа между частными лицами – тут обязанность написать договор уже ложится на одну из сторон. Соглашение должно разрабатываться на основании указаний законодательства и соответствовать всем необходимым нормам. Для этого, в первую очередь, стоит помнить о ряде обязательных условий, которые определены законодателем, как обязательные, а именно – предмет, цена и срок. Без данных пунктов сделка в последующем будет признана недействительной.

После того, как соглашение будет готово, и его пункты устраивают обе стороны – идет его подписание. В том случае, если одним из участников стал орган государства или муниципалитета – делается специальное заявление о заключении договора аренды земельного участка. В нем отмечается, на какой срок и по отношению, к какому объекту заключена сделка¹.

Также, именно на данном этапе имеет место отказ в заключении договора аренды земельного участка. Если одну из сторон не устраивают

¹ *Самыгина А.В.* Существенные условия договора аренды земельных участков: правовой аспект // Межотраслевое обеспечение прав и свобод человека и гражданина в России: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Иваново, 9-10 октября 2017 г. Иваново, 2017. С. 220.

положения соглашения – они имеют полное право его не подписывать. При этом, никаких юридических последствий ни для одной из сторон не будет.

Если же оба участника подписали договор – его нужно зарегистрировать. Без отметки государственного представителя соглашение считается недействительным.

2.3 Особенности аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Арендовать землю у государства может любой гражданин РФ или юридическое лицо. Но процесс предполагает соблюдение определенного порядка.

Аренда земли у государства предполагает подготовку необходимого пакета документов и обращение в местные органы власти.

Но малейшее нарушение порядка оформления может стать причиной отрицательного решения администрации

Территория России включает в себя огромное количество земельных ресурсов, часть из которых не распределена и ни кем не используется.

По умолчанию все земли, не имеющие собственника, принадлежат государству. Но любое заинтересованное лицо имеет возможность получить в пользование участок земли.

Причем если отсутствуют средства для выкупа его в собственность, можно оформить аренду. Сторонами сделки выступают наниматель – физическое или юридическое лицо и арендодатель – государство или муниципалитет.

Принцип оформления аналогичен стандартной сделке аренды, но есть и некоторые особенности.

Так при выборе территории нужно учитывать соответствие земли определенной категории и деятельности, которую планирует осуществлять арендатор.

К примеру, если арендатор оформил аренду участка под ИЖС, а сам использует землю под киоск или под автомойку, то это признается нецелевым использованием.

Существуют и ограничения по видам земель, передаваемых в аренду. Некоторые виды участков запрещается передавать во временную эксплуатацию.

Так запрещается арендовать земли, принадлежащие к территории:

- заповедников, парков, природоохранных зон;
- особых ведомств РФ – ФСБ, вооруженных сил;
- закрытых административно-территориальных образований;
- захоронений химических, радиоактивных отходов;
- объектов, предназначенных для охраны государственных границ;
- приграничных зон.

Самостоятельно выбирая участок для аренды, нужно учитывать категорию земли, разрешенный вид использования и принадлежность. Игнорирование данных факторов может стать причиной отказа в аренде.

Аренда государственной земли может быть краткосрочной и долгосрочной. В первом случае подразумевается передача участка в пользование на срок от 1 года до 5 лет.

Обычно такой вид аренды применяется в случае строительства или реконструкции объектов. По завершении договорного периода можно продлить срок аренды.

Длительная аренда может оформлять на срок от 5 до 49 лет. Данный вариант выбирается при строительстве дома, ведении личного подсобного хозяйства или когда арендатор планирует в последующем выкупить землю.

Долгосрочная аренда является оптимальным вариантом для юридических лиц, когда целью выступает развитие промышленной или коммерческой деятельности.

Также существует и такой вариант как бессрочная аренда. В этом случае срок не оговаривается и в договоре фиксируется только предельная длительность, равная 49 годам.

В любой момент любая из сторон может разорвать договор, предварительно уведомив другую сторону. Что касается видов аренды, то они различаются по видам предполагаемого использования земли.

Можно арендовать участок для таких целей, как:

- возведение объекта недвижимости;
- ведение подсобного хозяйства;
- занятие садоводством и огородничеством;
- обустройство фермерских угодий.

Арендуя государственную землю, важно помнить, что это такой же объект чужой собственности, как и любое другое частное имущество.

Потому возможности использования земли всецело регулируются договором, заключенным с собственником.

Преимущества аренды земельных участков у государства:

- использование земли при отсутствии средств для покупки участка;
- долгосрочная аренда (49 лет достаточно долгий срок, практически пользоваться землей можно пожизненно);
- возможность выкупа земельного участка по истечении срока аренды;
- вероятность сдачи земли в субаренду, если получено разрешение собственника;
- строительство на участке различных объектов, в том числе и ИЖС;
- использование природных ресурсов на территории (полезные ископаемые, лес и т. д.).

Кроме того плюсом можно считать и возможность досрочного расторжения договора аренды. Если по какой-то причине участок стал не нужен, можно его вернуть.

Максимальный срок аренды доступен не во всех случаях. На 49 лет участок предоставляется, если:

- арендатор является собственником объекта, ранее построенного на участке;
- земля используется для с/х нужд;
- на территории располагаются линейные объекты (ЛЭП, газопровод, иные коммуникации).

Земли под ИЖС предоставляются в аренду максимум на 20 лет. Но, как правило, этого срока достаточно для строительства дома и последующего выкупа земли.

Основным документом, регулирующим правоотношения по аренде земли, является Земельный кодекс РФ.

Кроме того отдельные нормы регламентируют следующие правовые акты:

- ФЗ № 217 от 21.07.2014;
- ФЗ № 334 от 3.07.2016;
- ФЗ № 171 от 23.06.2015;
- ФЗ № 181 от 24.11.1995;
- Постановление Правительства РФ № 582 от 16.07.2009;
- ст. 620—621 ГК РФ.

Арендовать землю у государства не так сложно, как может показаться на первый взгляд. За последние годы процедура значительно упростилась благодаря существующей судебной практике и изменениям земельного законодательства.

Предоставление земельных участков в долгосрочную аренду считается одной из обязанностей органов власти. Но вместе с тем нельзя гарантировать, что гражданин получит в пользование понравившийся надел.

Общепринятый порядок предполагает предоставление земли в аренду по итогам торгов. Победителем признается лицо, предложившее самую высокую арендную плату.

Без проведения аукциона получить землю в аренду могут только отдельные категории граждан:

- лица, причисленные к льготным категориям;
- собственники объектов на арендуемой земле;
- лица, занимающиеся крестьянско-фермерским хозяйством;
- граждане, арендующие землю под ИЖС или ЛПХ;
- лица, у которых земля была изъята под государственные нужды.

Продолжительность аренды земель регулирует п.8 ст.39.8 ЗК РФ. В частности срок аренды зависит от цели использования участка.

Существует несколько способов получить в аренду землю, принадлежащую государству. Возможные варианты:

- проведение аукциона по инициативе органов власти;
- торги по инициативе нанимателя;
- получение земли без проведения торгов;
- аренда участка, не поставленного на кадастровый учет;
- получение участка в порядке очереди.

