

0 7 2 6 4 0 5 - 1

На правах рукописи

**Ахметшина Лилия Маратовна**

**АРЕНДА ЗЕМЛИ ПО РОССИЙСКОМУ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право; международное  
частное право

**Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени кандидата  
юридических наук**



Казань  
2002

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса  
Казанского государственного университета.

**Научный руководитель:**

кандидат юридических наук,  
доцент Илюшина М.Н.

**Научный консультант:**

кандидат юридических наук,  
доцент Сафин З.Ф.

**Официальные оппоненты:**

доктор юридических наук,  
профессор, заслуженный юрист РФ  
Баринов Н.А.

кандидат юридических наук  
Тимофеев В.В.

**Ведущая организация:**

Институт социально-экономических и правовых наук  
Академии Наук Республики Татарстан.

Защита диссертации состоится 14 февраля 2002 года в 15:00 часов  
на заседании диссертационного совета № Д.212.081.13 в Казанском  
государственном университете по адресу: 420008, г. Казань, ул.  
Кремлевская, д. 18, юридический факультет, ауд. 326.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им.  
Н.И.Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан 14 января 2002 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат юридических наук,  
доцент

А.Р.Каюмова

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000054830

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ ИССЛЕДОВАНИЯ** предопределяется как недостаточной степенью разработанности нормативной правовой базы сделок с недвижимостью, так и имеющейся потребностью в теоретическом осмыслении отдельных вопросов гражданских правоотношений в отношении земли.

На протяжении многих десятилетий аренда земли находилась в России в большей своей части под запретом, что обусловило неразвитость нормативной правовой базы в этой области. При этом имели место некоторые исключения (см., например, т.н. трудовое землепользование, предусмотренное в Земельном кодексе РСФСР 1922 года). Отсутствие достаточного нормативного правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования породило ситуацию слабости теоретической базы таких отношений.

Российское законодательство об арендных отношениях стало развиваться лишь с конца 80-х годов XX столетия. В этой связи можно отметить Указ Президиума Верховного Совета СССР 1989 года «Об аренде и арендных отношениях в СССР», Закон РСФСР 1990 года «О земельной реформе», Земельный кодекс РСФСР 1991 года, первую и вторую части Гражданского кодекса РФ (1994, 1996 гг.). Логичное завершение данный процесс законодательного оформления арендных отношений нашел в Земельном кодексе РФ от 25 октября 2001 года. Однако подготовленная таким образом нормативная правовая база все еще нуждается в развитой единой судебной практике высших судебных инстанций, которая на настоящий момент в России в должном объеме отсутствует.

Практика применения норм об аренде земли также отличается крайней противоречивостью. Эта ситуация обусловлена частым использованием в предпринимательской деятельности, в повседневных отношениях договора аренды земли, ставшим одним из наиболее распространенных гражданских правовых договоров. Такое частое использование приводит к многочисленным спорным ситуациям, которые в силу отсутствия достаточной нормативной правовой базы и единообразной практики применения противоречиво разрешаются судами различных инстанций.

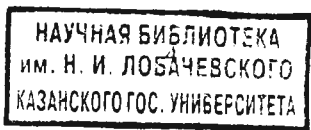
**СТЕПЕНЬ НАУЧНОЙ РАЗРАБОТАННОСТИ ТЕМЫ. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.** Исследованная в настоящей работе проблема-

тика, несмотря на свою новизну, уже становилась предметом анализа в работах современных российских юристов. По уже отмеченным выше объективным причинам особое внимание научному исследованию арендных отношений было обращено лишь в конце 80-х годов, после того как законом было разрешено применение аренды в сфере землепользования. Однако, несмотря на активные исследования российских правоведов в данной области, все еще сохраняется потребность в комплексных исследованиях проблем правового регулирования аренды земли, основанных на новейшем законодательстве. Представленная работа должна восполнить данный пробел, имея своей целью стать одним из первых всесторонних исследований аренды земли в России с учетом чрезвычайно динамично развивающегося законодательства. При этом в работе определяется задача выявления соотношения публично-правового и частного правового начал в регулировании аренды земли. Этим обусловлена научная новизна диссертационного исследования.

В качестве теоретической основы для настоящего исследования использовались труды представителей российской науки гражданского права, земельного права и теории права: С.С.Алексеева, Я.В.Абрамова, С.А.Боголюбова, М.И.Брагинского, В.В.Витрянского, А.М.Гуляева, Б.Ф.Ерофеева, Ю.Г.Жарикова, И.А.Иконицкой, О.С.Иоффе, А.Ю.Кабалкина, Д.И.Мейера, К.П.Победносцева, С.Б.Пугинского, О.Н.Садикова, Е.А.Суханова, Н.А.Сыродоева, Ю.К.Толстого, В.А.Хохлова, Г.В.Чубукова, Г.Ф.Шершеневича и др. Вместе с тем многие из использованных в качестве теоретической базы работ построены на ранее действовавшем законодательстве, а также на дореволюционном российском праве.

