

Департамент образования города Москвы
Государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования города Москвы
«Московский городской педагогический университет»
Юридический институт
Кафедра международного права и прав человека

Касандра Сергей Валерьевич

Тема выпускной квалификационной работы
«Правовое регулирование договора аренды земельного участка»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция
(очная форма обучения)

Руководитель ВКР:
кандидат военных наук,
доцент

Калязин Валентин Иванович



(подпись)

Заведующий кафедрой:
доктор исторических наук,
профессор

Кривенький Александр Иванович



(подпись)

Москва
2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Глава I. Общая характеристика договора аренды земельного участка.....	7
1.1. Понятие договора аренды земельного участка и его особенности.....	7
1.2. Источники правового регулирования аренды земельного участка.....	11
1.3. Земельный участок как особый объект арендных правоотношений....	22
Глава II. Состав земельных правоотношений при аренде земельного участка.....	28
2.1. Существенные условия договора аренды земельного участка.....	28
2.2. Особенности субъектного состава договора аренды земельного участка.....	31
2.3. Права, обязанности сторон при заключении договора аренды земельного участка.....	34
2.4. Основания изменения и прекращения договора аренды земельного участка.....	40
Глава III. Особенности договора аренды земельных участков в зависимости от категории земель.....	44
3.1. Земли сельскохозяйственного назначения.....	44
3.2. Особенности аренды земель сельскохозяйственного назначения.....	53
Заключение.....	57
Список литературы.....	60

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования является недостаточной степенью разнообразности нормативной правовой базы сделок с недвижимостью так и имеющейся потребностью в теоретическом осмыслении отдельных вопросов гражданских правоотношений в отношении земли

Договор аренды земельного участка в наше время является одним из основных способов, при котором происходит решения задач в сфере хозяйства. И она дополняет таким естественным образом, другие средства и способы экономического, производственного и не мало важно, что социального развития.

Уникальность данной аренды в том, что она сопровождает фактически систему отношений собственности, но и так же ее восполняет, в знакомой степени облегчает экономические отношения в тот момент, где происходит жесткая конструкция на праве собственности, и не позволяет успешно распорядиться финансовыми и самое главное, что и производительными ресурсами.

В Российской Федерации формирование частной собственности на какую-либо землю, отнюдь не решает многих проблем в данной области землепользования; у значительно большого круга физических лиц и множеств организаций. У публичных образований постоянно существует желание и потребность, во временном обладании земельными участками, или в сдаче данных земель в аренду для извлечения выгоды и дохода с них (компенсации расходов на содержание). Аренда земельных участков, поэтому остается самой популярной формой в организации производственно-экономического процесса.

При этом в Правительстве Российской Федерации, осознают необходимость в том, чтобы происходило скорейшее развитии арендных отношений, которые будут предусматривать различные меры по формированию и объединению рынка аренды земли, как немало важного сегмента общего рынка

товаров, услуг и конечно же работ. Тем самым осуществляя комплекс различных мероприятий, по дальнейшему расширению возможностей аренды земли.

Земля постоянно обладала, немало важной, особой экономической ценностью, отечественная цивилистическая наука в период длительного времени, по как мы знаем, известным причинам не изучала отношения, складывающиеся по поводу аренды земли. В момент формирования нового гражданского и земельного права, нам не удалось избежать многих противоречий в регулировании одних и тех же отношений.

Арендные отношения, в юридическом аспекте, на прямую связаны прежде всего с нормами правового регулирования, института договора аренды. Если эти данные вопросы аренды в целом изучены достаточно плотно и хорошо, то этого сказать про аренду земельных участков нельзя. Основная причина всего этого, это существенная особенность объекта самих отношений и полная необходимость одновременного применения норм земельного законодательства Российской Федерации.

Данные из множества источников признают то, собственно, что трудности аренды земляных участков, в правовой регулировки, остаются и считаются важными и буквально актуальными, для нашей российской юридической науки, для регулировки данных отношений, домашней практики.

Предметом изучения считается правовые общепризнанные нормы, регулирующие договор аренды земельных участков.

Цель дипломной работы - проведение комплексного анализа правового регулирования договора аренды земельных участков, оценка состояния юридической регулировки подлежащих отношений и внесение законодательских предложений.

Для достижения установленной цели нужно решить следующие **задачи**:

- дать определение земельному месту, то есть земельному участку, как объекту гражданско-правовых отношений, квалифицировать особенности договора аренды земли;
- проанализировать правовые источники правового
- определить немаловажные обстоятельства договора аренды земельного участка
- рассмотреть особенности субъектного состава договора аренды земельного участка.
- разработать рекомендации по совершенствованию законодательства в указанной области

Предметом исследования данной работы является правовые нормы, регулирующие договор аренды земельного участка.

Объектом исследования - общественные отношения возникающие в ходе аренды земельных участков.

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

В дипломной работе применялись всевозможные общенаучные и частноправовые способы изучения: исторический, диалектический, сравнительно-правовой, системно-функциональный тест формально-логический, и др.

В цивилистической науке создано много определенных способов и способов для исследования договора и связанных с ним задач, изложенных в монографических работах, журнальных публикациях, других изданиях. Вследствие этого, в дипломном исследовании применены особые методологические способы и расклады, созданные отечественными и русскими цивилистами: М.И. Брагинским, В.В. Витрянским, О.С. Иоффе, К.П. Победоносцевым, В.И. Синайским, Е.А. Сухановым и др.

Положения выносимые на защиту

- 1) Доказано сохранение противоречий между нормами гражданского и земельного права регулирующие договор аренды земельных участков.
- 2) Предлагается добавить в Гражданском Кодексе Российской Федерации в главу 34, параграф, который будет посвящен аренде земельных участков и особенностям аренде земельного участка в зависимости от категории земель.
- 3) Обоснованно необходимость усиления государственного правового регулирования аренды земельных участков в части разработки типовых договоров аренды для различных категорий земель.
- 4) Дана отрицательная оценка того, что арендатор может без согласия арендодателя передать права на земельный участок (п.5 ст. 22 ЗК РФ), тем самым предлагается иная редакция данного пункта.

Выпускная квалификационная работы состоит из введения, трёх глав, заключения и списка литературы. Работы изложена на пятидесяти семи страницах.

Глава I. Общая характеристика договора аренды земельного участка

1.1 Понятие договора аренды земельного участка и его особенности

Договор аренды земельного участка, попросту называемый как договор аренды земли, определяется в ГК РФ, как договор гражданско-правовой, далее в соответствии одна сторона, то есть арендодатель обязуется предоставить другой стороне, то есть арендатору землю, земельный участок, за арендную плату во временное владение и пользование. Если по договору аренды арендодатель может использовать имущество без права владения, то в отношении договора аренды земельного участка справедливо, что в момент пользования землей без владения этой землей, неосуществимо. Арендатор, который владеет и пользуется данной землей, полученной в аренду по договору аренды земли. При этом плоды продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования земельного участка в соответствии с договором аренды земельного участка, являются его собственностью (это может быть, например, выращенная сельскохозяйственная продукция, доходы от организации на арендованном участке платной автостоянки и т. д.).

Основу правового регулирования договоров аренды земельных участков составляют нормы гражданского и земельного законодательства Российской Федерации. Гражданский Кодекс РФ содержит общие положения об аренде. В частности, в главе 34 ГК РФ урегулированы важнейшие отношения, связанные с содержанием, которому должен отвечать любой образец договора аренды земельного участка, его формой, условиями исполнения и др. Особенности договора аренды земли установлены нормами Земельного Кодекса Российской Федерации, Федеральный Закон от 24.07.2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"¹ Особенно важное практическое значение имеет форма договора аренды земельного участка, который находится в государственной собственности, она утверждена распоряжением Министерства

¹ Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"(с изменениями и дополнениями)

имущественных отношений РФ от 02.09.2002 г. N 3070-р. (Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков¹. Особенности договора аренды земельного участка в том, что он оформляется в письменной форме, который создается в двух экземплярах. Он описывает условия передачи арендодателем арендатору участка земли в личное распоряжение на конкретный промежуток времени.

Для составления договора необходимы документы

- персональные документы участников сделки
- заявление
- документы, иллюстрирующие имущественные права на землю
- квитанция об оплате государственной пошлины
- кадастровый паспорт

Договор аренды составляется в отношении участка земли, имеющего конкретные границы. Чертеж участка, прилагается к каждому его экземпляру. Образец договора аренды представляет собой некий шаблон, который содержит универсальные условия, подходящие для большинства сделок.

Таким образом, настоящими особенностями договора аренды заключается

- объектом аренды является надел земли, который можно идентифицировать по месту его фактического размещения, кадастровому номеру и площади, которую он занимает, располагаясь на местности;
- в договоре обязательно прописываются функциональное назначение эксплуатируемой земли;

¹ Распоряжение Минимущества РФ от 2 сентября 2002 г. N 3070-р "Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков" (с изменениями и дополнениями)

– отдельным пунктом прописывается механизм внесения арендных платежей;

В договоре закрепляется обязанность арендатора по сохранению земли в надлежащем виде. В договоре оговариваются условия возврата земельного надела его владельцу после истечения срока аренды.

Особенности аренды земельных участков:

1) Действующим федеральным земельным законодательством сроки договора аренды не установлены. Однако, ст. 22 ЗК РФ определяет, что в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия (п. 10 ст. 22).

2) Арендатор земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков) вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется (п. 5 ст. 22).

3) Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено

иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом (п. 6 ст. 22).

Чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, как и в других случаях, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре должны быть четко указаны местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок. Эти сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

1.2 Источники правового регулирования аренды земельного участка

12 декабря 1993 г. была принята Конституция РФ, которая заложила базу для регулирования отношений принадлежности на Земельные участки (ст.9, 35, 36.). Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соотношении с Конституцией Российской Федерации»¹ были приостановлены общепризнанные нормы целого ряда законов о земле и до этого, прежде всего многие общепризнанные нормы ЗК РСФСР от 25 апреля 1991 г., сдерживавшие земельный оборот. Позднее вступил в функционирование ГК РФ и ЗК РФ, которые послужили правовым основанием для института аренды земельных участков. В нынешнее время проводится работа над планом по изменению Гражданского Кодекса Российской Федерации, в конфигурации которой будут затронуты вопросы, связанные с арендой, в том числе земельных участков. Еще рассматривается ряд изменений и важных перемен, и в иные нормативные правовые акты, регулирующие этот вопрос, в том числе Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Отметим, собственно, что в литературе высказываются различные точки зрения о соотношении общепризнанных мер земельного и гражданского законодательства, в том числе и в отношении регулирования аренды земельных участков.

Понятия авторов по этому поводу разделились, ряд научных работников допускает содержание норм гражданского права в актах земельного законодательства. Подобный способ юридической техники обширно все распространён в нынешнем законодательстве. Так, нормы гражданского права возымели становление и конкретизацию в ЗК РФ и приурочены многим институтам, применительно к особенностям такового объекта прав, как земельный участок.

¹ Указ Президента РФ от 24.12.1993 N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации"

Ф. Х. Адиханов не всецело поддерживает данную точку зрения и повествует о том, что общепризнанные нормы гражданского права, передают эстафету общепризнанным нормам земельного права, методом отсылки к земельному законодательству, а временами напоминая о том, какие критерии, правила и запросы следует соблюдать при регулировании земельных отношений.¹

Доктор юридических наук, заслуженный деятель науки Российской Федерации Б. В. Ерофеев, наоборот, исходит из приоритетности использования земельного законодательства, в регулировании отношений связанных с землёй, собственно потому что они базируются на общественном и социальном сознании функции земли, её общественной значительности, объективно имеющей ограниченности.²

Н. И. Краснов связывает приоритет земельного законодательства с тем, собственно, что цели и задачи земельного и гражданского права находятся в определённом противоречии³, а заведующий кафедрой земельного и экологического права К. Г. Пандаков и профессор, доктор юридических наук А. Е. Черноморец исходят из такого мнения, что нужно выдвигать на первое место, значения земли как природного объекта, который является общенациональным достоянием, и вследствие этого, его использование и конечно же охрана, должны соответствовать природным требованиям.

Иные авторы полагают, что при заключении договоров аренды земельных участков, обязаны гармонично и согласованно применяться нормы гражданского и земельного законодательства. Это возможно в том случае, если к гражданскому праву отнести сделки с земельными участками, еще и добавить аренду, а к законодательству земельному добавить обеспечение целевого назначения земельных участков, определение категорий земель и их учет. Третьи полагают, что арендные отношения возникают из договора между арендатором и

¹ Ф.Х. Адиханов, Н.В. Карлова – “Практикум по земельному праву” Барнаул 2010 год

² Б.В. Ерофеев “Земельное право России” Москва Юрайт 2004 год

³ А.Л. Корнеева. Учебное пособие “Сделки с земельными участками”

арендодателем. Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором.

Таким образом, собственно, что касается аренды земельных участков, то дела и отношения по поводу аренды земельного имущества подчиняются совокупным и общим притязаниям, то есть требованиям, которые предъявляет наше гражданское законодательство к арендным отношениям, таким образом следует понимать, что базу законодательного регулирования находящегося в одном ряду с земельным законодательством оформляет и составляет Гражданский Кодекс РФ. Как указывается в абз. 2 п. 1 ст. Земельного Кодекса РФ¹, что юридическая сила Кодекса, чуть выше юридической силы и иных федеральных законов. В прошлое время в силу вступил п. 1 ст. 2 и абз. 2 п. 2. ст. 3 Гражданского Кодекса Российской Федерации² именно Гражданский Кодекс Российской Федерации содержит важнейшие действие в области имущественных и связанных с ними собственных и личных неимущественных отношений, которые основываются на автономии, равенстве, воли и не мало важно на имущественной самостоятельности их членов и участников.

Для множества граждан, связанных с договором аренды земельного участка, существование ветви земельного права, вообще ставится под сомнение. Это связано во-первых с тем, что с распадом земельных отношений на регулируемые гражданским и административным правом вследствие включения земли в гражданский оборот, а вследствие этого, другие ученые представители данной теории и данной точки зрения считают то, что земельное право, как отрасль самостоятельного право, уже утратила свою силу и значение земли, так как является объектом экономических отношений и экономического оборота. М.И. Брагинский тоже высказал подтверждающую гипотезу, полагающую что,

¹ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)

² "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016)

«самые многочисленные и разнообразные тенденции в развитии нашей современной экономики и права, доказывают и подтверждают стремление к соединению земельного права с гражданским правом РФ и к заново воссозданию единого частного гражданского права».¹ После этих мнений, с резкой критикой аналогичного мнения выступают ряд других ученых специалистов, В.В. Петров, Н.Н. Осокина и ряд иных авторов и создателей. Они начинают доказывать идею самостоятельности земельного права и его невозможность нереальность, стать одним целом с гражданским правом, стать одним целом с ним, указывают и рассказывают то, что все отношения, которые связаны с землей, они должны регулироваться только земельным правом.

Г. В. Романова беседует и говорит, что в статье 22 ЗК РФ², которая регулирует аренду земельных участков, следует рассматривать как недостаток юридического и технического характера, например, как при разрешении споров, которые касаются правомочности сдачи в аренду, более важными и приоритетными должны считаться, только нормы гражданского законодательства.

Гражданский Кодекс Российской Федерации включает в себя единые правила, касающиеся аренды имущества, а такие нормативные правовые акты, как ЗК и Закон об обороте земель, содержат в себе информацию о специфике аренды участков земли, которые несут в себе некоторые особенности, если рассматривать их с точки зрения объектов права собственности и аренды. В пунктах, относящихся к сдаче участков земли в аренду, которые прописаны в Земельном Кодексе России, нами была замечена неясность в связи земельного и гражданского законодательств, которая порождает правовые нестыковки. На первый взгляд, как закон особый, Земельный Кодекс России не совсем конкретно отображает регламент и ход заключения договора по аренде, тем самым

¹ М.И. Брагинский «Актуальные проблемы гражданского» права Выпуск второй

² "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)

перекладывает в значительной степени решение этого вопроса на нормы Гражданского Кодекса России и другие акты. Следовательно, центральной задачей Земельного Кодекса Российской Федерации должно стать налаживание баланса, как личных, так и общественных интересов при использовании участков земли, которые определяют роль данного законодательства через закрепление правовых механизмов использования, управление землей, охраны и ее защиты. Земельный Кодекс обязан выполнять связующую роль между правилами всех без исключения ветвями законодательства, которые так или иначе имеют отношение к вопросу аренды участков земли.

Мнения Е. А. Галиновской указывает на то что, ролей которые распределяются в регулировании оборота земель, между земельным и гражданским законодательством заключается в том, что нормы гражданского законодательства, они обеспечивают свободный для многих оборот земельных участков и, если данными нормами земельного законодательства не указано иное, то таким образом, выступают всегда основанием выстраивания отношений между сторонами по прекращению и приобретению прав на землю и земельный участок. Российское законодательство, которое направлено на полное обеспечение прав сторон при заключении договора, совершении сделок с землей, гарантирование права собственности и иных прав на землю. Другими словами, в данном деле, при достижения стабильности отношений между определенными участниками оборота земель, Российское законодательство имеет серьезное и конечно же немаловажное значение. Тем более что те способы обеспечения прав и исполнения данных обязанностей, указанных в договоре, они оказываются похожими или даже идентичными при вступления лица в любые имущественные отношения, которые, можно так полагать являются дополнительным условием их постоянности. Кроме этого, данные общие нормы гражданского законодательства Российской Федерации, оказываются в фундаменте создания неразрывного, конечно же согласованного оборота всех видов имущества, не

считая земли. Неотъемлемая роль нашего земельного законодательства в данном случае состоит в том, что в реализации главной концентрации государственной, Российской политики в области регулирования оборота земель, в том числе в предотвращении и ликвидации неудачи, и провалов рынка земли, обеспечении земельными ресурсами менее защищенных участников земельного рынка и тех субъектов, которые не являются участниками данного рынка земли. Автор солидарен с утверждением о том, что Земельный кодекс Российской Федерации хранит в себе ряд статей, которые отсылают к гражданскому законодательству, это подтверждается в статье 22 Земельного Кодекса РФ.

Многие ученые исследователи считают, собственно, что присоединения в Земельный Кодекс РФ общепризнанных мерок (норм), которые регламентируют материальный оборот земляных участков, имеет в себе скрытую опасность прочности и стабильности гражданского оборота. Речь идет о п. 3 ст. 3 ЗК РФ¹, который установил, собственно, что имущественные дела по владению, использованию и распоряжению земельными участками, а также еще по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, в том случае если другое не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Автор придерживается определенной точки зрения и считает, что некоторые положения Земельного Кодекса РФ, содержащие некоторые нормы гражданского законодательства, становятся на практике неприменимыми. Земельный Кодекс РФ, указывая нормы гражданского законодательства, вливается в сферу, которая регулирует гражданско-правовыми отношениями. Более того, некоторые нормы гражданского права, которые содержатся в Земельном Кодексе РФ, они не могут и не должны применяться, потому что это очень сильно противоречит пункту. 2 статьи. 3 Гражданского

¹ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)
(ЗК РФ, Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством)

Кодекса РФ, в соответствии с которым нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому Кодексу РФ. Беря во внимание выше сказанное, создатель считает, собственно, что коллизии общепризнанных норм следует решать в пользу Гражданского Кодекса РФ, в следствии этого, целенаправленно, или лучше сказать целесообразно отнести регулирование договора аренды земельных участков к нормам Гражданского Кодекса РФ. Впрочем, в Гражданском Кодексе РФ необходимо предугадать и предусмотреть только общие и совместные положения договора аренды земельных участков, как разновидности договора аренды.