В каждом отдельном случае порядок оформления будет несколько отличаться. Но общий порядок действий сводится к следующим этапам:

1. Подготовка необходимого пакета документов.
2. Обращение в уполномоченный государственный орган с заявлением о предоставлении земли в аренду.
3. Проведение работ по межеванию и постановка на кадастровый учет, если ранее участок не был зарегистрирован.
4. Подача заявки и внесение залога, если потенциальный арендатор участвует в торгах.
5. Обсуждение условий договора и подписание соглашения.
6. Регистрация договора аренды в Росреестре.

Важно знать, что аренда земли на срок более года требует обязательной регистрации сделки в Росреестре. Только в этом случае арендатор вправе распоряжаться участком в пределах оговоренных полномочий.

Аукцион по предоставлению земельного участка в аренду проводится только в отношении участка, поставленного на кадастровый учет.

Должны быть определены категория земли, вид разрешенного использования, от чего зависит возможное использование земли.

Организатором аукциона выступает непосредственный собственник, то есть местный орган власти. Он же определяет начальную стоимость объекта, величину задатка для участников аукциона и условия предоставления, в том числе и длительность аренды.

Организатор назначает время, место и порядок проведения аукциона, форму и срок подачи заявок на участие, порядок уплаты и возврата задатка, шаг увеличения цены (в пределах 1-5 % от начальной цены).

В преддверии аукциона, как минимум за 30 дней, организатор публикует объявление в печатном издании и размещает необходимую информацию на официальном интернет-ресурсе.

Все сведения находятся в открытом доступе, и с ними может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

Публикуемое извещение содержит в себе следующие данные:

- организатор аукциона;
- наименование органа, принявшего решение об аукционе и реквизиты этого решения;
- место, дата, время и порядок проведения торгов;
- предмет аукциона, с указанием месторасположения и всех существенных характеристик;
- начальная стоимость;
- шаг увеличения цены;
- форма заявки;
- размер задатка и порядок его уплаты;
- существенные условия договора.

По итогам проведенного аукциона с победителем заключается договор об аренде земли. Всем прочим участникам возвращаются внесенные задатки.

Ход аукциона фиксируется протоколом и в течение трех дней результаты аукциона публикуются в тех же изданиях, где публиковалось извещение о проведении торгов.

Это общий порядок проведения аукциона по предоставлению земли в аренду. Но некоторые нюансы существуют в зависимости от того, кто является инициатором сделки.

По инициативе граждан

Если гражданин принял самостоятельно решение об аренде земли, то изначально ему нужно найти подходящий участок.

При выборе следует учитывать возможность аренды земли исходя из категории и разрешенного вида использования.

Далее нужно убедиться в отсутствии зарегистрированного права собственности на выбранный участок. Сделать это можно посредством карты, размещенной на сайте Росреестра.

Следующим этапом становится обращение в администрацию населенного пункта, к которому относится земля.

Необходимо подать заявление о предоставлении участка в аренду с указанием длительности аренды и цели использования земли. На этом этапе можно получить отказ, если земля зарезервирована для государственных нужд.

В ином случае обращение будет рассмотрено и заявитель получит согласие или отказ, если цель использования не соответствует назначению участка.

Но это не значит, что сразу будет подписан договор аренды. Муниципальный орган власти выставит участок на аукцион, опубликовав соответствующее извещение в СМИ и Интернете.

Если не поступит других заявок, то землю предоставят в аренду. В ином случае потребуется участие в аукционе. При этом вполне возможно, что победителем станет иное лицо.

По инициативе администрации города

Местные органы власти вправе самостоятельно формировать участки и выставлять их на аукцион с целью предоставления в аренду. В этом случае участвовать в аукционе вправе любое заинтересованное лицо, имеющее право на аренду.

Для участия в аукционе заявитель предоставляет:

- заявку по установленной форме;
- выписку из ЕГРЮЛ, ЕГРИП или документы, удостоверяющие личность физлица;
- документ, подтверждающий внесение задатка.

Прием документов заканчивается за 5 дней до аукциона. При этом составляется протокол о приеме заявок и все допущенные к торгам участники получают соответствующие уведомления на следующий день после подписания протокола (также рассылаются уведомления об отказе).

Не допущенным участникам задаток возвращается в трехдневный срок. По итогам аукциона заключается договор аренды с победителя на заранее установленных условиях и по цене, определенной в ходе аукциона.

Аукцион признается несостоявшимся, если в нем участвовало менее двух человек или никто из участников не захотел приобрести землю по начальной цене.

Если претендент был только один, то спустя десять дней после проведения аукциона он вправе заключить с органом госвласти договор аренды земли.

Оформление для льготной категории граждан

Некоторые категории граждан вправе получить земельный участок в аренду без проведения торгов. Речь идет о так называемых льготниках, перечень которых на федеральном уровне является открытым.

Власти регионов самостоятельно устанавливают список категорий, имеющих право на получения земли от государства. Как правило, это:

- многодетные семьи;
- инвалиды;

- ветераны боевых действий;
- дети-сироты;
- молодые специалисты;
- родители-одиночки и т. д.

Подробный перечень льготных категорий и порядок предоставления земли надо уточнять по месту проживания.

Но в основном от льготника требуется обращение в администрацию и предоставление соответствующего заявления с приложением документов, подтверждающих право на льготу.

После рассмотрения обращения и принятия положительного решения заявитель ставится в очередь на получение земли. Участки предоставляются по мере формирования в порядке очереди.

Минус данной процедуры в том, что в зависимости от количества свободных земель в регионе, ждать своей очереди можно от нескольких месяцев до нескольких лет.

По упрощенной процедуре

Упрощенный порядок подразумевает оформление в аренду незарегистрированной земли. Но на практике процедура не слишком проста.

Прежде всего, нужно найти участок, не состоящий на кадастровом учете. Здесь также можно воспользоваться картой Росреестра.

Если участок не имеет собственника, то значит, он не сформирован и не зарегистрирован в Росреестре.

Нужно оформить схему участка и обратиться в местные органы власти, с заявлением о предоставлении земли в аренду без проведения торгов.

В течение месяца администрация должна предоставить ответ. В случае положительного решения заявителю предоставляется постановление главы муниципалитета.

На его основании можно провести межевание и поставить участок на кадастровый учет. Далее остается подать в администрацию заявление о долгосрочной аренде и заключить соответствующий договор.

Оформляя в аренду государственную землю, нужно знать о некоторых значимых нюансах. После подписания договора арендатор принимает на себя обязательство не только по выплате арендной платы, но и по уплате земельного налога.

В некоторых случаях использование участка может предполагать ограничение. Например, в отношении территории может быть установлен публичный сервитут, если на участке имеются объекты, предполагающие беспрепятственный доступ.

Также следует учитывать, что договор аренды может быть расторгнут государством. Основанием может стать нецелевое использование земли, ухудшение почвы или экологической обстановки, необходимость земли для использования под государственные нужды.

Как взять в аренду землю у государства под бизнес? Каких-то особых условий в данном случае нет. Главное, чтобы вид разрешенного использования земли не отличался от планируемой деятельности.

Например, при оформлении аренды земли под магазин или под павильон, нельзя получить землю, предназначенную под ЛПХ.