Договор аренды земли в последние годы становится объектом пристального внимания в науке гражданского права. Показателем этого являются проводимые диссертационные исследования. Среди последних диссертаций следует отметить работы: Мызров С.Н. Договор аренды: Дисс... канд.юрид.наук. – Ульяновск, 2000; Чуркин В.И. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации: Автореф. дисс... канд.юрид.наук. – Москва, 2000.

В представленном диссертационном исследовании нашли свое отражение руководящие разъяснения пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда РФ, опубликованная и неопублико-



ванная практика российских судов по вопросу правовой природы договора аренды, проблемам заключения, исполнения, расторжения договора аренды земли и ответственности по договору.

Нормативную правовую основу диссертационного исследования составили такие нормативные правовые акты (в том числе действующие, а также прекратившие свое действие), как Конституция РФ 1993 г., Гражданский кодекс РФ (части первая и вторая) 1994-1996 г.г., Земельный кодекс РФ 2001 г., Градостроительный кодекс РФ 1998 г., Федеральные законы: «О разграничении государственной собственности на землю» 2001 г., «О государственном земельном кадастре» 2000 г., «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» 1997 г., «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 1997 г.; Закон РСФСР «О плате за землю» 1991 г.; Земельный кодекс Республики Татарстан 1998 г., Градостроительный кодекс Республики Татарстан 2001 г., Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан «Об арендной плате за землю» 1995 г.; Земельный кодекс РСФСР 1922 г., Закон РСФСР «О трудовом землепользовании» 1922 г., Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., Гражданский кодекс РСФСР 1964 г., Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 года, Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г., Закон РСФСР «О земельной реформе» 1990 г., Земельный кодекс РСФСР 1991 г. и др. В работе нашли свое отражение и дореволюционные российские нормативные правовые акты об аренде земли, а также иностранные источники.

Методологическую основу диссертационного исследования составили принципы и категории диалектики, логический метод, метод системно-структурного анализа, метод исторического анализа, методы сравнительного правоведения и др.

**ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ.** Целью настоящего диссертационного исследования является изучение проблем нормативного правового регулирования и практики применения арендных отношений в сфере земли. Таким образом, проводимый в работе анализ должен иметь как теоретическое, так и прикладное (практическое) значение. Конечной целью работы является выявление противоречий в действующем за-

конодательстве и правоприменительной практики, определение возможных путей развития законодательства об аренде земли, выработка предложений по совершенствованию механизма правового регулирования арендных отношений с землей.

Стремление ограничить предмет исследования некоторыми, наиболее показательными для целей настоящей работы вопросами обусловило выбор основных разделов работы. Анализ проводится, начиная с истории становления института аренды земли в России (включая здесь и дореволюционный этап) и заканчивая состоянием нормативного правового регулирования в настоящее время. Как показывают современные исследования в науке частного права, метод исторического анализа часто помогает не только в понимании существующего состояния правового регулирования, но и в самом решении актуальных проблем. Важное место в работе должен занять блок вопросов о значении и развитии института аренды земли при осуществлении экономической реформы в России. Вопрос о соотношении частного и публичного начал в правовом регулировании аренды земли направлен на разрешение проблемы об отраслевой принадлежности сделок с недвижимостью, о своеобразном обременении норм об аренде земли императивным регулированием. Традиционные разделы об элементах договора (предмет, стороны – права и обязанности, форма, срок, цена – арендная плата) призваны дать всестороннюю характеристику особенностям договора аренды по сравнению с другими гражданско-правовыми договорами. Логичным в связи с этим стало для нас и рассмотрение вопроса о порядке заключения, изменения и расторжения договора аренды земли. Некоторую самостоятельность приобрел раздел об аренде земельных долей, что связано с активным введением (особенно с середины 90-х годов) категории «земельная доля» в гражданский оборот.

**НАУЧНАЯ НОВИЗНА.** Как уже было отмечено в разделе о степени научной разработанности темы, представленная работа претендует стать первым комплексным исследованием современного правового института аренды земли на основе последних кардинальных изменений в законодательстве. При этом впервые ис-

следование проводится по схеме анализа: история – соотношение частного и публичного начал в договоре аренды земли – элементы договора – заключение, изменение и расторжение договора. Использование наряду с теоретическими рассуждениями статистических данных и практики правоприменения, в том числе судебной практики, должно иметь важное значение для дальнейшего развития самой теории сделок с недвижимостью и совершенствования российского законодательства.

Проведенное диссертационное исследование содержит следующие **основные положения, выносимые на защиту:**

1. Аренда земли представляет собой самостоятельный комплексный правовой институт, регулируемый нормами различных отраслей права: гражданским правом, земельным правом и др. Статус отдельного правового института говорит о внутреннем единстве и самостоятельности норм об аренде земли, подчеркивая одновременно значение и место аренды земли в гражданском обороте.

2. Гражданское право имеет приоритет в сфере регламентации имущественного оборота земли перед земельным правом. Учитывая комплексность гражданского правового института аренды земли, требуется выделить основную отраслевую принадлежность механизма правового регулирования аренды земли.