В Гражданском законодательстве подразумевается связанность всех норм и актов гражданского права. В гражданском законодательстве занимает одно из центральных мест, Гражданский кодекс, что является одним из отраслевых кодифицированных актов, в котором преимущественно содержатся гражданские нормы. Гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации, но несмотря на это, гражданские нормы права могут использоваться для регулирования отношений, которые будут составлять предмет общего ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а благодаря этому, они смогут разрабатываться и конечно же утверждаться субъектами Российской Федерации. Нужно будет при этом обязательно уточнять, какую законодательную сферу они регулируют. Таким образом, гражданское законодательство в конечном итоге, объединяет все акты, в которых содержатся нормы гражданского права.

Собственно, что касается земельного законодательства, то многие вопросы владения, распоряжения и использования данной землей, а также и еще земельное право, которые на данный момент отнесено к предметам общего и совместного ведения Российской Федерации, и субъектов РФ (подп. "в" и "к" п. 1 ст. 72

Конституции РФ)¹. Это означает то, что и Российская Федерация, и субъекты Российской Федерации имеют полное право принимать законы и многие правовые акты по указанным предметам².

При этом, в предоставленном случае законы и другие правовые акты субъектов Российской Федерации, они не могут противоречить федеральным законам. Данный закон (п. 5 ст. 76 Конституции РФ) начинает действовать в случае, когда происходит противоречия между федеральным законом и другим актом, который был издан в Российской Федерации. В данном случае, в связи с тем, что аренду земельных участков регулируют нормы земельного права и органы местного самоуправления, то в пределах своих полномочий они могут издавать акты, которые будут содержать нормы земельного права.³

Таким образом, можем сделать вывод, что решение о порядке получения участков земли целесообразно оставить в полномочиях тех органов, которые осуществляют нормотворческие действия в области аренды участков земли. В соответствии со ст. 71 и 72 Конституции России и Федеративному договору от 31 марта 1992 г. к управлению федеральных органов государственной власти России включается федеральная, государственная собственности и вопросы, связанные с ними, к коллективному управлению федеральных органов государственной власти России и органов государственной власти таких субъектов РФ, как края, области, города федерального значения Москва и Санкт-Петербург, включается земельное, водное и лесное законодательства, а к управлению органов

¹ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

(Статья 72)

² "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

(Статья 76)

³ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)

ЗК РФ, Статья 11.2. Образование земельных участков

государственной власти краев, областей, и городов Москвы и Санкт-Петербург - решение вопросов по владению, пользованию и распоряжению участков земли.¹

А также, согласно Указу Президента России "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти"² функции по координации нормативных правовых актов - это издание, основанное на Конституции России, федеральных конституционных законов, которые обязаны исполнять органы государственной власти, органы местного самоуправления, их должностные лица и юридические, а граждане правила поведения, которые относятся к неконкретному списку лиц. Те органы, которые осуществляют нормотворческие функции в рамках своих обязанностей, должны выпускать правовые акты, основанные на вышестоящих актах, и во исполнение их.

Так, земельные участки, которые находятся в собственности государства, то есть федеральной собственности, эти земли будут предоставляться Федеральным агентством, которое управляет государственным имуществом, все это будет происходить на основании государственной услуги, связанных с административным регламентом по предоставлению земельных участков, эти услуги утверждены Приказом Минэкономразвития России. Имуществом, которое находится в муниципальной собственности, будут владеть, пользоваться и распоряжаться органы местного самоуправления, при этом правовое регулирование аренды не будет исчерпываться нормами Гражданского Кодекса РФ и Земельного Кодекса РФ. Ранее названные правоотношения, они регламентируются законами Российской Федерации, так же Постановлениями Правительства Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами. К данному сведению можно привести пример, Федеральный закон РФ «О

¹ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)
(Статья 71)

² Указ Президента РФ от 09.03.2004 N 314 (ред. от 23.11.2016) "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти"(9 марта 2004 года N 314)

государственном кадастре недвижимости»¹, Указ Президента РФ «О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ»² и т. д. Так же призваны регулировать институт аренды, Акты органов местного самоуправления. Такие нормативные акты, как ведомственные (приказы, инструкции, правила и другие подзаконные нормативные акты), которые были изданы органами исполнительной власти, конечно же в пределах их компетенций, они также могут содержать нормы, которые будут регулировать арендные земельные отношения.

Нормативностью так же обладает Постановления Конституционного суда РФ, если они признают нормативный акт, отдельные его положения неконституционным, что для такого акта означает утрату силы. Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ, содержащие разъяснения по вопросам судебной практики для обеспечения единства понимания и применения положений нормативных актов, считаются актом официального (судебного) толкования и являются обязательными. Развернутое судебное толкование законодательства об аренде содержится в Обзорах практики разрешения споров.

В заключение стоит отметить, что главным и пожалуй самым важным, и основным источником правового регулирования договора аренды земельных участков, будут являться нормы гражданского права, которые по моему мнению, должны и наверно обязаны с моей точки зрения, находиться во взаимосвязи с нормами земельного права. Безусловно, это будет возможно в тот момент, когда все не состыковки и многие противоречия между Гражданским Кодексом РФ и Земельным Кодексом РФ будут устранены, и тогда более ясно и четко выявится круг отношений, в котором будут регулироваться данные правовые акты.

¹ Федеральный закон от 24.07.2007 n 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (принят гд фс рф 04.07.2007)

² Указ Президента РФ от 24.12.1993 N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации"

1.3 Земельный участок как особый объект арендных правоотношений

Земельный участок — это обособленная часть земли, на которую распространяются права и обязанности конкретных субъектов, таких как

физические и юридические лица. Так, общим правилом было установлено, что земли сельскохозяйственного назначения, которые предоставляются гражданам для ведения крестьянского хозяйства, это указано в ст. 78 Земельного Кодекса Российской Федерации, то реализовать это правило можно, только лишь выделив земельный участок конкретному гражданину, на местности с установлением определенных межевых знаков, на которых обозначаются границы такого участка. Соответственно тем самым возникшие в этом случае права и обязанности конкретного субъекта, они распространяются на индивидуально обособленную часть земель — конкретный земельный участок.

Земельные участки может обособляться не только физически, т.е. отграничиваются на местности, но и юридически, т.е. права конкретных субъектов на данный земельный участок закрепляются в документах, которые имеют юридическую силу. На данный момент имеются два четких определения земельного участка. В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации в статье 6 сказано, что земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Так же земельный участок может быть делимым и неделимым.

Тогда если земельный участок неделим, то действуют правила его установления иных прав и приватизации, если на таком участке будут расположены здания и сооружения, принадлежащие нескольким лицам. «Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами»¹. Соответственно государственному

¹ Федеральный закон от 2 января 2000 года. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»

кадастровому учету подлежат не только площадь земель и характеристики почвенного слоя, но и произрастающий на нем лес, водные объекты, участки недр.

В отличие от участка земли, доля в праве совместной принадлежности, собственности на земельный участок, будет обособляться только юридически. Относительно к земельным долям, так же действует особый режим распоряжения, владения и пользования. В частности, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹ в нем установлены такие требования отчуждения земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения в случае, если данный размер будет превышать предельные нормы, особый порядок надела земельного участка в счет долей.

В-третьих, данная земля будет являться юридически недвижимым имуществом. При совершении каких-либо действий с данной землей, как и с недвижимым имуществом, в нем объектом отношений будут выступать уже не сам земельный участок, или доля в праве собственности из земель сельскохозяйственного назначения, а так же юридические права на них. Так, при совершении, действий в плане сделки купли-продажи, собственник данной земли продает не сам земельный участок, а право на собственности этого участка земли. При этом, объектом данного права собственности будет являться земельный участок, таким образом при сделки купли-продажи, права собственности на этот участок переходят к покупателю и конечно же сам физически, обособленный земельный участок. Земельный участок, который переданный другому лицу, без регистрации права на этот земельный участок и при этом получения необходимых документов, он не станет объектом данной собственности. То есть, без передачи права собственности, от одного лица к другому в установленном

¹ Федеральный Закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ (действующая редакция, 2016)

порядке договора купли-продажи, данный земельный участок не будет становиться объектом права частной собственности покупателя.

Следует отметить, что несмотря на такое сложное понимание объекта земельных правоотношений, такие понятия как земля, или земельный участок, они всегда выступают во взаимосвязи и интенсивном взаимодействии и довольно-таки часто используются как синонимы, которые заменяют друг друга в определенных или можно так сказать, различных контекстах.

Земли Российской Федерации могут выступать в земельных отношениях, не зависимо от вида земельных правоотношений, также земли, которые находятся в границах административно-территориальных образований, также отдельные категории земель, земли закрепленные за гражданами и юридическими лицами в их собственность. Владение, распоряжения, пользования, взятия в аренду, а также части земельных участков и земельные доли. Таким образом, объектами земельного права собственности и права пользования землей, всегда выступают отдельные земельные участки, которые будут переданы лицам заинтересованным приобретении данных земель в собственность, пользования и владение, также взятия их в аренду, части земельных участков, закрепляемых на праве ограниченного пользования, который называется сервитут, либо земельные доли. В отличие от этого государственные управления включают в себя все земли в пределах территории Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, независимо от форм собственности, также земельные участки, которые закрепленные за юридическими и в частности физическими лицами. На данном этапе, выбор земли, то есть объекта земельного права, будет зависеть от уровня государственного управления и полномочий государственных органов, видов управленческой деятельности. Например, что все земли Российской Федерации будут являться объектом земельных правоотношений в области контроля и оборота земель, также контроля за состоянием данных земель, еще учета, мониторинга и осуществляемых

федеральными органами исполнительной власти. Компетенция органов государственного управления каждого субъекта РФ распространяется лишь на те земли, которые находятся в пределах его границ, и правоотношения государственного управления таких органов могут возникать только на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Объектами данных правоотношений юридической ответственности могут и будут выступать отдельные земельные участки, состояние и правовой режим которых были нарушены в результате противоправного действия.