С последующим выкупом

Арендванный участок можно приобрести в собственность по истечении срока аренды.

Общий порядок предполагает выкуп посредством подачи соответствующего заявления на имя главы администрации. Стоимость земли в этом случае зависит от местонахождения участка.

Если земля находится в черте городского поселения, то выкупная стоимость его составит 15-20 % от кадастровой оценки.

Земли на территории сельских поселений обойдутся в сумму не более 3 % от кадастровой стоимости.

Также существует возможность оформления участка в собственность на льготных основаниях. Для этого земля должна относиться к категории ИЖС или ЛПХ.

Оформить в землю в собственность можно, если построить на участке сооружение, зарегистрировав на него право собственности в Росреестре.

Владелец объекта на государственной земле имеет приоритетное право на оформление в собственность участка под сооружением.

Под сельхозназначение

При предоставлении в аренду земли с/х назначения госорганы обязательно оговаривают возможное целевое использование участка.

Это может быть:

- садоводство и огородничество;
- животноводство, рыболовство, охотхозяйство;
- сенокосение;
- выпас скота;
- дачное строительство.

Если арендатор будет использовать землю в иных целях, то собственник, в данном случае госорган имеет полное право через суд отменить действие заключенного договора и забрать землю.

Что по поводу сроков аренды сельхозземли, то согласно ФЗ «Об обороте земель с/х назначения» существует граничный и минимальный срок.

При этом максимальный срок всегда одинаков и равен 49 годам. А вот минимальный период аренды определяется субъектом РФ. При этом сроки могут отличаться в зависимости от вида земли.

Арендная плата устанавливается в процессе аукциона. Начальной ценой обычно назначается сумма в 1,5% от кадастровой стоимости участка.

Если при проведении торгов не было выявлено больше одного претендента, то плата составит размер начальной ставки.

Начальное значение ставок определяют по формуле:

Ставка = площадь участка × базовая региональная ставка × зональный региональный коэффициент × коэффициент поправки на цель использования

Когда участок предоставляется без проведения торгов, то для льготных

категорий граждан величина аренды не может превышать размер земельного налога.

Для новообразованных участков цена рассчитывается исходя из кадастровой стоимости и коэффициента поправки:

Ставка = кадастровая стоимость × коэффициент поправки по цели использования и категории арендатора

Поправочный коэффициент может соответствовать таким значениям:

- 01 Для льготных категорий граждан
 - 06 Для использования земли под с/х нужды
 - 5 Для строительства жилых и промышленных объектов
 - 2 Для разработки недр участка с целью добычи полезных ископаемых
- С учетом всех возможных вариантов аренды земли у государства

получается, что величина арендной платы гораздо привлекательнее, чем при взаимодействии с частными и юридическими лицами.

Конечно, нужно учитывать затраты на оформление, необходимость подготовки документов, временные затраты на участие в торгах.

Но если подобные сложности не испугают потенциального арендатора, он может получить землю в долгосрочное пользование на весьма выгодных условиях.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Множество дел по земельным делам известно в судебной практике аренды земли. Популярны иски о невыплате арендной платы хозяину земли и взыскании суммы задолженности, начисленной пени, ненадлежащем выполнении ответчиком денежных обязательств по договору. Такие иски удовлетворяются полностью. Иски по восстановлению прав на землю, внесению в Единый Гос. реестр прав на недвижимое имущество и проведения сделок с ним, возобновление записей о гос. регистрации Договора прав на землю.

Рассмотрим некоторые дела, связанные с вопросами аренды земельных участков.

Нередко стороны, заключая договор аренды, распространяют его действие на отношения, возникшие до его заключения. Впоследствии могут возникнуть споры относительно того, с какого момента отсчитывается срок действия договора.

От решения данного вопроса может зависеть, подлежит ли такой договор государственной регистрации (если совокупный срок аренды составляет год или более).

Срок действия договора аренды исчисляется с момента его подписания, даже если стороны распространили действие договора на предшествующие отношения. Данный вывод можно сделать из судебной практики.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.12.2018 по делу № А29-3136/2018:

«...ОАО «РЖД» (арендодатель), представители адвокаты Москвы и ООО «Кослансельхозтехника» (арендатор) заключили договор аренды части земельного участка от 30.09.2017 № 314-НОДЮ, по условиям которого арендатору передана в аренду часть земельного участка из земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения с кадастровым номером 11:09:0000000:0030, площадью 5990,5 квадратного

метра, расположенного по адресу: Республика Коми, Удорский район, ст. Колсан, в границах, указанных в плане участка, для эксплуатации примыкающего подъездного железнодорожного пути.

Срок действия договора определен в пункте 2 указанного договора, в соответствии с которым договор действует с даты подписания по 31 декабря 2017 года и его условия распространяются на отношения сторон, возникшие с 27 ноября 2016 года.

В рассматриваемом случае ООО «Кослансельхозтехника» стало собственником недвижимого имущества (железнодорожного тупика) и приступило к его эксплуатации, тем самым задействовав в своей деятельности и земельный участок, занятый этим имуществом. Для оформления фактического землепользования между собственником земли и собственником недвижимости состоялось подписание договора аренды от 30.09.2016 № 314-НОДЮ. При этом в самом договоре стороны оговорили распространение условий договора аренды на отношения, сложившиеся до его подписания, что не противоречит пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании изложенных обстоятельств суд сделал правильный вывод о необходимости взыскания с ответчика задолженности за пользование земельным участком с 27 ноября 2016 года.

Доводы заявителя о заключении договора аренды на срок более года, а потому о необходимости его государственной регистрации суд округа проверил и отклонил, основываясь на следующих обстоятельствах:

Срок аренды определен сторонами в договоре с 30 сентября 2016 года по 31 декабря 2016 года и составляет менее одного года. Согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора аренды применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. Вместе с тем из содержания приведенной нормы следует, что наличие в договоре подобного условия не влияет на определение момента, с которого договор считается

заключенным, а равно не изменяет срока его действия. Момент заключения договора, содержащего подобное условие, и срок его действия определяются в соответствии с общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

Арбитражный суд признал, что для целей государственной регистрации период времени, предшествовавший заключению договора аренды здания, не должен включаться в срок аренды, поэтому договор аренды здания следует считать заключенным на срок, указанный в договоре, то есть менее одного года, в связи, с чем данный договор не подлежал государственной регистрации.»¹

Непредставление стороной договора второго экземпляра подлинника договора аренды в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, является уклонением от государственной регистрации договора. Данный вывод можно сделать из судебной практики.

Примечание: Как следует из содержания действующей редакции пункта 5 статьи 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимые для государственной регистрации прав документы, которые выражают содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являются основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после регистрации прав возвращается правообладателю, второй помещается в дело правоустанавливающих документов.

До 17 сентября 2003 года (дата вступления в силу Федерального закона от 09.06.2003 № 69-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.12.2018 по делу № А29-3136/2018.

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVV&n=54735#06780246314416956>

сделок с ним») данная норма предусматривала, что все документы, необходимые для госрегистрации прав, подаются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником, т.е. допускалось представление надлежащим образом заверенной копии.