3. Оборот земли в результате арендных отношений имеет как рыночный, так и внерыночный (административный) характер. Это прежде всего обусловлено основополагающим значением земли среди всех других объектов гражданских прав, ролью земли для формирования стабильных правовых и экономических отношений.

4. Требуется специальная регламентация особенностей и условий аренды земельных долей, что связано со значительным увеличением споров в данной области и недостаточностью правового регулирования.

5. Необходимо в нормативном порядке установить

положение о сроке договора аренды земли как о существенном элементе договора. Данное положение объясняется особым значением земли как объекта гражданских прав.

6. Обязанности арендатора следует подразделять на обязанности по исполнению договора и обязанности по использованию земли. Эти обязанности характеризуются внутренней самостоятельностью и независимостью, хотя и имеют много общего друг с другом.

7. Требуется на законодательном уровне более детально разрешить вопрос о возмещении стоимости улучшений земельного участка, произведенных в результате исполнения договора аренды.

8. В законодательстве следует закрепить комплексный подход при регулировании аренды земли и аренды расположенных на участке зданий и сооружений.

Наряду с указанными основными положениями, выносимыми на защиту, в работе содержатся и другие выводы и предложения.

### **ПРАКТИЧЕСКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ.**

Представленное диссертационное исследование направлено на разрешение важных практических вопросов в области правового регулирования сделок с недвижимостью. Работа должна внести свой вклад в совершенствование судебной практики по вопросам заключения и исполнения договора аренды земли. Выводы диссертационного исследования направлены на совершенствование российской законодательной базы в соответствующей области.

Представленное диссертационное исследование, его научные результаты могут быть использованы при чтении лекций и ведении семинарских (практических) занятий по курсам «Гражданское право», «Земельное право», по спецкурсам «Сделки с недвижимостью», «Гражданско-правовые договоры» и др. Сама работа может быть рекомендована для изучения студентам юридических

специальностей, в том числе студентам старших курсов, занимающимся исследованием вопросов арендных отношений.

**АПРОБАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ.** Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права и процесса Казанского государственного университета, где прошла свое обсуждение. Положения, представленные в настоящем диссертационном исследовании, нашли свое отражение:

1. В опубликованных научных и учебно-методических работах;
2. В процессе ведения лекционных и семинарских занятий по курсам «Гражданское право», «Земельное право» на юридическом факультете Казанского государственного университета.
3. В выступлениях на ежегодных итоговых научных конференциях юридического факультета Казанского государственного университета.

**СТРУКТУРА РАБОТЫ** обусловлена целями и задачами проводимого исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка нормативных правовых актов, судебной практики и литературы.

### **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во введении обосновывается актуальность темы, характеризуется степень научной разработанности проблем исследования; определяются теоретические и методологические основы, цель, задачи и предмет исследования; отмечается научная новизна и практическая значимость работы; излагаются основные положения, выносимые на защиту.

**Глава первая – «Аренда земли в России: история становления и современное развитие»** – посвящена историческому осмыслению категории аренды земли, ее значению при реформи-

вании российской экономики, основным этапам развития правового института аренды земли.

В первом параграфе рассматривается историческое развитие института аренды земли в России. Анализ места и роли аренды земли на различных этапах истории России позволяет познать ее сущность, значение для экономического и социального развития, выявить тенденции и закономерности развития правовых норм. В данном разделе использованы труды Д.И.Мейера, К.П.Победоносцева, Г.Ф.Шершеневича и др.

Правовое регулирование аренды земли в дореволюционной России осуществлялось на основе норм гражданского законодательства. В конце XIX – начале XX века для института аренды земли были характерны тенденции к распространению, вызванные проводимой в Российской империи аграрной реформой, а также развитием промышленности и сельского хозяйства. Отмечается, что исторические условия не позволили договору аренды земли приобрести в России то значение, которое принадлежало ему на Западе, однако отмена крепостного права, рост промышленности, освоение российских окраин с каждым годом расширяли область аренды, что требовало от законодательства новых и более детальных определений. Анализ дореволюционного законодательства затрагивает такие акты, как том X Свода законов Российской Империи, проект Гражданского Уложения, Устав о казенных оборочных статьях, Устав горный, Устав лесной и др. Анализируется значение Столыпинской реформы для развития арендных отношений в сфере землепользования.

Подчеркивается, что в период после 1917 года в России господствующей стала позиция, согласно которой аренда земли противоречила основам нового земельного строя, вследствие чего аренда сельскохозяйственных, а затем и несельскохозяйственных земель была запрещена. Уже одним из первых актов советской власти – Декретом о земле от 26 октября 1917 года – был законодательно закреплен запрет подобного использования земли. Введенные в дальнейшем (Закон о трудовом землепользовании 1922 г.) категории «трудового землепользования», «трудовой аренды земли» должны были стать своеобразной заменой существовавших до этого арендных

отношений в сфере землепользования. Последующие годы стали временем ограничения оборотоспособности земли. Последний нормативный акт, который формально еще допускал свободу выбора форм землепользования, в том числе аренду, были Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные ЦИК СССР 15 декабря 1928 года. При этом зачатки арендных отношений еще проявлялись. Об этом свидетельствовала, например, сдача земельных участков в колхозах и совхозах южных республик, областей и краев России сторонним бригадам для выращивания на них по договорам с сельскохозяйственными предприятиями овощей и бахчевых культур.