Физическое обособление земельных участков производится в процессе землеустроительных мероприятий, установления границ и межевых знаков уполномоченными гражданами и организациями в установленном порядке. Юридически земельные участки обособляются путем издания различного рода документов — законов, иных нормативных правовых актов, свидетельств о регистрации права собственности на земельный участок либо земельную долю, лицензий, разрешений на право пользования, заключения договоров аренды, документов, удостоверяющих взаимное согласие на право субъектов РФ об изменении границ между ними, включение в кадастры данных о площадях и размещении категорий земель, предоставлении земельных участков, издания картографических материалов.

Образование земельного участка.

Существуют несколько видов образования земельного участка.

-При разделе.

-При объединении.

-При перераспределении участков или выделении из земельных участков.

Из земель, которые находятся у государства, или в муниципальной собственности.

Согласно статье 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки за исключением случаев, указанных в пункте 4 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах земельного участка (статья 11.4 ЗК РФ).

Образование земельных участков допускается при наличии согласия в письменной форме землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также в случае образования земельных участков на основании решения суда. Образование земельных участков из земель, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет

доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Возникновение земельных участков из земель, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Таким образом, можно сделать вывод по первой главе, ну во-первых, что договор аренды земельного участка является одним из самых распространенных способов возникновения договора на пользования землей, на определенный срок.

Во-вторых, что правом данной аренды земельного участка, могут обладать все субъекты гражданского права, не зависимо от их данной дееспособности.

В-третьих, по заключению договора аренды земельного участка можно сказать, что данный договор будет регулироваться законодательством Российской Федерации с учетом земельных норм права.

Еще можно добавить, что в отношении обычной аренде наблюдается более усиленные диспозитивные начала, а к договору аренды земельного участка, там просматривается большая линия активного вмешательства со стороны государства, как и в порядке заключения договора, так и в исполнении договорных обязательств со стороны арендатора и арендодателя данной земли.

Глава II. Состав земельных правоотношений при аренде земельного участка

2.1 Существенные условия договора аренды земельного участка

Существенными условиями данного договора могут являться данные, которые позволяют установить имущество, которое должно перейти в пользования арендатора. Если этих данных нет, то договор не считается заключенным. Таким образом, в договоре аренды земельного участка должно быть указано: адрес, кадастровый номер, площадь самой земли, категория земли.

Еще одним из важнейших условий данного договора, является его предмет, то есть земельный участок или земельная доля.

Дополнительными условиями договора аренды земельного участка являются: Срок договора аренда!

Таким образом, договор может быть заключен как на определенный срок, так и на неопределенный срок, бессрочно!

В соответствии со ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные сроки договора, для определенных видов, а так же для отдельных видов имущества. Если срок в договоре не определен, то договор по истечении предельного срока прекращается. Договор, который был заключен на срок, превышающий предельный, то он будет считаться заключенным на срок, равный по времени предельному.

Частным случаем, предусматривается предельный срок аренды сельскохозяйственных земель в 9 лет.¹ Таким образом, земельный кодекс Российской Федерации, устанавливает сроки аренды до одного года, для

¹ п. 3 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.06.2012)

государственных и муниципальных нужд и аренду земель сельскохозяйственного назначения.

Нельзя также сделать вывод о том, что применительно к аренде земли понятие «предельный срок» имеет: какое-либо иное значение, чем общая норма ГК РФ (ст. 610 ГК РФ). Норма п. 2 ст. 621 ГК РФ устанавливает, что если арендатор продолжает пользоваться объектом аренды после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

При заключении договора на новый срок, в договоре могут появиться изменения, которые должны согласовать обе стороны. Если сам арендатор продолжает пользоваться землей, которую он взял в аренду после истечения срока договора, при том что арендодатель не имеет никаких возражений, то договор возобновляется на прежних условиях, но на неопределенный срок.¹

При прекращении договора аренды, по истечению срока договора, арендатор обязан вернуть данную землю арендодателю в том состоянии, которое было при получении. Обусловленном договором, по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если договор заключен на срок более одного года, а одна из сторон является юридическое лицо, то независимо от срока, договор должен быть заключен в письменной форме.

В договоре должен быть определен порядок, условия и сроки по арендной плате. Размер арендной платы, так же указан в самом договоре аренды земельного участка.

Договор земельного участка подлежит государственной регистрации.

Изменения и расторжения договора аренды земельного участка возможны только, при соглашении сторон, если иное не предусмотрено законом, или другим договором. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка,

¹ Ст 610 Гражданского Кодекса Российской Федерации

заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором. Соглашение сторон об изменении и расторжении договора аренды также подлежит государственной регистрации.

2.2 Особенности субъектного состава договора аренды земельного участка

Сторонами данного договора, то есть договора аренды земельного участка, будут являться арендатор и арендодатель. В качестве арендаторов могут выступать, как граждане и так же юридические лица.¹ Таким образом, иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь земельные участки на территории РФ, на праве аренды. За исключением случаев предусмотренных земельным кодексом РФ. Однако специальных норм, которые ограничивают или запрещают брать в аренду землю иностранным гражданам и лицам без гражданства нет, по сравнению с арендой земли российскими гражданами. К иностранным юридическим лицам, нет никаких требований при аренде земельных участков, это так же не предусмотрено в земельном кодексе РФ. Но есть и исключение, которое было введено в земельный кодекс РФ в отношении юридических лиц, лиц без гражданства, что они не могут обладать землей на праве собственности, или долями, на территории земельного участка. Находящегося на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации.² Кроме этого, те же самые субъекты и юридические лица, в капитале которых доля таких субъектов составляет больше 50%, они могут распоряжаться земельными участками или долями этих участков. А землями сельскохозяйственного назначения только на праве аренды, не в собственности³.

Таким образом, нынешнее земельное и гражданское законодательство не содержит особых правил по приобретению иностранцами, лицами без гражданства, так же иностранными юридическими лицами земель на условиях аренды.

¹ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) ЗК РФ, ст 22 аренда земельных участков.

² п. 3 ст. 15 Земельного кодекса РФ.

³ Ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Земельный кодекс Российской Федерации исходит из того, что по всеобщему правилу, только собственник земли может предоставлять их в аренду с правилами гражданского и земельного законодательства.

Ограничения в отношении Российской Федерации – собственник земельных участков, который указан в п. 4 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации – указывает на запрет в передачи земли в аренду, если эта земля изъята из оборота, за исключением установленных федеральным законом.

В числе таких исключений можно отнести следующий пункт. Пункт 2 ст. 16 федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», допускающий аренду на территории парков, земли которых относятся к исключенным из оборота. Исключением из всеобщего правила о передачи земли в аренду, что в определенном случае, если наследования участка земли, происходит лицами не достигшими совершеннолетия, то их представители могут передать эту землю в аренду на срок, когда лицо будет признано совершеннолетним.

Очень частый случай, когда происходит заключения договора аренды земельного участка, находящийся в собственности государства, или муниципальной собственности, это все предусмотрено в п.3 ст.30 Земельного кодекса Российской Федерации. Так для чего это все было ранее написано? Что бы рассказать о том, что происходит предоставление именно таких земельных участков, субъектом гражданского права, физическим и юридическим лицам, с такой целью, что бы те осуществляли на данных землях строительства, с обязательным согласованием (предварительным) мест размещения построек. Перед принятием такого решения, о предоставлении земельного участка, происходит выбор того самого земельного участка, где будет происходить размещения объекта строительства, для этого осуществляется кадастровый учет данного участка.

Данная работа инициируется заявлением от лица, который заинтересован в предоставлении земельного участка в данную аренду. Происходит подача в соответствующий орган власти или орган местного самоуправления. Решение данного органа местного или органа государственной власти о предоставлении земельного участка для производства строительных работ, будет являться одним из важнейших оснований для заключения договора аренды земельного участка, если не был выбран другой вариант заключения договора.

2.3 Права, обязанности сторон при заключении договора аренды земельного участка

Содержанием любого договора аренды будет являться, какие права и обязанности носят стороны.

Итак, давайте вспомним, кто может выступать в качестве арендодателя и арендатора. В качестве таковых могут быть граждане, юридические лица, лица без гражданства, государственный и муниципальные органы, органы местного самоуправления.

Таким образом, арендатору будут принадлежать следующие права и обязанности:

- 1) Использовать для собственных нужд имеющиеся у него землю, полезные ископаемые, которые будут находится на этой земле, подземные пресные воды, а также водоемы, которые находятся также на территории земельного участка, в соответствии с законодательством РФ.¹
- 2) Строить жилые, производственные и культурно-бытовые здания, еще сооружения в соответствии с полноценным, целевым назначением земельного участка и его широким спектром использования, с соблюдением регламентов, градостроительных требований.
- 3) Проводить осушительные, культуртехнические работы, выкапывать пруды и иные водоемы в соответствии с законодательством экологическими, санитарногигиеническими, строительными и иными специальными требованиями.
- 4) Возможность осуществлять права по использованию земельного участка, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

¹ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
ЗК РФ, Статья 40. Права собственников земельных участков на использование земельных участков.