Судебная практика исходит из того, что нарушение данной обязанности является основанием для отказа в государственной регистрации (см., например, Постановление ФАС Уральского округа от 04.05.2008 № Ф09-2998/08-С6 по делу № А60-25830/2007).

В то же время, если право возникло до вступления в силу Федерального закона от 09.06.2003 № 69-ФЗ, для государственной регистрации необходимо представить не менее чем два экземпляра документов, выражающих содержание сделок, один из которых (подлинник) после регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Кроме того, отсутствие второго экземпляра подлинника договора не является основанием для отказа в государственной регистрации права, возникшего до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (см., например, Определение ВАС РФ от 30.09.2008 № 10442/08 по делу № А40-47840/07-96-282).

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.06.2008 № А33-2842/07-Ф02-2787/08 по делу № А33-2842/07¹:

«...пунктом 3.2 договора предусмотрена обязанность арендатора в течение 15 дней от даты специального учета договора в земельном управлении осуществить его регистрацию в государственном учреждении юстиции «Регистрационная палата по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красноярского края».

¹ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.06.2008 № А33-2842/07-Ф02-2787/08 по делу № А33-2842/07.
<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=40775#007025578360158602>

Письмами от 27.03.2006 № 160, от 20.04.2006 № 193, от 19.05.2006 № 239, от 27.07.2006 № 328, от 22.08.2006 № 356, от 27.12.2006 № 497 истец обращался к ответчику с просьбой передать документы, необходимые для государственной регистрации, в том числе договор аренды земельного участка от 23.08.2001 № 4341, а именно второй подлинный экземпляр названного договора.

В ответ на обращения истца Департамент письмами от 11.04.2006 № 8587, от 15.05.2006 № 11557, от 01.02.2006 № 18162 отказал в предоставлении оригиналов договоров аренды, в том числе договора от 23.08.2001 № 4341, сообщив о том, что регистрацию договоров и дополнений к ним возможно осуществить силами арендодателя.

Ответчик письмом от 02.06.2006 № 13246 сообщил о том, что направил запрос о предоставлении подлинных кадастровых карт в отношении земельных участков, переданных в аренду.

Письмом от 15.06.2006 № 274 истец с целью ускорения регистрации долгосрочных договоров направил в адрес ответчика копии кадастровых планов земельных участков.

Письмом от 20.06.2006 № 14352 ответчик сообщил истцу о том, что для проведения государственной регистрации договоров аренды земельных участков необходимы подлинники кадастровых карт этих земельных участков.

Истец письмом от 19.07.2006 № 322 направил в адрес ответчика подлинники кадастровых планов земельных участков.

Письмами от 22.01.2007 № 1252 и от 06.02.2007 № 3062 ответчик уведомил истца о том, что, поскольку требования статьи 164, части 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации не выполнены, договоры считаются незаключенными и не влекут правовых последствий. В связи с отсутствием оплаты за пользование занимаемыми земельными участками в налоговый орган поданы заявки о необходимости постановки ОАО «Коммунальник» на

учет в качестве плательщика земельного налога, следовательно, направление подлинников договоров аренды земельных участков в адрес истца нецелесообразно.

Ссылаясь на уклонение ответчика от государственной регистрации договора аренды земельного участка от 23.08.2001 № 4341, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Факт уклонения Департамента от государственной регистрации договора аренды подтвержден материалами дела...»

Часто встречается в судебной практике ситуация, когда переход права на возведенные на земле конструкции осуществлен на законных основаниях, а происходящий одновременно процесс смены владельцев земли путем передачи прав аренды на землю владельцу построек вызывает сомнение и споры в своей законности.

Так, решением администрации населенного пункта компании Феникс передан участок земли на срок в 2 года на правах аренды. Руководство компании подало иск с целью оспорить решение администрации поселения. Для подтверждения правоты руководство компании передали суду материалы, доказывающие факт приобретения в собственность помещения на территории, которую вынуждены оформлять в аренду.

Требование руководства компании основывается на том, что земля должна быть предоставлена в бессрочное пользование, а не по договору аренды.

Суд принял решение в пользу компании Феникс, мотивируя свою позицию тем, что при вынесении решения администрацией были нарушены условия, указанные в статье 37 ЗК РФ. Дополнительным мотивом стал факт принудительного заключения договора аренды, который должен составляться только по обоюдному желанию сторон в соответствии с волей каждого¹.

¹ Определение ВАС РФ от 30.09.2008 N 10442/08 по делу № А40-47840/07-96-282. <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=77333>

Органы земельного контроля часто необоснованно взыскивают штрафы с арендаторов за нарушение установленных законом норм пользования земельным участком. В таких случаях суд требует от органов земельного контроля, которые приняли решение о наложении штрафа, доказать факт нарушения.

Так, Комитет муниципального образования по землеустройству постановил наложить штраф на арендатора земельного участка за нанесение ущерба путем уничтожения плодородного слоя земли. Суд отменил постановление указанного выше органа исполнительной власти по причине того, что сотрудники комитета не смогли доказать факт передачи земельного участка в пользование арендатору с полноценным плодородным слоем земли.

Вывод суд сделал исходя из проверки договора аренды на момент его заключения, узнав, что никаких оценочных работ в отношении качества почвы не проводилось, акт не составлялся. Основания для наложения штрафа арендатору не существует¹.

Отдельной категорией споров в суде является ситуация расторжения договора досрочно, которую инициирует одна из сторон сделки. В таком случае ситуация может быть разрешена только по обоюдному согласию участников сделки или через суд.

Существует 2 категории подобных дел:

- Если причиной является обращение арендатора в суд с целью оспорить решение администрации поселения об изъятии земельного участка из владения по причине передачи прав на данный участок третьим лицам;
- Если досрочное расторжение договора аренды вызвано требованием администрации.

¹ Постановление ФАС Уральского округа от 04.05.2008 N Ф09-2998/08-С6 по делу №А60-25830/2007.

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=69858#05007261362195>

В Земельном кодексе прописан перечень причин, при наступлении которых допускается передача прав на арендуемый участок третьим лицам. Однако, суды в такой ситуации принимают решение в пользу арендатора, так как администрация поселения не имеет права в досудебном порядке изымать землю у добросовестного арендатора и передавать права на участок третьим лицам путем принятия и опубликования акта властного изъятия земли.

Администрация поселения подала иск в суд на компанию с целью признания действий компании незаконными и с целью досрочно прекратить договор аренды. Суть проблемы в том, что компания, арендуемая у города территорию под торговлю бытовыми товарами, перестроила вид хозяйственной деятельности по торговле скоропортящимися товарами без уведомления администрации.

Суд первой инстанции отказал в иске администрации поселения. Так как причиной расторжения договора в иске указано желание администрации расторгнуть договор аренды на основании данных пункта 1 статьи 619 ГК РФ. Проблема заключается в нарушении санитарно-эпидемиологических норм ответчиком, что не является достаточной причиной для досрочного расторжения договора аренды, так как остальные условия аренды соблюдены¹.

Если бы в договоре аренды было указано в качестве причины расторжения досрочно договора аренды нарушение градостроительного законодательства или санитарных норм, тогда суд принял бы сторону истца.