В работе делается вывод, что в период до конца 80-х годов XX столетия экономическая сущность и правовое содержание института аренды недооценивались. Сфера применения арендных отношений ограничивалась либо имущественным наймом (как правило, жилых и непроизводственных помещений), либо договором бытового проката.

Перестройка экономических отношений в конце 80-х гг. XX столетия сопровождалась активным развитием законодательства об аренде в сфере землепользования. Начало при этом было положено Указом Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 года «Об аренде и арендных отношениях в СССР». Следующий этап ознаменовался принятием Верховным Советом СССР 23 ноября 1989 года Основ законодательства Союза ССР и республик об аренде, а также принятыми в последующем: Законом РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 года, Земельным кодексом РСФСР от 25 апреля 1991 года, Законом РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 года и др.

Во втором параграфе раскрывается вопрос о значении института аренды земли при осуществлении проводимых в России реформ. Делается вывод, что договору аренды принадлежит одно из ведущих мест в системе создаваемых при осуществлении экономической и правовой реформы новых гражданских правовых институтов. При этом аренда является эффективным инструментом разгосударствления и приватизации. Аренда позволяет решить ряд за-

дач по рациональному и экономически целесообразному использованию земель как сельскохозяйственного, так и несельскохозяйственного назначения.

Новый этап в развитии института аренды был открыт принятием первой части Гражданского кодекса РФ в 1994 году. При этом основой законодательного регулирования аренды земельных участков стали глава 9 и раздел III ГК РФ (главы 21-29), регулирующие вопросы сделок и общие вопросы обязательственных отношений. С принятием части второй ГК РФ в 1996 году правовое регулирование аренды земли стало осуществляться § 1 главы 34 ГК РФ, где раскрываются требования, предъявляемые к арендным отношениям, а именно: понятие и объект аренды, правовой статус арендодателя и арендатора земельного участка, форма и срок заключения договора и др. условия. Статьи 652 и 653 параграфа 4 главы 34 ГК РФ, посвященного аренде зданий и сооружений, говорят о правах на земельный участок при аренде зданий и сооружений, устанавливая при этом возможность аренды земли.

В главе 34 ГК РФ отсутствует отдельный параграф, который бы регулировал аренду земли, что может быть обусловлено необходимостью правового регулирования аренды земли не только нормами гражданского, но и земельного законодательства. Кроме того, пунктом 2 статьи 607 ГК РФ установлено правило, согласно которому особенности сдачи в аренду земельных участков могут быть установлены законом. Роль такого закона выполняет в настоящее время и новый Земельный кодекс РФ 2001 года. Кроме того, важную роль здесь имеют нормы главы 17 ГК РФ, действие которой было инициировано Федеральным законом от 16 апреля 2001 года.

В представленном разделе делается общий вывод, что к 2001 году законодательство, регулирующее совершение сделок с землей представляло собой конгломерат недостаточно систематизированных правовых актов различного уровня, зачастую противоречащих друг другу. Частично указанную проблему разрешил новый Земельный кодекс РФ.

**Вторая глава – «Общая характеристика аренды земли» –** состоит из трех параграфов.

**В параграфе первом** речь идет о соотношении частного и

публичного начал в правовом регулировании аренды земли. Большое значение для современных правоотношений в России имеет соблюдение баланса интересов общества и частных лиц при осуществлении пользования и распоряжения землей, в том числе и в порядке реализации договора аренды. Основной проблемой в этой области является определение пределов государственного вмешательства в правомочия частных землевладельцев по владению и пользованию землей и ограничения их прав в пользу общества.

Соотношение частного и публичного начал в правовом регулировании общественных отношений рассматривается, как правило, с позиции соотношения публичного правового и частного правового регулирования, имеющих – на наш взгляд – идентичную природу. Применительно к отношениям, складывающимся по поводу земли, особенно же в аспекте совершения сделок с земельными участками, на первый план выходит проблема соотношения гражданского и земельного права в регулировании земельных имущественных отношений.

Выявление соотношения гражданского и земельного права в регулировании договора аренды земли не позволяет четко выявить сферы регулирования данной области отношений со стороны каждой из этих отраслей права, поскольку, в сфере имущественных отношений они дополняют друг друга: гражданское законодательство ссылается на особенности регулирования отношений нормами земельного законодательства, а в земельном законодательстве содержатся нормы гражданского права. К тому же, как отмечается В.А. Бубликом (Бублик В.А. Публично- и частноправовые начала в гражданско-правовом регулировании внешнеэкономической деятельности: Автореф. дисс. ... докт.юрид.наук. – Екатеринбург, 2000. – С. 11) «современное гражданское право России не является “чистым” частным правом, поскольку значительная часть отношений, им регулируемых, обнаруживает публичную природу». Рассмотрение же аренды земли с точки зрения соотношения частного и публичного начал дает возможность выявить пределы и области применения публичных элементов в правовом регулировании договора аренды земли, получающих выражение в виде норм тех или иных отраслей законодательства.