5) Появляется право собственности на посадки, посевы различных культур, при котором дальнейшая добыча будет являться собственностью владельца земельного участка.

Обязанности у арендатора будут определяться правилами и положениями Гражданского Кодекса РФ об аренде.¹ Земельное законодательство дает конкретное содержание этих обязанностей, либо устанавливает специальные, определенные задачи, обязанности, который несет арендатор земельного участка. Большая часть обязанностей самого арендатора земельного участка, являются соблюдение законодательных запретов в использовании и распоряжении земельным участком.

В целях охраны данной земли должны проводиться определенные мероприятия, такие как указаны в статье 13 ЗК РФ.² Они включают в себя мероприятия по сохранению почвы в хорошем состоянии. Ликвидировать последствия загрязнений и захламления земель.

Так как обязанности по охране данной земли возлагаются на собственников земельного участка, так же и на их арендатора³ Договором аренды могут быть предусмотрены различные обязанности по сохранению и наблюдению за участком.

Так как обязанности по охране земель⁴ лежат на собственнике земли и на арендаторе, таким образом может быть предусмотрено распределение между обоими, обязанности по совершению отдельных видов действий.

¹ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) ГК РФ Статья 606. Договор аренды

² "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

ЗК РФ, Статья 13. Содержание охраны земель

³ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

ЗК РФ, Статья 43. Осуществление прав на земельный участок

⁴ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

ЗК РФ, Статья 42. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков

Договором данной аренды, могут возлагаться обязанности по поддержанию земельного участка в таком состоянии, в котором будет прописано в данном договоре. Большое количество обязанностей арендатора, по данному договору аренды земельного участка, могут и будут обладать публичным характером и будут являться обязанностями перед муниципальным и государственным органом. Это сказано тем, что такой правовой режим данных земельных участков, определяется земельным законодательством в различных публичных интересах с учетом того, что данная земля является жизненной основой и деятельности проживающих на ней народов¹ Таким образом, если будут происходить нарушения целевого использования данного земельного участка, то за это могут повлечь применение административно-правовых санкций к арендатору, или собственнику данной земли. Например, в виде штрафа².

Арендатор различными правомочиями по распоряжению арендованным земельным участком. Если данным договором аренды земельного участка не будет предусмотрено иное, то арендатор в определённые сроки, которые предусмотрены в договоре вправе

А) сдать участок в субаренду.

Б) передать права и обязанности по данному договору аренды земельного участка другим лицам (третьему лицу), в том числе, еще и вправе отдать арендные права данного земельного участка в залог и внести в качестве их вклада в капитал хозяйственного товарищества или общества.³

¹ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

² "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 07.02.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2017)

КоАП РФ, Статья 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению

³ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

ЗК РФ, Статья 22. Аренда земельных участков

Таким образом мы видим, что общее правило, которое указано в пользованием арендованным имуществом¹ предусматривается обязательное согласие самого арендатора, на те действия, которые указаны в статье.

После этого необходимо учитывать то, что согласно правилу императивного характера, если земельный участок будет передан по договору аренды земельного участка юридическому лицу или лицу без гражданства, гражданину, то арендатор земельного участка вправе передать права (арендные) на земельный участок в залог, в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка, конечно же с согласием собственника земельного участка.² Но что касается залога, не любая земля может подходить под этот закон. А только земля, которая находится в публичной собственности и сданная в аренду на срок свыше 5 лет, то тогда она будет являться специальной землей по отношению к п. 1.1 ст 62 Закона об ипотеки.

Так же арендодатель обладает еще некоторыми правами и обязанностями. Такими, которые ГК РФ не упоминает, например:

- 1) Продать
- 2) Обменять
- 3) Подарить
- 4) Заложить

Но это право так же ему принадлежит, как собственнику имущества, то есть земли. И с передачей земли в аренду, эти права не прекращаются. Так же права перехода собственности к другому лицу остаются неизменными, что дает гарантию ст 617 ГК РФ.

На основании ГК РФ арендодатель обязан:

Передать арендатору землю в те сроки и в том состоянии, которые указаны в договоре. Так же земельный участок при передачи передается со всеми принадлежностями, которые необходимы для использования земель. Если сам

¹ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) ГК РФ Статья 615. Пользование арендованным имуществом

² Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

участок и принадлежности, у которых есть определенные документы, то эти документы так же должны быть переданы арендатору.

Есть обязательное правило, о предупреждении арендатора о правах третьих лиц на участок.

Если арендодатель является муниципальным или государственным органом, то он обязан передать землю арендатору в состоянии, соответствующем условию договора.

При смерти арендатора до истечения срока аренды, то перезаключить договор аренды с его ближайшим наследником, если тот дал согласия стать арендатором.

Возмещать расходы по истечению срока аренды полностью или частично, по освоению земель и улучшению качества сельскохозяйственных угодий, который понес арендатор.

Арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно, на основании ст 619 ГК РФ, если арендатор:

- 1) Пользуется землей с существенным нарушением, или назначения участка происходит не по договору
- 2) Ухудшает качество данной земли
- 3) Не вносит арендную плату вовремя, то есть более двух раз подряд.

Так же договором аренды могут установлены быть условия, при которых арендодатель имеет право расторгнуть договор досрочно, при существенных нарушениях договора, с другой стороны.

Еще по требованию арендодателя, договор аренды может быть расторгнут досрочно судом, если арендатор:

- 1) Пользуется имуществом земли с нарушением, которые указаны в условиях договора
- 2) Ухудшает имущество, данное в аренду
- 3) Не вносит плату в установленные сроки, более двух раз подряд

- 4) Не производит ремонт (капитальный) в сроки, а если этот пункт не указан в договоре, то в разумные сроки.

Арендодатель может требовать расторжения договора досрочно, только если он направил письменное предупреждения арендатору о необходимом исполнении обязательств в сроки.

Помимо всего перечисленного, в договор могут быть включены различные дополнительные гарантии за неисполнением ответственности как арендатором, так и арендодателем.

2.4 Основания изменения и прекращения договора аренды земельного участка

В гражданском законодательстве была предусмотрена возможность прекращения договора найма (имущественного) на основании соглашения обеих сторон. Гражданский кодекс Российской Федерации содержит все основания, при которых происходит данное прекращение арендных отношений¹

Основания, при которых происходит прекращения арендный правоотношений, которые могут устанавливаться законом, так и указываться в договоре аренды земельного участка предполагает возможность использовать гражданское законодательства с учетом определенных особенностей, которые присущи к земельному участку, как к одному из объектов аренды, который находится в гражданском обороте.

Земельный кодекс РФ дает возможность о прекращении договора аренды земельного участка, только если инициатива будет исходить от арендодателя, так же существуют некоторые основания, при которых происходит прекращения договора аренды, которые будут не характерны нормам ГК РФ. И так же не будут содержать основания прекращения по требованию самого арендатора.

Аренда земельного участка прекращается только тогда, когда появляются основания и порядок предусмотренный гражданским кодексом РФ, это сказано в главе 34 ГК РФ.

На данный договора аренды земельного участка так же распространятся общие правила прекращения аренды земельного участка, которые установлены ГК РФ:

- 1) Договор будет заключаться на определенный срок и так же будет прекращаться по истечению этого же срока, указанного в договоре аренды.
- 2) По соглашению обеих сторон, при котором происходит расторжения договора аренды, такое соглашения имеет правовое значения, только для

¹ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016)

определения последствий расторжения самого договора, но не для законности соглашения сторон.

- 3) Если в тексте самого договора не указаны сроки аренды, то это будет серьезным основанием на отказ от договора, тем самым в дальнейшем повлечет о расторжении или изменении данного договора.
- 4) Так же если срок не определен, каждая из сторон имеет право в любое время отказаться от договора, при этом предупредив другую сторону за три месяца, причем этот срок в три месяца может быть изменен, если он указан в договоре или предусмотрен законодательством. Таким образом одна из сторон может отказаться от договора и это повлечет за собой расторжения и отказ от договора.

Так же далее следует отличать прекращения арендных отношений по каким-либо основаниям, которые предусмотрены законом.

Для определенных видов арендных отношений (аренды) закон устанавливает определенные сроки договора:

- 1) Участок может быть передан в аренду на срок не более одного года для муниципальных нужд, это указано в ст 22 ЗК РФ, таким образом договора прекращается по окончании этого срока, даже если срок аренды не указан в самом договоре аренды.
- 2) Расторжения договора, когда он происходит в одностороннем порядке, можно только через суд. Для такой процедуры арендатор обязан соблюдать досудебную процедуру. Если не соблюдать эту процедуру, то в соответствии со ст 148 АПК РФ будет основанием о оставлении данного искового заявления без рассмотрения.

Договор аренды прекращает своё действия на основаниях, предусмотренных главами 26 и 29 Гражданского Кодекса РФ на основании правил, указанных в статьи 617, 619, 620 Гражданского Кодекса РФ, но они могут частично изменить порядок, который установлен для любых других видов обязательств.

Так же не служит основанием для изменения, или прекращения договора аренды земельного участка, если происходит переход прав собственности на аренду земельного участка к другому лицу.¹ Но, если произошла смерть гражданина, который арендовал земельный участок, таким образом договора аренды земельного участка прекращает своё существования, если по договору или по закону, договор аренды земельного участка не мог перейти к наследнику умершего.

Список оснований, при которых происходит прекращения договора аренды земельного участка, довольно широкий и представляет собой, права на прекращения арендных отношений между арендодателем и арендатором, так же и с обратной стороны, между арендатором и арендодателем. Данный перечень оснований не может быть исчерпывающим, он может быть добавлен или также расширен положениями договора аренды.

