

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В.В. Карцева, В.С. Захаров

© Карцева В.В., Захаров В.С., 2024

Аннотация. В статье рассмотрено правовое регулирование аренды земельных участков в Российской Федерации. Особое внимание уделено особенностям этого вида договора, связанным с государственной и муниципальной собственностью на землю. Отмечена важность прозрачности и контроля со стороны государственных органов, исследованы вопросы и проблемы в практике заключения и исполнения договоров аренды земельных участков.

Ключевые слова: аренда земельных участков, правовое регулирование, государственная и муниципальная собственность, прозрачность и контроль договоров аренды, арендная плата.

В настоящее время аренда земельных участков является важным инструментом для использования земельных ресурсов в Российской Федерации. Правовое регулирование этого вида договора имеет свои особенности, которые определяются законодательством и в которых учитывается специфика земельных отношений: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [1].

Арендатор обязуется уплачивать арендную плату, соблюдать условия договора аренды и использовать земельный участок в соответствии с его назначением. Аренда земельных участков является одной из форм использования земельных ресурсов и способствует развитию сельского хозяйства, строительства и других видов хозяйственной деятельности.

Одна из ключевых особенностей правового регулирования аренды земельных участков в России состоит в том, что земля является объектом государственной, муниципальной или частной собственности. Это означает, что право пользования землей предоставляется на основе заключения договора аренды с соответствующими органами власти, физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

Договор аренды земельного участка в Российской Федерации – это документ, который регулирует отношения между арендодателем (собственником земельного участка) и арендатором (лицом, получающим право использования земельного участка в аренду).

Важным аспектом правового регулирования аренды земельных участков является прозрачность процедур оформления права аренды на участки, находящиеся в собственности государства и муниципалитета, а также контроль со стороны уполномоченных органов. Законодательство устанавливает процедуры подачи заявлений, рассмотрения и принятия решений по заключению договоров аренды. Таким образом происходит обеспечение справедливости и предотвращение коррупционных практик.

В Российской Федерации есть два основных способа предоставления земельных участков в пользование: платная аренда и бесплатное предоставление. При платной аренде арендатор обязан уплачивать арендную плату арендодателю за использование земельного участка. Ее размер определяется договором аренды и может быть фиксированным или зависеть от различных факторов, таких как площадь участка, его местоположение, цель использования и другие условия, согласованные сторонами.

Бесплатное предоставление земельного участка возможно в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Обычно бесплатное предоставление земельного участка осуществляется для реализации государственных или муниципальных программ, поддержки определенных видов деятельности, социальных или культурных нужд.

Аренда земельных участков регулируется Федеральным законом «Об аренде земельных участков и земельных наделов», Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 10.02.2023) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности...» и другими нормативными актами.

Основные принципы правового регулирования аренды земельных участков в Российской Федерации:

1) равенства и недискриминации [2]. Все потенциальные арендаторы имеют равные возможности и права на получение земельного участка в аренду, т.е. без какой-либо дискриминации по полу, возрасту, национальности или другим признакам;

2) законности и государственного контроля [3]. Аренда земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Государство контролирует соблюдение законов и условий договоров аренды;

3) долгосрочности [4]. Обычно договор аренды земельных участков заключается на длительный срок, чтобы обеспечить стабильность и предсказуемость для арендаторов и арендодателей;

4) рыночной стоимости [5]. Арендная плата за земельный участок определяется на основе рыночных условий и стоимости земли. Это способствует эффективному использованию земельных ресурсов и справедливому распределению экономической нагрузки;

5) соответствия назначению. Арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с его назначением, указанным в договоре аренды. Это позволяет обеспечить оптимальное использование земельных ресурсов и предотвратить недопустимые виды деятельности;

б) ответственности. Арендатор несет ответственность за сохранность и правильное использование земельного участка, а также за соблюдение экологических и иных требований, установленных законодательством. Эти принципы обеспечивают стабильность, справедливость и эффективность в сфере аренды земельных участков в Российской Федерации.

Права и обязанности сторон договора аренды земельных участков в России определяются законодательством и условиями самого договора.