Проводится анализ категорий «публичное право» и «частное право» в рамках предмета исследования. Делается вывод, что дого-

вор аренды земли как обязательственное правоотношение относится к сфере частноправового (гражданско-правового) регулирования. Однако нельзя заключить, что правовое регулирование земли осуществляется только посредством гражданского законодательства. Современному земельному законодательству здесь отведено не последнее место. К области земельно-правового регулирования можно отнести: охрану земель, их кадастровый учет, землеустройство; порядок предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности; запрет на передачу в аренду определенных категорий земель, права и обязанности арендатора как землепользователя, дополнительные основания прекращения договора аренды земли, земельный контроль, ответственность за правонарушения в области использования и охраны земель и др. Таким образом, можно говорить и о том, что договору аренды земельного участка свойственно гражданско-правовое регулирование с учетом норм земельного законодательства.

Во **втором параграфе** анализируется понятие договора аренды земли, его признаки и форма.

Вплоть до настоящего времени вопрос о правовой природе договора аренды земли носит дискуссионный характер. Одни авторы (например, Ю.А.Басин, В.С.Мартемьянов) относят его к разновидности договора имущественного найма, обосновывая это тем, что законом разрешено долгосрочное пользование землей, что является характерным моментом для имущественного найма. Так, и в учебнике под редакцией профессора Е.А.Суханова (Гражданское право. Том 2. – М.: Бек, 1993. – С. 136-137, 141-142) договор аренды земли рассмотрен в качестве разновидности имущественного найма.

По мнению других авторов (например, Ф.М.Раянов), договор имущественного найма опосредует лишь отношения по поводу имущества, находящегося в обычном гражданском обороте. Однако пределы договора аренды следует признать намного шире, поскольку он используется не только в связи с имущественными, но и земельными отношениями, и имеет своей целью прежде всего опосредование земельных отношений. По мнению представителей этой позиции, в данной сфере договор имущественного найма не является приемлемым.

Существует и мнение (О.И.Крассов, Б.Ф.Ерофеев), что дого-

вор аренды природных ресурсов обладает характеристиками, вообще не присущими гражданско-правовому договору имущественного найма, что свидетельствует о земельно-правовом характере договора аренды земельного участка, поскольку его правовой основой являются нормативные акты земельного законодательства.

По представленному в исследовании мнению, договор аренды земельного участка является гражданско-правовым договором, поскольку именно гражданское законодательство составляет основу его правового регулирования. Земельный участок, являющийся предметом договора аренды, отнесен к недвижимому имуществу (статья 130 ГК РФ). Среди объектов аренды пункт 1 статьи 607 ГК РФ при этом в первую очередь называет земельные участки. Земельный кодекс РФ 2001 года в пункте 3 статьи 3 относит имущественные отношения по совершению сделок с земельными участками также к предмету регулирования гражданского законодательства.

В работе анализируются специфические характеристики земли как одного из основных компонентов природы, предопределяющие определенные особенности в сфере землепользования. Это соответствует положению пункта 2 статьи 607 ГК РФ, допускающей установление особенностей сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Предлагается общее определение договора аренды земли как соглашения, по которому арендодатель (собственник земельного участка), включенного в гражданский оборот, обязуется предоставить арендатору земельный участок либо его часть во временное владение и пользование на определенный срок и за определенную плату (арендную плату), а арендатор обязуется использовать арендованный земельный участок в соответствии с его целевым назначением и условиями, установленными законом и договором.

Среди общих признаков договора аренды земли выделены такие, как возмездность и взаимность договора. При этом можно выделить и специальные: срочность (характеризующая определенный период времени действия договора аренды земли) и возвратность (предопределяющая специфику возврата арендованного имущества арендодателю).

Среди всех элементов договора в данном разделе особо выделяется форма соглашения. Договоры аренды земельного участка

закключаются в простой письменной форме. Исключение составляет лишь договор на краткосрочную (на срок до одного года) аренду земельного участка, сторонами которого являются граждане и который может быть заключен в устной форме. С формой договора связан и вопрос о государственной регистрации. По общему правилу (пункт 2 статьи 609 ГК РФ), договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации. До вступления в силу Земельного кодекса РФ 2001 года, государственной регистрации подлежали все договоры аренды земельных участков независимо от срока (статья 164 ГК РФ). В пункте 2 статьи 26 Земельного кодекса сделано исключение из этого правила: не подлежат государственной регистрации договоры аренды земельных участков, заключенные на срок менее одного года, если иное не установлено законом.

Делается вывод, что договор аренды земельных участков подлежит более жесткому государственному контролю, выражающемся в порядке государственной регистрации. Освобождение от такой регистрации сделок, заключаемых на срок менее 1 года может привести к ослаблению этого контроля и, кроме того, позволяет не применять указанное требование к договорам аренды, заключенным без указания срока. Поэтому следует исключить из Земельного кодекса пункт 2 статьи 26, устанавливающий такое право.