По требованию арендодателя, суд может расторгнуть договор аренды земельного участка, на основании, когда арендатор с существенными нарушениями, пользуется имуществом, приложенным к земельному участку, а так же не вносит арендную плату, более двух раз подряд.

Вывод: Таким образом, субъектами данных земельных правоотношений будут являться физические и юридические лица, которые наделены действующим законодательством правами и обязанностями, достаточными для участия в тех или иных правоотношениях. Субъекты земельных правоотношений, они обладают правовым статусом, который складывается из определенных правомочий, на которые влияют вид самого субъекта, особенности объекта, его поведение, и обстановка, в которой этот субъект будет действовать.

Объектом земельного правоотношения будут являться доли и земельные участки, которые будут относиться в Российской Федерации к землям определенных видов и категорий. Свойства и особенности земель как объекта правоотношения оказывают влияние на правовое содержание этого отношения,

¹ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) ст 617. Пункт 1.

внося специфику в правомочия субъектов. Однако это присуще не всем свойствам и особенностям земель, а лишь тем, которые учтены в законе и предусмотрены правовыми нормами.

Глава III. Особенности договора аренды земельных участков в зависимости от категории земель

3.1 Земли сельскохозяйственного назначения

Важно знать, что земли, которые относятся к землям сельскохозяйственного назначения, они предоставляются гражданам, в том числе тем гражданам, которые ведут фермерское хозяйства, а также предприятиям сельскохозяйственного назначения, для осуществления сельскохозяйственной деятельности.

В литературе на соотношения понятий земли сельскохозяйственного использования и земли сельскохозяйственного назначения обращается очень большое внимание. Боголюбов С.А. и Е.Л. Минина отмечают, что земли сельскохозяйственного назначения не стоит путать с землями сельскохозяйственного использования¹, которые входят в состав определенной категории земель для поселения. Данные земли, они имеют иной правовой режим.

Профессор Г.Е. Быстров аргументирует свою точку зрения, на данную проблему, таким образом он отмечает, что действующее законодательство Российской Федерации исходит из того, что земли сельскохозяйственного использования и земли сельскохозяйственного назначения не похожие понятия. В одном случае, объектом данного правового регулирования будут являться земли сельскохозяйственного назначения, как немаловажная часть, а даже составляющая часть земель Российской Федерации, которая была выделена в самостоятельную категорию по целевому назначению земель.

Во втором случае объектом данного правового регулирования являются земли сельскохозяйственного использования, как определенная совокупность земельных участков из данного состава земель промышленности, поселения и других категорий, которые используются в качестве сельскохозяйственных угодий по основе сельскохозяйственного назначения. По мнению Быстрова, земли сельскохозяйственного использования имеют двойной правовой режим, а их использования носит временный характер до момента, когда происходит изменения вида их использования.

¹ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

ЗК РФ, Статья 85. Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий

В юридической литературе есть различные основания, на которых происходит классификация земель сельскохозяйственного назначения. Земли сельскохозяйственного назначения бывают двух видов: это земли, которые предоставляются для нужд сельского хозяйства и те земли, которые предназначены для данных целей, то есть земли, которые будут использоваться для определенных целей в ближайшее время и без которых будет невозможен процесс производства.

Назначения сельского хозяйства охватывает выращивание сельскохозяйственной продукции и весь связанный с этим цикл. Таким образом, все земли, которые обслуживают данный цикл, они попадают под такое понятие, как земли сельскохозяйственного назначения.

В состав земель сельскохозяйственных угодий, Земельный кодекс Российской Федерации выделяет такие земли как: пашни, сенокосы, виноградники, залежи и другие земли, которые используются в растениеводстве. Частями несельскохозяйственных угодий признаются такие земли, которые заняты внутрихозяйственными дорогами, зданиями, коммуникациями, различными строениями, сооружениями, которые будут использоваться для производства сельскохозяйственной продукции.

По субъектам земельных прав земли сельскохозяйственного назначения могут классифицироваться на земли, которые будут предоставляться гражданам, в том числе ведущим фермерские хозяйства, личные подсобные хозяйства, животноводство, садоводство, огородничество; хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям; казачьим обществам; опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам научно-исследовательских учреждений, образовательных учреждений высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общинам коренных малочисленных народов

Севера, Сибири и Дальнего Востока для обеспечения их традиционного образа жизни, традиционного хозяйствования и традиционных промыслов, которые обеспечивают сельскохозяйственным товаропроизводителям, устойчивую работу, эффективное использование выделенных средств и улучшение финансового состояния.

Еще на уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения влияют отрицательные природные явления, число которых резко возросло после отмены большого количества мероприятий, направленных на защиту значимых участков земли от таких процессов, как эрозия (водная и ветровая), подтопление, заболачивание, переувлажнение и другие, после которых происходит оскуднение территорий, которые ранее были продуктивными. В подавляющем количестве районов РФ, занимающихся сельским хозяйством, распаханность угодий переходит экологически возможную грань, что многократно усугубляет процессы оскуднения почвы в этих районах и ослабляет ее ресурсы к восстановлению и сохранению производительности земель сельского назначения. В законодательстве об охране окружающей среды, а также земельном законодательстве зафиксированы нормы права, которые относятся к защите земель сельскохозяйственного назначения как неповторимой экологической системе, носят декларативный характер. Задачи по защите земли не относятся к решению трудностей по защите угодий сельскохозяйственного назначения как части экосистемы. Правовая защита участков земли, а также угодий сельского хозяйства, ограничивается, как правило, регулированием предупреждения и устранения губительного влияния на землю и сбережением, увеличением и возобновлением плодородия сельскохозяйственных участков земли.

Для повышения производительности и стабильности земледелия следует производить сельскохозяйственную продукцию, принимая во внимание в первую очередь сбережение и увеличение производительности земли; необходимо выработать нужные условия для привлечения в сельскохозяйственный оборот

земель, которые мало используются или с малой продуктивностью, организовать разумную структуру угодий сельского хозяйства.

Согласно действующему законодательству в России участниками отношений владения, пользования и распоряжения сельскохозяйственными участками земли могут быть граждане, юридические лица, РФ и ее субъекты, муниципальные образования, принимающие участие в использовании и защите угодий в России как фундаменте жизни и труда народов, которые живут на данной земле, и участвующие в отношениях, касающихся имущественных вопросов владения, использования и распоряжения участками земли.

Гражданское и иные законодательства России говорят о физических и юридических лицах как о субъектах права, имеющих и право аренды.

Для того, чтобы участвовать в земельных отношениях, физические лица должны характеризоваться как правоспособные, то есть должны иметь права граждан и нести обязанности. Говоря о земельных отношениях, физические лица имеют право обладать участками земли в собственности или арендовать их, проделывать различные сделки с ними, которые не запрещены законом, участвовать в предпринимательской и другой деятельности, которая не запрещена законом сельскохозяйственной деятельности на участках земли, а также вступать в наследство и завещать участки земли.

Также физическое лицо должно быть дееспособным и достигнуть конкретного возраста. Юридические лица как участники земельных отношений должны совершать работу в предназначенных организационно-правовых формах. В учредительных документах юридическим лицам нужно прописывать наименование организации и место ее нахождения. Юридические лица получают гражданские права и обязуются выполнять гражданские обязанности посредством собственных органов, действующих по закону или согласно другим нормативно-правовым актам и учредительным документам. Юридические лица проходят

государственную регистрацию по регламенту, который определен законодательством о регистрации юридических лиц.

М.И. Козырь говорит, что субъектами аграрных правоотношений могут быть: физические лица, имеющие правовую дееспособность; фермерские и частные подсобные производства; такие юридические лица, как коммерческие образования, потребительские кооперативы, союзы, ассоциации; государственные органы исполнительной власти, включающие федеральные и создаваемые на уровне субъектов РФ органы, а также органы управления сельским хозяйством и агропромышленностью.

Собственник или арендодатель и арендатор, они являются субъектами отношений при аренде. Собственником участка земли будет считаться лицо физическое или юридическое, субъект России, муниципальное образование, которое владеет участком земли в собственности.

Согласно договору аренды и Гражданскому кодексу России арендодателем имущества может быть сам собственник или иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать в аренду имущество. Арендодателем может быть тот, кто имеет право распоряжаться данным имуществом. Данным правом наделяется собственник участка земли, так как субъективное право собственности несет в себе в качестве одного из важных частей правомочие по распоряжению этим имуществом. Также лицами, наделенными качеством арендодателя, можно назвать государственные и муниципальные унитарные предприятия. Гражданское законодательство регулирует их правомочие на сдачу в аренду имущества. Их правомочие сдавать в аренду имущество регулируется гражданским законодательством.

Законодательство России прописывает, что субъектами арендных отношений также могут выступать органы муниципальной власти, деятельность которой регулируется Федеральным законом от 6 октября 2003 г., № 131-ФЗ Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ. Если администрация

муниципального образования является собственником, она вправе передавать участки земли посредством заключения договора аренды в установленном законом порядке. Важно обозначить тот факт, что 1 июля 2006 года вступили в силу Федеральный закон от 17 апреля 2006г. №53-ФЗ О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также признание положений законодательных актов РФ, утратившими силу, которые кардинально изменили порядок распоряжения и условия использования государственной и муниципальной земель. В Законодательстве РФ отмечено, что распоряжаться участками земли при условии регистрации права собственности соответствующего публичного (государственного, муниципального) образования могут органы: государственной власти России, государственной власти субъектов России (но не Москвы и Санкт-Петербурга), местного самоуправления городских и сельских поселений (но не административных центров и столиц субъектов РФ). До момента принятия субъектами России законов о праве муниципальной собственности на землю, на этой территории действуют следующие положения: большая часть земель является государственной собственностью; распоряжение такими земельными участками не относится к полномочиям органов местного самоуправления; поселковые, сельские и городские администрации не имеют права распоряжаться такими участками земли.