Приведем выводы, сделанные на основе судебной практики по арендной плате:

1. Даже если договор не заключен, за фактическое пользование земельным участком (ЗУ) арендатор всё равно будет обязан произвести оплату. Подобная ситуация именуется в судебной практике «фактическими

¹ Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 23.03.2015 по делу № А33-9447/2014
<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS003&n=38520#07632077781784821>

арендными отношениями». Подлежащая оплате сумма рассчитывается судом на основании п. 3 ст. 424 ГК РФ (решение АС Оренбургской области по делу № А47-4238/2016).

2. Размер арендной платы может измениться независимо от воли сторон, если он установлен в договоре как регулируемый и изменились соответствующие нормативные акты (постановление ФАС ЦО от 21.11.2016 по делу № А08-7346/2015). Причем дополнительного изменения договора не требуется (п. 19 постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73).

3. По окончании строительства и при выполнении арендатором обязанностей застройщика по договору аренды ЗУ под строительство прекращается его обязанность по внесению арендной платы (постановление ФАС ЦО от 12.08.2011 по делу № А14-7725/2010/206/32). Однако если речь идет о многоквартирном доме, плата подлежит внесению до момента регистрации права за первым из собственников (постановление ФАС ЦО от 03.08.2011 по делу № А54-5329/2010С22).

4. По вопросу об обязанности оплачивать аренду после снятия участка с кадастрового учета встречаются разные позиции. В одном случае суд посчитал, что после снятия с учета участок как объект аренды существовать перестал, поэтому обязательства сторон прекратились в связи с невозможностью исполнения (постановление ФАС ВВО от 28.11.2012 по делу № А43-34631/2011). Но арендатор участком не пользовался. В другом же случае суд, напротив, обратил внимание на то, что прекращение кадастрового учета ЗУ не означает, что он прекратил существовать (постановление ФАС ЦО от 05.08.2014 по делу № А68-9856/2013). В этом случае арендатор участком пользоваться продолжал.

Рассмотрим наиболее типичные ситуации, в которых суды признают договоры аренды ЗУ недействительными:

1. Нарушения процедуры предоставления публичного земельного участка разного характера, в том числе:

– неправомерный выбор арендатора, например: претендентов было двое, а договор был заключен без торгов (постановление АС ДВО от 04.04.2017 № Ф03-893/2017);

– отсутствие публичного информирования заинтересованных лиц о предстоящем предоставлении участков (постановление АС СКО от 18.08.2017 по делу № А22-2811/2016).

2. Признание недействительными торгов будет основанием недействительности договора, заключенного по их итогам (определение Приморского краевого суда от 17.02.2016 по делу № 33-1369/2016).

3. Аренда мешает собственникам земли или иной недвижимости пользоваться ей. Приведем примеры:

– ЗУ частично был расположен на территории, прилегающей к многоквартирному дому и необходимой для его эксплуатации, в связи с чем нарушались права сосособственников (постановление АС СКО от 20.11.2015 по делу № А32-5231/2013);

– участок, находящийся в госсобственности, был сдан в аренду неправомерно, так как на нем было расположено имущество истца (постановление АС ВСО от 27.10.2016 № Ф02-5961/2016);

– в аренду была передана часть земли истца, что было вызвано отсутствием согласования границ участков (постановление АС ДВО от 11.03.2016 № Ф03-143/2016).

Законодательство об аренде земли находится в стадии активного развития — исчерпывающим назвать его нельзя. Поэтому существует большое количество судебных споров из договоров аренды ЗУ по всевозможным аспектам. Перед формированием правовой позиции по тому или иному спору рекомендуется тщательно изучить практику арбитражного суда округа, в котором будет рассматриваться дело, и решения высших судов.

Таким образом, земельные споры – одна из разновидностей конфликтов, возникающих между землевладельцами и землепользователям

из-за нарушения прав одной из этих сторон. Причины споров, как правило, кроются в претензиях, касающихся покупки или, наоборот, продажи, другой передачи права собственности на участок, пользования землей, ее арендой, несоблюдения земельных сервитутов, норм добрососедства, возникающих в результате нанесения ущерба собственникам земли, обязательств и тому подобных причин.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

План учебного занятия по дисциплине «Земельное право»

Тема: «Расчёт арендной платы за земельные участки. Решение проблемных ситуаций»

Тип занятия: Обобщение и систематизация

Вид занятия: Самостоятельная практическая работа

Форма проведения занятия: малые группы (2 человека), индивидуальная

Мотивация выбора темы: Эта тема позволяет продемонстрировать преподавателю как студенты обучены на теоретических занятиях, их умение применять знания практически

Продолжительность занятия: 45 минут

Место проведения: аудитория

Цели:

1. Дидактическая(обучающая):

- систематизация теоретических знаний по теме «Плата за землю в РФ»;
- диагностика пробелов в знаниях и умениях по теме «Расчет арендной платы за земельные участки»;
- оценка уровня знаний и умений по теме;

Задачи:

- научить рассчитывать арендную плату;
- развивать умения анализировать и делать выводы;
- научить решать проблемные ситуации, связанные с арендными земельно-правовыми отношениями;

2. Развивающая:

- развитие профессиональных, коммуникативных, правовых компетенций специалиста-землеустроителя;

Задачи:

- осознать важность темы для производственной практики и профессиональной деятельности;
- побудить стремление к получению новых знаний;
- развивать умения взаимодействия в паре;

3. Воспитательная: воспитание чувства удовлетворенности и ответственности за выполненную работу;

Междисциплинарные связи: «Геодезия с основами картографии», «Землеустроительное проектирование и организация землеустроительных работ», «Земельный кадастр»

Внутридисциплинарные связи: темы «Виды прав на землю», «Правовой режим земель населённых пунктов», «Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения»

Оснащение занятия:

- ***Учебное оборудование:*** доска, цветной мел.

- ***Технические средства:*** микрокалькуляторы.

- ***Раздаточный материал:*** тесты, инструкционные карты, индивидуальные карточки расчета и решения проблемных ситуаций, нормативно-правовые документы, учебные пособия

Метод: беседа, самостоятельная индивидуальная работа, работа в парах, самоконтроль, контроль, дискуссия

Опережающие задания студентам:

- повторить тему «Правовой режим земель сельхозназначения»;
- повторить тему «Аренда земли»;
- повторить формулы расчета арендной платы;

В результате занятия студент должен:

- **Иметь представление:** о составляющих, необходимых для расчёта арендной платы за земельный участок;
- **Знать:** порядок расчета арендной платы за земельный участок;
- **Уметь:** рассчитывать арендную плату за землю в черте населенного пункта и за его чертой на основании действующих нормативно-правовых актов по оплате за землю;

Критерии и методы диагностики

уровня готовности студентов к занятию:

1. Самоконтроль по решению теста (пятибалльная система)

5-6 правильных ответов - «5»

4 – правильных ответа - «3»

3 – правильных ответа – «2»

2. За правильный расчёт арендной платы – 1 балл за каждый земельный участок (их 4), т.е. максимально – 4 балла

3. Решение проблемных ситуаций по 5 баллов

Оценка за занятие:

1. «5» - 12 -14 баллов
2. «4» - 9 - 11 баллов
3. «3» - 6 – 8 баллов
4. «2» - менее 6 баллов

Методическое обеспечение:

1. Карточка № 1 «Ключевые слова и словосочетания по теме»
2. Карточка № 2 «Тестовый контроль знаний»
3. Карточка № 3 «Ключ для проверки тестового задания»
4. Карточка № 4 «Расчет арендной платы»
5. Карточка № 5 «Проблемные ситуации»
6. Карточка № 6 Таблица «Оценка знаний студентов»

Источники информации:

1. Нормативно-правовые документы
2. Методические материалы по технологии критического мышления
3. Б.В.Ерофеев, «Земельное право»: учебник. - 2-е изд. перераб. и доп. - М.: ИД «Форум»: - ИНФРА-М, 2008.- 400с. (Профессиональное образование)

Карточка № 1
Ключевые понятия и словосочетания по теме

1. Земельный участок (ЗУ)
2. Площадь земельного участка
3. Кадастровая стоимость ЗУ
4. Ставка земельного налога
5. Арендная плата (АП)
6. Целевое использование
7. Процент
8. Местоположение
9. Коэффициент
10. Базовый размер (БР)
11. Арендатор
12. Арендодатель
13. Срок аренды
14. Рубль за квадратный метр (руб/м²)
15. Договор аренды

Карточка № 2
ТЕСТОВЫЙ КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ
по теме «Расчет арендной платы за земельные участки.
Решение проблемных ситуаций»

Вариант 1

Задание: Выбери вариант правильных ответов

Система оценки: 5-6 правильных ответов – «5»

4 правильных ответов - «4»

3 правильных ответов - «3»

Менее 3-х правильных ответов - «2»

1. По какой формуле рассчитывается АП?

а) $АП = КС ЗУ * S_{зу}$

б) $АП = БР * S_{зу}$

в) $АП = БР * K1 * K2$

2. Размер АП за арендуемые ЗУ, находящиеся в государственной и муниципальной собственности устанавливается....

а) Арендатором

б) Договором аренды

в) Нормативно-правовыми документами

3. Как гектары перевести в м²?

а) Умножить «гектары» на 10000 м²

б) разделить «гектары» на 10000 м²

в) умножить «гектары» на 1000 м²

4. По какой формуле рассчитывается АП за ЗУ, используемый для ведения ЛПХ в черте населенного пункта?

а) $АП = 2СЗН * S_{зу}$

б) $АП = СЗН * K1 * K2$

в) $АП = КС ЗУ * 1,5\% * S_{зу}$

5. Размер арендной платы зависит от....

а) Площади земельного участка

б) Кадастровой стоимости земельного участка

в) целевого использования

6. Размер АП может изменяться не чаще.....

- а) 2-х раз в год
- б) 1 раза в год
- в) 1 раза в квартал

Приложение № 2

Карточка № 2
ТЕСТОВЫЙ КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ
по теме «Расчет арендной платы за земельные участки.
Решение проблемных ситуаций»

Вариант 2

Задание: Выбери вариант правильных ответов

Система оценки: 5-6 правильных ответов – «5»

4 правильных ответов - «4»

3 правильных ответов - «3»

Менее 3-х правильных ответов - «2»

1. Для расчета АП необходимо знать....

- а) площадь ЗУ
- б) кадастровую стоимость ЗУ
- в) плодородие ЗУ

2. Арендная плата это условие договора аренды

- а) существенное
- б) несущественное
- в) основное

3. За ЗУ используемый в промышленных целях и расположенный за чертой населенного пункта АП рассчитывается по формуле:

- а) $АП = КС\ ЗУ * S_{зу}$
- б) $АП = БР * K1 * K2$
- в) $АП = БР * S$ $БР = СЗН * K1 * K2$

4. КС ЗУ принята 25,68 руб/м², от этого числа 0,3% будет составлять...

- а) 0,07704 руб/м²
- б) 0,7704 руб/м²
- в) 7,704 руб/м²

5. Можно ли взимать АП если истек срок договора аренды, а ЗУ используется?

- а) Можно, если не изменилось целевое назначение
- б) да

в) нет

6. В каких единицах используется площадь ЗУ для расчета АП?

а) квадратных метрах

б) гектарах

в) ответы «а» и «б» верны

Приложение № 3

Карточка № 3

**Ключ для проверки тестового задания
по теме «Расчет арендной платы. Решение проблемных ситуаций»**

Вариант № 1

1) б

2) б,в

3) а

4) а

5) в

6) б

Вариант № 2

1) а,б

2) а

3) в

4) а

5) в

6) а

Индивидуальная карточка № 4**Расчет арендной платы
по местоположению и целевому использованию****Вариант 1**

А) Земельный участок оформлен в аренду в черте населённого пункта
(с. Барановка)

Целевое использование ЗУ	S ЗУ, м ²	КС ЗУ, руб/м ²	% от Кс ЗУ	СЗН руб/м ²	2СЗН руб/м ²	АП за ЗУ, руб
1.ЛПХ	2500					
2.Бассейн	2500					

Вывод:

Б) Земельный участок оформлен в аренду за чертой населённого пункта
(Бырманское сельское поселение)

Целевое использование ЗУ	S ЗУ, га	СЗН руб/м ²	К ₁	К ₂	УП КС ЗУ ЗСХН руб/м ²	% от УП КС ЗСХН	АП, руб
1.Строительство нефтепровода	1,0						
2.Ведение К(Ф) X на ЗСХН	1,0						

Вывод:

Выполнил ст. гр. _____

Индивидуальная карточка № 4**Расчет арендной платы
по местоположению и целевому использованию****Вариант 2**

А) Земельный участок оформлен в аренду в черте населённого пункта
(с. Барановка)

Целевое использование ЗУ	S ЗУ, м ²	КС ЗУ, руб/м ²	% от КА ЗУ	СЗН руб/м ²	2СЗН руб/м ²	АП за ЗУ, руб
1.Инд.жил. строительство	2500					
2.Автосервис	2500					

Вывод:

Б) Земельный участок оформлен в аренду за чертой населённого пункта
(Бырманское сельское поселение)

Целевое использование ЗУ	S ЗУ, га	СЗН руб/м ²	K ₁	K ₂	УП КС ЗУ ЗСХН руб/м ²	% от УП КС ЗСХН	АП, руб
1.Размещение АЗС	1,0						
2.Выпас скота на ЗСХН	1,0						

Вывод:

Карточка № 5
Решение проблемных ситуаций по теме
«Расчет арендной платы за земельные участки.
Решение проблемных ситуаций»

Ситуация № 1.

Гражданин Брызгалов В.И. оформил договор аренды земельного участка 31 мая 2006г. Сроком на 3 года. Земельный участок находится в муниципальной собственности. По истечении срока аренды он продолжал его использовать до сентября 2009г. Органы местного самоуправления потребовали от него выплаты арендной платы за 4 месяца (с июня по сентябрь).

Какие правонарушения допущены со стороны участников арендных правоотношений?

Ситуация № 2.