Высказывается мнение, что в Законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 1997 года следовало бы закрепить необходимость обязательной регистрации в Едином государственном реестре только вещно-правовых оборотов (каковым, например, право аренды не является). Это позволило бы избежать имеющихся споров в науке и практике правоприменения.

В параграфе третьем раскрывается вопрос о предмете договора и о связанных с ним особенностях правового регулирования аренды земли. В данном разделе исследуются возможные составные части предмета договора как существенного элемента гражданского правового договора в смысле пункта 1 статьи 432 ГК РФ. Отмечается, что земельный участок как предмет договора обладает двойственной сущностью. С одной стороны, земельный участок – имущество, включенное в гражданский оборот. С другой стороны, земля – важнейший элемент экосистемы, неотъемлемая часть

окружающей природной среды. Особые признаки земли предопределяют и более детальную регламентацию сделок с ней, в том числе сделок по использованию земли.

Раскрывается вопрос о первичности земельного участка по отношению к строениям, расположенным на нем. Норма о первичности участка была введена Земельным кодексом 2001 года посредством декларирования принципа единства объекта недвижимости, согласно которому все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка (пункт 5 статьи 1). Правило о первичности земельного участка может применяться к сельскохозяйственным землям либо к землям, предназначенным для размещения движимых объектов – временных сооружений. В других случаях ценность земельного участка напрямую зависит от ценности расположенного на нем объекта недвижимости или возможности расположить на нем соответствующий объект. Такими объектами могут быть не только здания и сооружения, но и леса, особо охраняемые территории, водные объекты и т.д.

Являясь предметом договора аренды, земельный участок должен быть индивидуально определен. Отмечается, что в договоре аренды должны быть точно определены характеристики земельного участка (местоположение, территориальные границы, другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельные участки), позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок. Обязательным приложением к договору является план земельного участка. Эти сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

Анализируется категория земельной доли в качестве предмета договора аренды. В законодательстве отсутствует определение земельной доли. Предлагается присоединиться к определению земельной доли (Г.С.Башмаков, З.С.Беляева, И.А.Иконичкая. Современные проблемы нового земельного законодательства // Государство и право. – 1995. – № 8. – С.42) как «доли в праве общей

собственности на земельный участок, принадлежащий двум или нескольким лицам, имеющей количественное выражение и не ограниченная на местности». По причине того, что земельная доля не выделена в натуре, договор аренды земельной доли не отвечает требованиям гражданского законодательства об аренде. Вместе с тем в работе такие договоры в силу их объективного существования рассматриваются в качестве особой формы договора аренды земли. К договорам аренды земельной доли возможно применение положений главы 34 ГК РФ по аналогии.

**Глава третья – «Особенности современного правового регулирования аренды земли в Российской Федерации»** – состоит из четырех параграфов.

**В первом параграфе** раскрывается порядок заключения, изменения и расторжения договора аренды земли. Предоставление земли представляет собой сложный юридический состав в виде сочетания властного (административного) волеизъявления полномочного органа государства и соглашения субъектов земельных правоотношений по юридическому оформлению договорных отношений. К числу особенностей процедуры заключения договора аренды земельных участков следует отнести то обстоятельство, что данный договор в соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.38) может быть заключен по результатам торгов, конкурсов или аукционов в порядке, определяемом статьями 447-449 ГК РФ.

В данном разделе исследуется и такой элемент гражданского правового договора, как срок договора аренды земельного участка. Включение данного раздела в параграф первый главы третьей обусловлено значением данного элемента для порядка заключения и исполнения договора аренды. Земельный кодекс РФ не устанавливает определенные сроки аренды, что отличает его от ранее действовавшего кодекса 1991 года. Отдельно выделяется лишь аренда сроком до одного года для определенных нужд. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед дру-

гими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (пункт 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ 2001 года), что соответствует положениям статьи 621 ГК РФ. Изъятием из этого правила является лишь законодательно закреплённая невозможность продления договора, если участок используется с нарушением законодательства.

Что касается сроков аренды сельскохозяйственных земель, то в соответствии со статьёй 610 ГК РФ максимальные сроки аренды для отдельных видов имущества могут устанавливаться законом. Однако Земельный кодекс РФ 2001 года не включает в оборот сельскохозяйственные земли. Возможно, эти сроки найдут соответствующее отражение в законах об аренде сельскохозяйственных земель.

Делается вывод, что необходимо установить предельные сроки аренды в зависимости от категории земель и видов их использования, а также дополнительно минимальные сроки для использования государственных земель. Так, для земель сельскохозяйственного назначения (в зависимости от региона) – в среднем не менее 25 лет, для земельных участков, занимаемых зданиями, строениями, сооружениями – 99 лет.