В договоре аренды, Арендодателями могут выступать, один или несколько собственников данных земельных долей. Передача участка в аренду, участником долевой собственности, может произойти только после выделения данного земельного участка, в этой стране располагают земельными наделами свыше 50 га. У них сосредоточено около 35% всех сельскохозяйственных угодий, и они производят около четверти стоимости конечного продукта сельского хозяйства.

Гражданское законодательство, а также Земельное законодательство РФ разрешает приобретать крестьянским, ныне фермерским хозяйствам в собственность или аренду земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения или иных категорий земель, которые в настоящий момент находятся в муниципальной или государственной собственности. А также частной общей долевой собственности. Максимальные размеры земельных участков для крестьянских (фермерских) хозяйств устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации. Земельные участки не подлежат разделу после того, когда один из членов фермерского хозяйства покидает данное сообщество.

Право на создание крестьянского, в простонародье, фермерского хозяйства имеют дееспособные граждане, которые проживают на территории Российской Федерации, также иностранные граждане и лица без гражданства. Граждане, проявившее желание создать крестьянское, то есть фермерское хозяйство, должны заключить между собой соглашение или договор, а для приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, им нужно будет подать заявление в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Если было подано более двух заявлений на аренду земельного участка, то такой земельный участок будет предоставляться на торгах. Для заключения данного договора аренды земельного участка, заявителю будет необходимо представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, такой документ, как кадастровая карта, то есть план земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается Земельным кодексом РФ и Федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан. Многие граждане могут реализовать свое право на ведение садоводства, огородничества и

т.п. в составе соответствующих некоммерческих объединений либо в индивидуальном порядке.

Предоставление данных земельных участков, для ведения личного хозяйства, оно будет определяться Земельным кодексом РФ и Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ О личном подсобном хозяйстве.

Согласно Федеральному закону о личном подсобном хозяйстве, личное подсобное хозяйство - это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Таким образом из этого определения следует, что само личное подсобное хозяйство является самостоятельной организационно-правовой формой хозяйствования на селе и в этом качестве должно признаваться субъектом аграрного права, субъектом хозяйствования.

В соответствии с пунктом. 1 статьи. 4 Федерального закона для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте поселений, то есть приусадебный земельный участок и земельной участок за чертой поселений, это полевой земельный участок.

Земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены юридическим лицам, которые будут являются коммерческими организациями и некоммерческими организациями.

Коммерческие организации в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов имеют общую правосубъектность.

Как разъяснили Пленум Верховного суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного суда РФ, коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных организации, предусмотренных законом, наделены общей правоспособностью и могут осуществлять любые виды предпринимательской деятельности, не запрещенные законом если в учредительных документах таких коммерческих организаций не содержится исчерпывающий (законченный)

перечень видов деятельности, которыми соответствующая организация вправе заниматься.

Унитарные предприятия могут получить земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения только в том случае, если в уставе предприятия предусмотрен такой вид деятельности, как ведение сельскохозяйственного производства или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством. Хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы вправе в соответствии с законодательством РФ иметь земельные участки сельскохозяйственного назначения, в собственности и на праве аренды.

В основном данные земельные участки или так же земельные доли, организации приобретают в результате передачи этих земель их учредителями, то есть участниками. После момента внесения лицом земельного участка или земельной доли в уставный капитал коммерческой организации, это лицо утрачивает право собственности на этот участок, на данную земельную долю. После этого действие собственником становится коммерческая организация.

А юридические лица могут приобрести земельные участки, доли земли и по иным основаниям, предусмотренным законом.

3.2 Особенности аренды земель сельскохозяйственного назначения

До настоящего времени, вопрос связанный с правовой природой договора аренды земли носит достаточно дискуссионный характер. В.С. Мартемьянов и Ю.А. Басин относят данный договор к разновидности договоров имущественного

найма. Обосновывая это тем, что законодательством разрешено долгосрочное пользования данными землями, что будет являться характерным моментом для имущественного найма.¹ Е.А. Суханов также рассматривает договор аренды земли, как договор имущественного найма.²

О.И. Крассов и Б.Ф. Ерофеев указывают на то, что данный договор аренды земли, обладает такими характеристиками, которые вообще не присущи гражданско-правовому договору имущественного найма, что доказывает о земельно-правовом характере данного договора аренды земли, потому что его правовой основой будут являться нормативно правовые акты земельного законодательства Российской Федерации.³

Определяет В.В. Солдатенко аренду земельного участка, как предоставление арендодателем определенных границ территорий, на определенной местности, имеющий кадастровый номер, определенную площадь. При этом, все способы заключения договора аренды земли сельскохозяйственного назначения могут определяться на основании каких-либо торгов, в виде аукциона или конкурса. Договор аренды земельного участка, это договор двусторонний, возмездный, консенсуальная сделка, он будет вступать в силу с момента государственной регистрации, сторонами его будет являться арендатор и арендодатель, может быть и несколько арендаторов.⁴

Ю.Г. Жирков полагает, что аренда земельных участков является одним из основных видов пользования землей – временного пользования. Так как по определенности и полноте прав, арендатор стоит выше обычного пользователя, который получил землю сельского хозяйства от государства на основании административно правового акта. По выше перечисленным позициям, аренда

¹ Басин Ю.А., Мартемьянов В.С. Договорное право: Учебник. М., 2002. С.191

² Суханов Е.А. Гражданское право. Том 2. М., 1993. С.136.

³ Крассов О.И., Ерофеев Б.Ф. Вопросы аграрных отношений // Крестьянские ведомости. 2001. № 28. С.4.

⁴ Солдатенко В.В. Черные дыры в Российском законодательстве // Государство и право. 2002. № 12. С. 62.

земельных отношений будет являться более высокой культурной ступенью по сравнению с обычным, безоговорочным землепользованием.¹

Достоинство и недостатки аренды земли сельскохозяйственного назначения. Преимущества аренды земли в том, что арендаторы получают право на то, чтобы оптимизировать размеры землепользования и увеличить производство продукции, валового и чистого дохода. Тем самым обеспечить переход земли от мало хозяйственного субъекта, к более хозяйственному.

Недостатки аренды земли сельскохозяйственного назначения таковы, при множестве долей, арендодатели нарушают один из принципов арендных отношений, то есть участие в сделке двух сторон, арендодателя и арендатора. При этом юридически все соблюдено, арендодатели являются собственниками земельных угодий. Высокие ставки за арендную плату, при которых происходит уменьшение оборота земель сельскохозяйственного назначения. Величина ренты в валовом доходе составляет до 50%, отрицательно влияя на экономическую и финансовую деятельность сельскохозяйственных предприятий. Происходит пассивный спрос на земли из фонда распределения и государственного запаса, тем самым может привести к невостребованности этого самого важнейшего средства производства. Происходит высокая степень вероятности снижения производительности почв, на основании того, что происходит коротко срочная аренда земель сельхоз назначения.

Объектом договора аренды земли сельскохозяйственного назначения может быть определенный земельный участок, который будет предназначен для введения сельхоз производства. Одним из главных требований будет являться неизменность самого целевого назначения земельного участка, в настоящее время не урегулирован вопрос по количеству и самое важное качеству арендуемого участка. Так как целью данной аренды земли является производство сельхоз продукции, то

¹ Жарикова Ю.Г. Правовое регулирование земельных отношений // Право и экономика. 1997. № 15. С.21.

количество и самое важное это качество земель должно соответствовать целям данной аренды.

Право на сдачу имущества в аренду принадлежит арендодателю, то есть его собственнику. Арендодателями могут быть лица, которые управомочены сдавать своё имущество в аренду законом или тем же собственником. Земли, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, он может сдавать их с согласия собственника. Арендаторами будут являться лица, которые имеют право распоряжаться и владеть землей. Земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, это земли сельскохозяйственного назначения, они могут сдаваться в аренду российским гражданам и так же юридическим лицам.

В пункте 6 статьи 10 Закона об обороте земель сельхоз назначения сказано, что некоторые участки земли, которые заняты оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и землями, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, могут быть юридическим лицам и гражданам Российской Федерации, только на праве аренды. В данное время нету особых условий и требований к арендатором земель, предоставленных для сельхоз производства. Арендаторами земельных участков могут быть юридические лица, лица без гражданства и иностранные граждане, у которых уставной капитал составляет более чем 50%.¹ При переходе прав собственности к другому лицу, это не будет являться основанием на расторжения или изменения договора аренды земли сельхоз назначения.

Договор аренды земли сельхоз назначения устанавливается на срок, который определили стороны данного договора. Договор аренды может быть заключен на

¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Постатейный научно-практический комментарий / Под ред. Голиченко А.К. М, 2003. С.97.

срок не более чем 49 лет. Если же договор был заключен на более длительный срок, то он будет считаться все равно заключен на 49 лет¹.

В соответствии со статьей 10 Федерального Закона Российской Федерации (Об обороте земель сельскохозяйственного назначения) земельные участки, которые находятся в собственности у государства или в муниципальной собственности, переданные в аренду юридическому лицу или гражданину, эти земли могут быть приобретены в собственность по рыночной стоимости в момент истечения трех лет, с момента заключения договора аренды земли сельхоз назначения, при условии его надлежащего пользования.

Таким образом, аренда земель сельхоз назначения наиболее отрегулированный и приемлемый способ использования данной земли в современных российских условиях и данной земли нужно отдавать большее предпочтения перед продажей. Так как перед продажей данной земли, происходит более строгий контроль за ее использованием. В этот момент арендатору будет проще определить площадь использования земли. Так же стоит добавить, что для оптимизации аренды земель сельхоз назначения, желательно было бы снизить ставки арендной платы на данные земли.

