

Авандеев Алексей Анатольевич

оперативный дежурный

Отдел МВД России по Аксубаевскому

району в Республике Татарстан

пгт Аксубаево, Татарстан Республика

магистрант

ЧОУ ВО «Казанский инновационный

университет им. В.Г. Тимирязова»

г. Казань, Республика Татарстан

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация: в данной статье рассмотрены основные правовые проблемы аренды земельных участков. Прослежены несоответствия норм Земельного кодекса РФ с нормами Гражданского кодекса РФ. Приведен пример судебного спора, связанного с предметом договора аренды земельного участка.

Ключевые слова: аренда, земельный участок, арендодатель, арендатор, договор, гражданский кодекс, земельный кодекс.

Аренда – это срочное право землепользования, возникающим на основании договора. Сдавать в аренду земельный участок имеют право все собственники земельного участка. Более того для органов государственной власти и органов местного самоуправления сдавать землю в аренду является основным способом пользования собственностью.

Спецификой правового регулирования аренды земель является выступление основным источником регулирования не закона, а договора. Гражданским и Земельным кодексами устанавливаются общие требования к аренде земельных участков, несмотря на это в основном арендные отношения регулирует договор аренды (обязательственное право).

Как стало понятно, ГК РФ, который признал земельный участок объектом недвижимости, не регулировал и не мог полностью урегулировать арендные отношения. Принятие ЗК РФ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 08.05.2009)

«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ, 11.05.2009, № 19, ст. 2283. не полностью решило проблемы в регулировании арендных отношений. На данный момент есть противоречия между нормами Земельного кодекса РФ и Гражданским кодексом РФ, так как нормы данных актов устанавливают различные правовые конструкции при регулировании аренды земельного участка.

Более того, нормами Земельного кодекса РФ не в достаточной степени урегулированы отношения, которые могут иметь место при возникновении прав на земельный участок. На практике данное обстоятельство может вызвать затруднения при использовании данных норм. Исследование норм ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» дает возможность сделать вывод о существовании правовых несоответствий, вызывающих сложности при применении норм данного закона на практике.

Положения, которые касаются сдачи в аренду земельных участков, закрепленные в Земельном кодексе РФ, подчеркивают несоответствие земельного и гражданского законодательства. Как было выше сказано, согласно п. 2 ст. 3 Гражданскому кодексу РФ, нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ. При этом Кодекс содержит немало норм, являющихся по своей сути гражданско-правовыми. Однако уже в силу их присутствия именно в Земельном кодексе РФ имеются основания для отнесения их к нормам земельного права.

Эту ситуацию можно рассматривать как с позиции, предложенной в п. 2 ст. 3 Гражданского кодекса РФ, так и с позиции п. 3 ст. 3 Кодекса. Представляется, что главной причиной таких проблем является «самостоятельность» земельного права в российской правовой системе в отличие от большинства правовых систем других государств. Поэтому решение связанных с этим проблем, на наш взгляд, требует скоординированных действий ученых-юристов, представителей правоприменительных органов и законодателя.

Так, различия содержатся в положениях ГК РФ и ЗК РФ, которые касаются прав арендатора на сдачу арендованного имущества в субаренду или иного перехода прав и обязанностей арендатора к другим лицам. Согласно Гражданскому кодексу РФ арендатор имеет право сдавать земельные участки в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В данных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор, только по согласию арендодателя. А по Земельному кодексу РФ арендатор имеет право осуществлять данные права только уведомляя его. При этом ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор, за исключением случая передачи арендных прав в залог.

Рассмотрим вопросы, касающиеся предмета договора аренды. Анализ судебной практики позволяет выявить ряд требований к документам, в которых может содержаться условие о предмете договора аренды., согласованное сторонами. При несоблюдении данных норм договор аренды может считаться незаключенным. Поэтому при рассмотрении таких споров часто стоит вопрос, в каких же документах может быть указан предмет аренды. Относительно земельных участков рассмотрим следующий пример.

Так, между сторонами был заключен договор аренды земельного участка от 12.07.2014. С требованием о признании данного договора недействительным в связи с невозможностью установления его предмета, истец обратился в суд. Требования истца были основаны на положении п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, по которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие установить имущество, подлежащее передаче арендатору как объекта аренды. Если отсутствуют данные сведения в договоре об объекте, подлежащем передаче в аренду договор считается незаключенным.

Суд истолковал положения данного договора по ст. 431 Гражданского кодекса РФ и подчеркнул, что в договоре (с учетом плана границ земельного

участка) имеются данные, которые характеризуют объект имущественного найма как индивидуальноопределенный: адрес, кадастровый номер, площадь и границы участка. Данный земельный участок ответчику предоставлен для использования недвижимости, размещенной на участке и принадлежащей ответчику на праве собственности. При этом ответчиком с 2014 года были внесены арендные платежи за пользование объектом, который ему передан в имущественный наем. В материалах дела не представлены документы, которые свидетельствовали бы о наличии у сторон разногласий и неопределенности в отношении предмета договора аренды в процессе его исполнения с 2014 года до возникновения спора. Таким образом, у сторон сложились договорные отношения по аренде спорного земельного участка. Оснований считать сделку по договору аренды от 12.07.2014 незаключенной у суда не было.

Данный судебный спор по требованию о признании договора недействительным подтверждает, что предмет договора аренды земельного участка считается достаточно определенным, если он указан и обозначен в плане границ земельного участка, который является неотъемлемой частью договора.

Таким образом, Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ имеют разные подходы к регулированию одинаковых по характеру социальных отношений, в частности, имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками и совершению сделок с ними. В частности, Земельный кодекс РФ, как специальный закон, в недостаточной степени точно регламентирует порядок совершения сделок и заключения договоров с земельными участками, которые находятся в частной собственности, перекладывая решение проблемы на подзаконные нормативные акты, и во многом на нормы Гражданского кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что такие коллизии норм нужно решить в пользу Гражданского кодекса РФ, поэтому целесообразнее отнести регулирование договора аренды к нормам Гражданского кодекса РФ, а Земельный

кодекс РФ, как специальный закон, должен регулировать порядок предоставления и приобретения земельных участков в частную собственность, в тот же момент решать вопросы изъятия земельных участков.

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. 2 // СЗ РФ. – 1996.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 // СЗ РФ. – 2001.
3. Федеральный закон РФ от 24.07.2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // ЭБД Кодекс.
4. Исследование прав и обязанностей сторон в договоре аренды земли [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://splanet.ru/referat4/reply-39060.php> (дата обращения: 05.12.2016).