Гражданин Воронцов С.А. получил в аренду земельный участок для ИЖС. Договор аренды был оформлен 01.07.2007г. сроком на 3 года. При проведения муниципального земельного контроля 05.09.2009г. выяснилось, что в течение этого периода арендная плата вносилась своевременно, но строительство начато не было. Управление имущественных и земельных отношений известило Воронцова С.А. о досрочном расторжении договора аренды, т.к. ЗУ не используется по назначению. Гражданин Воронцов С.А. с решением УИЗО не согласен.

Кто прав? Как разрешить эту ситуацию?

Карточка № 5
Решение проблемных ситуаций по теме
«Расчет арендной платы за земельные участки.
Решение проблемных ситуаций»

Ситуация № 3.

Гражданин Осетров И.К. заключил договор аренды земельного участка с МБУ «Управление имущественных и земельных отношений администрации г.Кунгура» сроком на 1 год (с 01.09.2008г. – 01.09.2009г.) для установки металлического гаража. 1 декабря арендодатель извещает гр.Осетрова И.К. об изменении условий договора аренды (увеличение размера арендной платы), 1 июня арендодатель вновь принимает решение об изменении размера арендной платы за арендуемый земельный участок. Гр. Осетров И.К. с последним решением арендодателя не согласен.

Кто прав в данной ситуации? Как решить вопрос?

Ситуация № 4.

Индивидуальный предприниматель Сычев А.Ю. оформил в аренду ЗУ для строительства торгового комплекса сроком на 5 лет. В результате проведения муниципального земельного контроля выяснилось, что ЗУ частично используется для других целей, арендная плата вносится своевременно. Органы местного самоуправления подали в суд исковое заявление о досрочном расторжении договора аренды с ИП Сычевым А.Ю. Суд иск ОМСУ удовлетворил. Правомерно ли решение суда?

Инструкционная карта

на выполнение практических заданий и проблемных ситуаций

Дисциплина «Земельное право»

Тема «Расчет арендной платы за земельные участки.
Решение проблемных ситуаций»

Цель: Систематизация и обобщение знаний по теме «Плата за землю в РФ»

Студент должен знать:

1. Формулы расчета арендной платы за арендуемые земельные участки
2. Особенности расчета арендной платы за земельные участки
3. Особенности права «Аренда земельных участков»

Студент должен уметь:

1. Применять нормативно-правовые документы для расчета арендной платы;
2. Выполнять расчет арендной платы;
3. Решать проблемные ситуации, возникающие в арендных земельно-правовых отношениях;

Норма времени: 45 минут

Оснащение рабочего места: микрокалькулятор, ручка

Источники информации:

1. Земельный кодекс РФ;
2. Положение «Об арендной плате за землю на 2011 год» утвержденное Агентством по управлению имуществом Пермского края;
3. Указ губернатора Пермской области № 238 от 15.12.2003г.;
4. Постановление правительства Пермского края № 280-п от 16.11.2007г «Об утверждении кадастровой стоимости земель муниципальных образований Пермского края»;
5. Положение «О порядке исчисления и уплаты земельного налога на территории Кунгурский район», утвержденное решением Земского Собрания Кунгурского района № 65 от 30.08.2005г.;
6. Б.В.Ерофеев, «Земельное право»: учебник. - 2-е изд. перераб. и доп. - М.: ИД «Форум»: - ИНФРА-М, 2008. - 400с. (Профессиональное образование)

Допуск к выполнению заданий:

1. Работа с ключевыми понятиями и словосочетаниями по теме для выполнения заданий
2. Выполнение тестового задания из 6 вопросов (2 варианта)

Самостоятельная работа студентов:

Задание 1. Рассчитать арендную плату за арендуемые земельные участки в черте населенного пункта (с.Барановка);

Методические указания:

1. Проработать Положение «О порядке исчисления и уплаты земельного налога на территории Кунгурский район»;
2. Для расчетов использовать Положение об арендной плате за землю на 2009г. и ПП ПК № 280-п по кадастровой стоимости;
3. Внимательно проработать условия расчета арендной платы за **земельные участки из земель населенных пунктов;**
4. Арендная плата рассчитывается до сотых долей по формуле:
$$АП = БР * S_{зу}$$
5. Базовый размер (БР) зависит от кадастровой стоимости (КС ЗУ) и целевого назначения земельного участка;
6. Ставка земельного налога рассчитывается до 4-х знаков после запятой

Задание 2. Сравнить размер арендной платы за два одинаковых по площади земельных участка оформленных в аренду в черте населенного пункта и используемых арендаторами для различных целей. Результаты сравнения отразить в выводе.

Задание 3. Рассчитать арендную плату за арендуемые земельные участки за чертой населенного пункта (межселенная территория Бырминского сельского поселения).

Методические указания:

1. Внимательно проработать условия расчета арендной платы за земельные участки, расположенные **вне черты населенных пунктов;**
2. Проработать коэффициенты видов использования земель и категорий арендаторов утвержденные Указом губернатора Пермской области № 238 от 15.12.2003г.;
3. Арендная плата рассчитывается до сотых долей по формуле:
$$АП = БР * S_{зу}$$
4. Базовый размер (БР) зависит от средней районной ставки земельного налога (СЗН) и удельного показателя кадастровой стоимости (УП КС ЗУ) земель сельхозназначения и целевого использования земельного участка;
5. Для земельных участков, используемых за чертой населенного пункта в с/х целях, от УП КС ЗУ устанавливается 0,3%;
6. Коэффициент индексации для расчета базового размера арендной платы на 2009г. указан в положении об арендной плате;

Задание 4. Сравнить размер арендной платы за два одинаковых по площади земельных участка оформленных в аренду за чертой населенного пункта и используемых арендаторами для различных целей. Результаты сравнения отразить в выводе.

Задание 5. Решить проблемные ситуации, возникшие в арендных земельно-

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Институт аренды земельных отношений является комплексным институтом гражданского, земельного и других отраслей права. Здесь нельзя говорить о примате какой-то отрасли над другой. Земельные отношения настолько сложные, что для их эффективного применения необходимо несколько отраслей права.

Несоответствия положений ГК и ЗК, касающиеся аренды земельных участков, позволяют высказать общее и итоговое соображение о необходимости точного определения соотношения норм гражданского и земельного права.

На мой взгляд, следует в сложных правовых ситуациях исходить из принципиального положения о том, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством; специальные правила, предусмотренные земельным законодательством, не должны противоречить нормам гражданского права.

Важнейший признак, которому должен отвечать земельный участок для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым мог быть предметом сделок, в том числе и договора аренды, заключается в том, что земельный участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. То есть, должны быть определены его размер, границы и местоположение.

Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Границы земельного участка определяют территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей их собственников, других лиц, использующих земельные участки на законных основаниях. Таким образом,

установление границ земельного участка является одним из правовых средств его индивидуализации.

Современное законодательство ничего не говорит о предельных сроках заключения договора аренды земельного участка. Представляется, что предельные сроки аренды необходимо установить в зависимости от категории земель. Следует отметить, к этому нужно подходить дифференцированно, так как различные виды земель фактически имеют различный правовой режим.

Правовое регулирование предоставления муниципальных земель в аренду нуждается в усовершенствовании, так как существующий механизм предоставления муниципальных земель в аренду, в случае недобросовестного поведения руководителей муниципальных образований, приводит к нарушению прав Муниципального образования (формальное проведение аукционов, низкие ставки арендной платы и т.д.).