Договорные отношения имеют свободный характер, что даёт возможность сторонам договора изменить или расторгнуть его по взаимному соглашению. Если стороны не достигли такого соглашения, договор может быть расторгнут по решению суда, но только при условии, что имело место существенное нарушение договора одной из сторон. Договор аренды земельного участка прекращается: (1) по соглашению сторон; (2) по решению суда; (3) по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя. Законодательство предусматривает и другие основания прекращения права аренды: (4) смерть собственника и отсутствие правопреемника; (5) смерть арендатора и отсутствие наследника, желающего воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды; (6) в случае невыполнения арендатором обязательств, предусмотренных договором аренды, а также (7) в случаях, предусмотренных общими основаниями прекраще-

ния прав на землю.

Гражданским законодательством предусмотрены основания досрочного расторжения договора аренды (статьи 619, 620 ГК РФ), причем пункт 2 статьи 450 ГК РФ допускает существование и других законов, предусматривающих досрочное расторжение договора в судебном порядке по требованию одной из сторон. Земельное законодательство устанавливает в статье 46 Земельного кодекса РФ основания принудительного прекращения права на земельный участок. Такое принудительное прекращение прав в отношении договора аренды возможно лишь по решению суда.

На наш взгляд, неправомерно установление возможности изъятия земельного участка у арендатора. Невозможно прекратить аренду и посредством реквизиции (подпункт 6 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ). Не решается законодателем проблема изъятия арендуемого участка для государственных нужд. За нарушение земельного законодательства также нельзя изъять земельный участок у арендатора, если участок арендуется у частного лица.

Обращается внимание, что статьи 46, 49, 53, 54 и другие нормы Земельного кодекса РФ 2001 года игнорируют то обстоятельство, что основания прекращения вещных прав (глава 15 ГК РФ) отличаются от прекращения обязательств (главы 26 и 29 ГК РФ). В связи с этим, право собственности и иные вещные права прекращаются по-иному, чем аренда. Таким образом, в соответствующих статьях Земельного кодекса РФ должны быть установлены не основания прекращения аренды, а основания досрочного расторжения договора аренды земельного участка по инициативе арендодателя.

Много споров возникает в связи с досрочным расторжением договора земельного участка по инициативе одной из сторон. Такое расторжение возможно либо по соглашению сторон, либо в судебном порядке. Споры в этой области, можно подразделить на споры по искам о признании недействительными постановлений администраций об изъятии земельных участков у арендаторов в связи с передачей их третьим лицам и споры о досрочном расторжении договора по требованию арендодателя.

Статья 619 ГК РФ содержит перечень оснований досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Этот пе-

речень может быть дополнен следующим основанием досрочного расторжения договора аренды. Принимая во внимание возможность установления особенностей аренды земельных участков законом, именно в законе следовало бы предусмотреть такое основание досрочного расторжения договора аренды земельной доли со стороны арендодателя, как его желание самостоятельно вести сельскохозяйственное производство.

**Параграф второй** посвящен анализу порядка установления и исчисления арендной платы по договору.

Отмечается, что условие об арендной плате за землю является существенным условием договора аренды земли. За невнесение арендной платы за землю наступает гражданско-правовая ответственность, а если арендуются государственные или муниципальные земли, то и административная.

Обращается внимание, что арендатор не платит земельного налога, если это не предусмотрено арендным договором. Но, сдавая в аренду землю, ее собственник учитывает, что размер арендной платы должен быть таким, чтобы через земельный налог у него не изымалась причитающаяся ему земельная рента, или ее часть в зависимости от законодательно установленных принципов распределения ренты. В свою очередь арендатор преследует цель, чтобы размер арендной платы не сокращал причитающегося ему предпринимательского дохода и позволял получать созданную им дифференциальную ренту.

Наряду с денежной формой могут устанавливаться виды и объемы натуральной оплаты и оказания услуг. Арендная плата может быть установлена в виде определенного процента от реально произведенной сельскохозяйственной продукции или ее видов в стоимостном выражении или в натуре. В счет арендной платы может быть включена вспашка огорода, подвозка дров и другие услуги.

При заключении договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей конкретные формы выплаты арендной платы определяются дополнительным соглашением об условиях внесения арендной платы, заключаемым между каждым арендодателем и арендатором. В указанном договоре приводятся сводные показатели условий выплаты арендной платы всем арендодателям.

Пересмотр размера фиксированной арендной платы в денежной форме осуществляется по мере индексации минимальной заработной платы. Налоговые и иные платежи за землю выплачиваются, по договоренности сторон, арендодателем или арендатором.

**В параграфе третьем** раскрывается правовой статус сторон договора аренды земли, исследуются их права и обязанности. В качестве сторон договора аренды показаны как частные лица, так и государство, субъекты Федерации, муниципальные образования. **Здесь обращается внимание также на такой актуальный вопрос, как соблюдение баланса интересов государства и государственных образований.** В связи с этим дана оценка Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 года, вступающего в силу с 20 января 2002 года. Поддержано мнение М.В.Попова, утверждающего, что в настоящее время земля фактически находится в неразграниченной бессубъектной государственной собственности и передана в ведение органов местного самоуправления, которые распоряжаются ею путем передачи земельных участков гражданам и юридическим лицам на правах аренды.