Отдельно стоит упомянуть арендную плату. Она представляет собой денежную сумму, которую арендатор обязан уплачивать арендодателю за право использования земельного участка. Размер и порядок уплаты арендной платы определяются договором аренды. Обычно арендная плата устанавливается в виде фиксированной суммы или процентного отношения к стоимости земельного участка. В случае ее неуплаты арендатором арендодатель имеет право требовать взыскания в судебном порядке или расторгнуть договор аренды. Арендатор обязан своевременно и полностью уплачивать арендную плату в соответствии с условиями договора.

В современных условиях правоохранительные органы и суды играют важную роль в защите прав на земельные участки. Законодательство предоставляет им необходимые полномочия и инструменты для эффективного реагирования на нарушения и споры, связанные с земельными правами. Основная функция правоохранительных органов заключается в обеспечении соблюдения закона и предотвращении правонарушений.

В случае нарушения прав на земельные участки правоохранительные органы проводят расследование, устанавливают факты нарушений и принимают меры по устранению нарушений. Они осуществляют контроль за соблюдением правил использования земли, выявляют незаконные процедуры переоформления прав на земельные участки, а также пресекают мошеннические схемы, связанные с продажей или арендой земли.

Следует отметить, что судебная система играет важную роль не только в рассмотрении гражданских дел, но и в привлечении к ответственности нарушителей земельного законодательства. Суды вправе применять административные или уголовные наказания к нарушителям (в зависимости от характера и тяжести правонарушения). Это способствует

эффективной защите прав на земельные участки и служит профилактикой нарушений.

Несмотря на федеральный характер законодательства, субъекты Российской Федерации имеют право устанавливать собственные нормы и правила в сфере аренды земельных участков. Данный факт связан с тем, что условия использования земли могут различаться в регионах, где имеются свои особенности территории, климата, экономического развития и другие факторы. Приведем примеры:

1) в Московской области действует Закон об аренде земельных участков, который создает особые условия для аренды земли в промышленных парках и технопарках. Например, для привлечения инвестиций и развития инновационных проектов предусмотрены льготные ставки арендной платы на определенное время;

2) в Краснодарском крае существует Закон о земле, который устанавливает особые правила для аренды земельных участков в сельскохозяйственных целях. Например, в рамках государственной поддержки аграрных производителей предусмотрены субсидии на аренду земли для развития сельского хозяйства;

3) в Санкт-Петербурге действует Закон о земле и землепользовании, который регулирует аренду земельных участков в городе. Например, в целях развития туризма и гостиничного бизнеса предусмотрены специальные правила и льготы для аренды земли под объекты гостиничного размещения.

Кроме перечисленного, каждый регион может устанавливать собственные ограничения по срокам аренды, размеру арендной платы, а также требования к использованию земли в соответствии с местными условиями и потребностями.

Несмотря на существующее правовое регулирование, возникают вопросы и проблемы в практике заключения и исполнения договоров аренды земельных участков. Некоторые из них связаны с неоднозначностью нормативных актов, длительностью процедур, отсутствием единой методологии определения арендной платы, а также с недостаточной ответственностью за нарушение условий договора.

Примером несогласованности действий при заключении договора аренды может послужить Решение Арбитражного суда Костромской области от 3 мая 2023 года по делу № А31-11944/2020. В данном случае рассматривалось дело о взыскании задолженности за период 2019–2020 годы по договору аренды земельного участка. Земельный участок был передан арендатору по акту приема-передачи от 16.09.2010. Срок аренды устанавливался с 16.09.2010 по 16.09.2011 (п. 2.1 договора). В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор возобновлен на неопределенный срок, однако ответчик считает, что при определении величины арендной платы истец изменил механизм

(методику) определения ее размера, т.е. он исходил не из применения коэффициентов к кадастровой стоимости, а из рыночной стоимости. После проведения судебной экспертизы была установлена истинная стоимость годовой арендной платы.