В принципе закон предполагает, что любой желающий может купить или взять в аренду любую свободную землю у государства на торгах. Однако на практике реальный добросовестный сельхозтоваропроизводитель, действительно работающий на земле, не имеет возможности выиграть торги, проводимые в форме аукционов, так как часто ограничен в денежных средствах. Это создает благоприятную почву для недобросовестных действий граждан и юридических лиц, желающих приобрести землю в спекулятивных целях

В этой связи необходимо внести дополнения в пункт 1 статьи 39.3 «Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов» и пункт 1 статьи 39.6 «Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов», проводимых в форме аукционов, после слов «на торгах» добавить слова «проводимых в форме конкурсов».

В результате конкурса необходимо приоритетными арендаторами считать реальных сельхозтоваропроизводителей, проживающих в данном регионе, на данной территории, которые будут её рационально использовать в сельскохозяйственном производстве, имеющим сельскохозяйственное образование, навыки работы в этой отрасли, сельскохозяйственную технику для обработки земли и другие аспекты, которые необходимо предусмотреть в положении о проведении конкурса.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации 1996. № 5. Ст. 410.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации 2006. № 50. Ст. 5278.

Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (в ред. от 30.10.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2009. № 30. Ст. 3821.

Судебная практика

Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации»

Федерации о договоре аренды» (в ред. от 25.12.2013) // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1. // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157889/

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2(2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 10. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182017/

Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 10782/13 по делу № А47-11260/2012 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 3. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=357757>

Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 по делу № А35-765/2012 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 12. URL: <https://www.vegaslex.ru/analytics/publications/68023/>

Определение Верховного Суда РФ от 12.07.2016 по делу № 305-ЭС16-2309,А40-123508/2014

URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=460896>

Определение Верховного Суда РФ от 13.05.2015 по делу № 306-ЭС14-6558, А12-1426/2014 URL: <https://online.lexpro.ru/document/10307110>

Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2016 № 308-ЭС16-5915 по делу № А32-40709/2014

URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=464751>

Определение Верховного Суда РФ от 20.03.2015 № 303-ЭС15-2226 по делу № А73-4117/2014

URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=421526>

Определение Верховного Суда РФ от 24.12.2014 № 22-АПГ14-4 URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70783826/>

Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.12.2015 № Ф02-6503/2015 по делу № А33-6074/2015 URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=88568#07845374080160659//>

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.06.2008 № А33-2842/07-Ф02-2787/08 по делу N А33-2842/07 URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=40775#02572438830007424>

Определение ВАС РФ от 30.09.2008 № 10442/08 по делу № А40-47840/07-96-282 URL: <https://www.lawmix.ru/vas/84155>

Постановление ФАС Уральского округа от 04.05.2008 № Ф09-2998/08-С6 по делу № А60-25830/2007

URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=82704#05470829048034627>

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.12.2018 по делу № А29-3136/2018

URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVV&n=54735#043937601832770445>

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19.04.2013 по делу № А32-8403/2012

URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ASK&n=90672#06725138931002141>

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 23.03.2015 по делу № А33-9447/2014 URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS003&n=38520#09962023654999945>

Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 03.11.2016 по делу № А47-4238/2016

URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=18214#09301172335650443>

Литература

Аверьянова, Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие / Н.Н. Аверьянова. - М.: Проспект, 2015.

Барановская И.Г. Правовое регулирование изменения и расторжения договора аренды земельного участка // Право и политика. 2015. № 4.

Барановская Е.Г. регламентация регистрации договора аренды земельных участков // VI Межвузовская научно-практическая конференция молодых ученых «Сахалинская молодежь и наука», Ю-Сах., СахГУ, 2018. С. 23–24.

Барановская, И. Г. К понятию договора аренды земельных участков // XIII городская научно-практическая конференция преподавателей и студентов «Научный поиск – 2008: новые направления и результаты исследований», Ю-Сах., ЮСИЭПИ, 2017. С. 21–23.

Богданов Е.В., Богданова Е.Е., Богданов Д.Е. К вопросу о правовой природе субъективных прав арендатора // Юрист. 2016. № 9.

Болтанова Е. С. Существенные условия договора аренды земельного участка в России // Евразийский юридический журнал. 2016. № 10 (101).

Галлямова А. И. Соотношение норм гражданского и земельного права в вопросе регулирования аренды земельных участков // Наука и образование: инновации, интеграция и развитие. 2015. № 1 (2).

Гараева А. С. Договор аренды земельного участка: актуальные вопросы правоприменения // Норма. Закон. Законодательство. Право: материалы XII Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых (Пермь, 22-24 апреля 2016 г.). - Пермь: Изд-во Перм. гос. ун-та, 2016. С. 79-81

Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М., 2009. Т. 2.

Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2007. Т. 3: Обязательственное право.

Долгачев А. О., Пучков К. А. Максимальные и минимальные сроки договора аренды земельного участка // Научный поиск. 2016. № 1.3.

Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность // ГроссМедиа, РОСБУХ, 2018

Калыгин Б. К. Источники правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды земельного участка в предпринимательской сфере // Экономика и социум. 2015. № 5-1 (18).

Конорева С. Е. Ошибки сторон при аренде земли // Жилищное право. 2017. № 1.

Крассов, О. И. Земельное право современной России / О.И. Крассов. - М.: Дело, 2017.

Ленковская Р. Р., Золотарева А.Е. Особенности заключения договора аренды земельного участка в российской федерации // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10.

Менис Е. В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 5 (112).

Носкова А. В. Договор аренды в свете новых изменений земельного законодательства // Вестник магистратуры. 2015. № 4-1 (43).

Обухов, Д.А. Аренда - роль в системе управления земельными ресурсами и механизмы ее формирования [Текст] / Д.А.Обухов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель 2010. №5 (журнал ВАК). С. 28-33.

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

Самыгина А.В. Существенные условия договора аренды земельных участков: правовой аспект // Межотраслевое обеспечение прав и свобод человека и гражданина в России: материалы Всероссийской научно-

практической конференции. Иваново, 9-10 октября 2017г.. - Иваново: Иван. гос. ун-т, 2017. С. 219-223

Сбирунов П. Н. Некоторые особенности аренды земельных участков // Безопасность бизнеса. 2015. № 1.

Семыкин В. В. Аренда в земельном праве и «переходные положения» законодательства // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2015. № 1.

Соловьев, А. А. Земельное право. Конспект лекций / А.А. Соловьев. - М.: А-Приор, 2016 - 176 с.

Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5.

Хасанов В.О. Земельный участок как объект договора аренды // Вопросы российской юстиции. 2015. № 2 (2).

Чаркин С.А. Правовые особенности договора мены и аренды земельных участков: вопросы, возникающие на практике // Ученые записки: Сборник статей. - Волгоград: Изд-во Волгогр. ин-та экон., социол. и права, 2018, Вып. 9, ч. 2. С. 208-214

Яблочкина Е.А. Соотношение права застройки и аренды земельного участка в целях строительства // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2015. № 8-1 (58).