Анализируются права образовательных учреждений по сдаче закрепленных за ними объектов государственной и муниципальной собственности в аренду, а также права крестьянского (фермерского) хозяйства, собственников земельных долей.

Отмечается, что в роли сторон договора аренды земли могут выступать любые лица, однако приобретение арендных прав и обязанностей связано с соблюдением ряда условий, которые исследуются в настоящем разделе.

Помимо общих требований, предъявляемых гражданским законодательством к дееспособности физических и юридических лиц, возможно предъявление к арендаторам земельных участков определенных требований, связанных с характером использования земель. Как правило, указанные требования предъявляются при предоставлении земель сельскохозяйственного назначения. Помимо общих требований, предъявляемых гражданским законодательством к дееспособности физических и юридических лиц, возможно предъявление к арендаторам земельных участков определенных требований, связанных с характером использования земель. Как правило, указанные требования предъявляются при предоставлении земель сельско-

хозяйственного назначения. Примером здесь может служить порядок создания крестьянского хозяйства.

Обращается внимание, что по договору аренды земли особое значение и актуальность приобретает охранительный аспект при использовании земли, то есть его экологическая направленность. На субъектов, осуществляющих хозяйственную деятельность в процессе арендного использования земли, возлагается обязанность предусматривать и осуществлять меры по предотвращению отрицательного влияния на сельскохозяйственные и другие угодья. При невыполнении требований природоохранного режима использования земель в отношении виновных субъектов предусматривается наступление неблагоприятных правовых последствий.

Особо обращается внимание на принцип приоритета интересов арендатора перед интересами собственника, из которого исходит ныне арендное законодательство во многих экономически развитых странах (в Германии, Франции и других стран). В экономически развитых странах расширение этих прав заключается, например, в гарантии возобновления аренды; в преимущественном праве арендатора не только на продление аренды, но и на приобретение арендованной земли в собственность, наследовании права аренды и др.

В параграфе четвертом рассматриваются особенности аренды земельных долей. Правила аренды земельной доли до принятия Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения (в соответствии с пунктом 5 статьи 79 Земельного кодекса РФ 2001 года) установлены постановлением Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев»; Указаниями о порядке оформления договоров передачи земельной доли в аренду, утвержденными Роскомземом 16 мая 1996 года и др.

Показано значение для договора такого элемента, как срок. Минимальный срок установлен пунктом 5 Указом Президента РФ от 7 марта 1996 года «О реализации конституционных прав граждан на землю» – три года. Однако на практике вопреки данному Указу в ряде случаев земельные доли передаются в аренду сроком на один год, что является недопустимым.

Показан порядок внесения земельной доли, права ее пользования в уставный капитал сельскохозяйственной организации. При

этом раскрываются проблемы, связанные с особенностями передачи земельной доли. Исходя из того обстоятельства, что передача у уставный капитал права пользования земельной долей частично покрывается передачей доли в аренду, а частично – передачей в уставный капитал, данная правовая конструкция передачи права пользования земельной долей следует признать нецелесообразной.

Учитывая, что при аренде земельной доли неизвестен объект аренды, принадлежащий конкретному собственнику, а также то обстоятельство, что сельскохозяйственное производство ведется предпринимателем, а собственники земельных долей лишены реальной возможности проводить коренное и иное улучшение земель, целесообразно предусмотреть в законе обязанность арендатора по улучшению и охране арендуемых земель.

Практика свидетельствует, что в современных условиях весьма актуальной является проблема защиты прав граждан – собственников земельных долей. Основной формой реализации такого права является передача земельной доли ее собственником сельскохозяйственной коммерческой организации посредством заключения с ней соответствующих договоров. Следует исключить частую практику «бездоговорного» оформления отношений между сторонами.

В заключении подводятся итоги проведенного исследования, излагаются основные выводы, имеющие как теоретическое, так и практическое значение, показываются перспективы дальнейшей разработки поставленных проблем.

**По теме диссертационного исследования опубликованы  
следующие основные работы:**

1. Особенности правового обеспечения земельной реформы в Республике Татарстан // Вестник Московского университета. – Серия 11: Право. – 1996. – № 6. – 0,5 п.л.

2. Правовое регулирование аренды земли // Ученые записки Ульяновского государственного университета. Сер. Государство и право: проблемы, поиски решений, предложения. Вып. 2 (12)/ Под ред. А.И.Чучаева – Ульяновск: УлГУ, 2000. – 0,5 п.л.

3. Арбитражная практика по делам об аренде земли // Правосудие в Татарстане. Научно-практический юридический журнал. – 2001. – № 3. – 1 п.л.



Лицензия № 0209 от 6.10.97

Отдано в набор 10.01.2002. Подписано в печать 11.01.2002  
Формат 60x 84 1/16. Бумага офсетная. Печать офсетная.  
Усл. печ. л. 1,75 Тираж 150 экз. Заказ К-3.

---

Министерство образования РТ.  
Редакционно-издательский центр «Школа».  
420111, Казань, ул. Дзержинского, 3.  
Отпечатано на множительном участке центра.

1-00