Истец ходатайствовал о проведении повторной экспертизы. Независимый оценщик выявил ряд нарушений. Основное расхождение заключалось в механизме подсчета стоимости арендной платы. Изучив материалы дела, оценив представленные в деле доказательства, суд посчитал, что исковые требования подлежат удовлетворению в части определения размера арендной платы по следующим основаниям:

«Подпунктом 1 пункта 2 постановления Администрации Костромской области от 23.10.2017 № 388-а (в редакции от 20.08.2018) установлено, что арендная плата по заключенным до 1 июня 2018 года договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов, подлежит перерасчету в соответствии с положениями постановления Администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а в случаях определения размера арендной платы по результатам рыночной оценки в период с 01.06.2018 до 31.12.2020, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка. При этом новый размер арендной платы устанавливается с даты составления соответствующего отчета об оценке в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» [6].

При учете вышеуказанного отчета об оценке № 253-03/19 от 07.03.2019, выполненный Центром оценки, был признан судом достоверным. Следовательно, применение методики при расчете арендной платы на 2019–2020 годы за земельный участок на основе данных указанного отчета об оценке можно назвать обоснованным [6]. Таким образом, актуальным является метод расчета с использованием рыночной стоимости.

Для усовершенствования гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России можно рассмотреть следующие решения:

установление четких и прозрачных критериев для определения размера арендной платы. Вместо текущей практики, когда размер арендной платы определяется на усмотрение сторон, можно ввести стандартные базовые показатели и процентные ставки, основанные на площади участка, его местоположении, категории земли и других релевантных факторах;

сокращение сроков рассмотрения заявлений и принятия решений по заключению договоров аренды. Вместо долгих и затяжных процедур можно установить жесткие сроки для рассмотрения заявлений и принятия решений (например, не более 30 дней);

введение механизма индексации арендной платы. Для обеспечения справедливости и учета инфляции можно предусмотреть автоматическую индексацию арендной платы на основе индекса инфляции или других экономических показателей;

ужесточение ответственности за нарушение условий договора аренды. Например, можно предусмотреть штрафные санкции за несвоевременную оплату арендной платы или невыполнение обязательств по улучшению и развитию арендованного участка;

внедрение электронной системы подачи и обработки заявлений. Это позволит сократить бюрократические процедуры, повысить прозрачность и ускорить процесс заключения договоров аренды.

Важно отметить, что вышеуказанные решения по усовершенствованию гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России должны быть определены на основе детального анализа и обсуждения с заинтересованными сторонами. Кроме того, должны быть приняты во внимание особенности регионов и экономическая ситуация.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023). Ст. 606. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/8e256230160d28d197e580c7b426efaffbb4e140/ (дата обращения: 02.11.2023).

2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) Ст. 19. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/a4d26fe6022253f9f9e396e9ca6f63c80946702f/ (дата обращения: 02.11.2023).

3. О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации: Федер. закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ (ред. от 19.10.2023). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/00bc83652868cb6e7b54ce327d455b8645882154/ (дата обращения: 02.11.2023).

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) Ст. 39.8. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/66b2d64fc0b4395d1f28d4852a88f9127f67a146/ (дата обращения: 02.11.2023).

5. 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: постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 10.02.2023). URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/0a80bbb9b7708216e4db9c192ffce0a50da4222d/ (дата обращения: 02.11.2023).

6. Постановление Арбитражного суда Костромской области от 3 мая 2023 г. по делу № А31-11944/2020. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/rzAZv10P5IUX/> (дата обращения: 02.11.2023).

FEATURES OF LEGAL REGULATION OF LAND LEASE IN THE RUSSIAN FEDERATION

V.V. Kartseva, V.S. Zakharov

***Abstract.** The article considers the legal regulation of the lease of land plots in the Russian Federation. Special attention is paid to the peculiarities of this type of contract related to state and municipal ownership of land. The importance of transparency and control on the part of state bodies is noted, issues and problems in the practice of conclusion and execution of land lease agreements are investigated.*

***Keywords:** lease of land plots, legal regulation, state and municipal property, transparency and control of lease agreements, rent.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ЗАХАРОВ Всеволод Сергеевич – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vsevolod.zakharov@list.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ZAKHAROV Vsevolod Sergeevich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vsevolod.zakharov@list.ru