¹ п. 3 ст. 9 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги нашей исследовательской работы, какой вывод мы можем сделать?

Ну то, что аренда земельного участка, как способ экономической деятельности, сопровождается еще и хозяйственную, социальную жизнь самого человека и будет являться, как многие думают, не вторичной и не второстепенной формой – по отношению к хозяйственной деятельности на основе которой лежит собственность, а равно естественно дополняющей к другим договором аренды.

Арендные отношения по поводу земли и сам договор аренды земельного участка очень стабилен, в наше время он практически не менялся на протяжении многих лет. Анализ в данной работе показал, что и сегодня на основании постоянного, то есть бессрочного пользования, право на пожизненное пользования до сих пор существует и не меняется.

Поэтому была принята задача проанализировать права при аренде земельного участка и сделать общий вывод. Таким образом, вывод таков: что, возникающие правоотношения по передачи земли в аренду, это является обязательным пунктом в договоре аренды земельного участка. Однако, после этого все правовые возможности арендатора могут охарактеризованы, как вещные права, что и указывает на применения статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, в результате исследований и анализа предмета самого договора аренды земельного участка, можно сделать вывод, что в законе, в котором дается определение договора аренды, требуется уточнений – что в договоре на предоставление пользование и в его предмет не могут входить характеристики.

По проведенным исследованием, можно с большой уверенностью утверждать, что нормы земельного законодательства недостаточно скоординированы с гражданским законодательством. В земельном кодексе

Российской Федерации содержатся такие нормы, которые позволяют субъектам Российской Федерации определять условия данного оборота земель, земельных участков. Понятно, что такие нормы можно толковать, как специальные правила самого земельного законодательства РФ, где еще может допускаться законотворческая деятельности самих субъектов Российской Федерации, которые посвящены учету, контролю и много чему другому, но никто не сомневается в том, что например правила о определенном порядке введения земли в оборот, о самых минимальных размерах участка земли вместе с тем, есть и правило а самом гражданском обороте, а это уже противоречит статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Дальше в данной работе, происходит обсуждения по поводу понятия «Земельный участок», какое у него значения, как объекта гражданских отношений и, как объекта в договоре аренды земельного участка. В нашем случае, отрицается возможность признания договора аренды, так называемую аренду земельного участка, то есть доли от земли. По какой это причине? А причина проста, в большинстве случаев, доля данной земли не выделяется в натуре и таким образом не имеет, какой-либо определенности в самом объекте.

Далее нужно признать то, что делимость земельных участков в Российской Федерации, которая провозглашается в ст. 6 Земельного Кодекса Российской Федерации, весьма оспорима. Но нужно учитывать тот факт, что наличие кадастровых номеров, обязательно с позиции Земельного права, оно является не обязательным с точки зрения Гражданского Законодательства Российской Федерации. Это будет означать то, что при проведении идентификации по критериям, позволяет признать часть земельных участков самостоятельными объектами гражданских правоотношений.

Дальше, самым главным анализом в этой работе является вопрос, связанный с существенными условиями договора аренды земельного участка. Тем самым признано то, что это будет являться объект, сам земельный участок, обязательно

срок, который указывается при заключении договора аренды земельного участка, ну и конечно же арендная плата, установленная в определенном размере, в договоре аренды.

В данной работе поставлен ряд вопросов, который частично решен, связанный с определенным порядком предоставления земли в аренду. Таким образом сделан вывод, что при отмене административного акта о предоставлении земли в аренду, он не прекращает арендные отношения, таким образом, можно задать вопрос об оспоримой сделке, но не как не о ничтожности данной сделки.

Как и ранее было сказано, к существенным условиям договора аренды земельного участка нужно отнести сам объект, то есть сама земля, которая переходит на праве аренды арендатору, тем самым будет называться идентифицированный земельный участок, конечно же срок действия договора, время, на которое отдается земельный участок в аренду арендатору, ну и арендная плата, которая будет установлена в договоре при соглашении обеих сторон.

И к заключению данной исследовательской работы, можно сделать вывод, что в аренде земельных участков, очень широко применяется способ, при котором происходит решения экономических проблем в сфере хозяйственной практике. Однако, правовой институт при аренде земли, можно сказать, что он достаточно слабо разработан, кроме этого, каждый месяц происходит обновления в законодательной области, в сфере Земельного права, в связи с этой проблемой, актуальность данного исследования всегда будет присутствовать и многие вопросы останутся открыты.

Таким образом анализ показал, что проблемы поднятые в данной работе, указывают на дальнейшее совершенствования законодательства в сфере аренды земли.

Список использованных нормативных актов и литературы

Нормативно правовые акты

1. "Конституция РФ" (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 года N 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года N 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 года N 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 года N 11-ФКЗ) // "СЗ РФ", 4 августа 2014 года, N 31, ст. 4398.
2. "Земельный кодекс РФ" от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (редакция от 3 июля 2016 года) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 января 2017 года) // "СЗ РФ", 29 октября 2001 года, N 44, ст. 4147.
3. "Гражданский кодекс РФ (ч.1)" от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (редакция от 28 декабря 2016 года) // "СЗ РФ", 5 декабря 1994 года, N 32, ст. 3301.
4. Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
5. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними" (с изменениями на 3 июля 2016 года) (редакция, действующая с 1 января 2017 года)
6. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (от 03.07.2016 года, последняя редакция)
7. Указ Президента РФ от 09 января 2011 г. № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Российская газета. – 2011. – 11 января.
8. Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. №314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» // Российская газета. – 2004. – 12 марта. С изменениями на 7 декабря 2016 года.

9. Письмо Минэкономразвития от 27 апреля 2012 г. №8151-ИМ\Д23и «О государственном кадастровом учете земельных участков, выделяемых в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
10. Экспертное заключение по проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», принятого на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 25 июня 2012 г. протокол №108.

Судебная практика

1. Постановление Конституционного Суда РФ 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 12–24.
3. Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. – 2012. – №1.
4. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 12–24.

Литература

1. Алихаджиева А.С. Аренда земли по российскому законодательству: вопросы правового регулирования // Вестник КРАГСИУ. - Сыктывкар, 2009, № 12. - С. 100-101
2. Ашихмин И.М. Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров практическое пособие по применению гражданского и земельного законодательства РФ // Рофэр, 2006
3. Барановская И.Г. Особенности правового регулирования аренды земельных участков // Право и современность . Сборник научно-практических статей. - Саратов: СЮИ МВД России, 2008, Вып. 3: Ч. 2. - С. 186-190
4. Долгорова А.Г. История аренды земельных участков в России и за рубежом // История государства и права. - М.: Юрист, 2010, № 11. - С. 37-39
5. Доровских С.В., Иванова Н.А. Земельный участок как предмет договора аренды // XV Державинские чтения. Институт права: Материалы общероссийской научной конференции. Февраль 2010 г.. - Тамбов: Изд. Дом ТГУ им. Г.Р. Державина, 2010. - С. 170-174
6. Ивлева Ю.Е. Конституционно-правовые основы арендных отношений на землю // Конституционные чтения: Межвузовский сборник научных трудов. - Саратов: Изд-во Поволж. акад. гос. службы, 2009, Вып. 10 ч. 2. - С. 153-156
7. Короткова О.И. Аренда земельных участков как средство реализации права собственности // Современное право. - М.: Новый Индекс, 2006, № 12. - С. 12-15
8. Короткова О.И. Участие государственных органов в правоотношениях аренды земельных участков // Правовые вопросы недвижимости. - М.: Юрист, 2009, № 1. - С. 14-17
9. Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка // Адвокат, 2006, № 1

10. 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 2009 г.. - Иваново: Иван. гос. ун-т, 2010. - С. 219-223
11. Чумаков О.В. Правовое регулирование отношений по аренде земельного участка при осуществлении предпринимательской деятельности // Правовые вопросы недвижимости. - М.: Юрист, 2005, № 2. - С. 23-27
12. Яцечко Л.А. Аренда земельных участков: правовой аспект // Кулагинские чтения: IX Всероссийская научно-практическая конференция. - Чита: ЧитГУ, 2009, Ч. IV. - С. 147-149.
13. Антипов С.А. Проблемы государственной регистрации прав / С.А. Антипов // Актуальные вопросы современного законодательства: Сб. науч. ст. – М.: Институт недвижимости, 2001. – С. 75-76.
14. Земельное право: Учебник / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев. – М.: Проспект, 2007. –456с.
15. Земельное право: учебник для вузов / С.А. Боголюбов, В.В. Никитин, В.В. Устюгова. – М.: Норма, 2006.-426с.
16. Крассов О.И. Земельное право / О.И. Крассов. – М.: Юрист, 2005. – 671 с.
17. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков / Н.А. Сыродоев // Государство и право. – 1999. – № 9. – С.41-51.
18. Суханов Е.А. Земля как объект гражданского права // Вестник МГУ. Сер. 11. «Право». – 1992. – №5. – С. 43-56.
19. Шмелев Г. И. К вопросу о концентрации сельскохозяйственных земель в рыночных условиях / Г.И. Шмелев // Право и политика. – 2002. – №8. – С. 69
20. Яковлев В.Ф. Структура гражданского правоотношения / В.Ф. Яковлев // Антология уральской цивилистики. 1925-1989. – М.: Статут, 2001.

- 21.Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / О.Ю. Скворцов // Правоведение. – 2002. – №4. – С. 131-140.
- 22.Скробкова О.П. Договор аренды земельных участков / О.П. Скробкова: Автореф. дис.... канд. юрид. наук. – Самара, 2003. – 23 с.

Юридическая практика

1. Письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда России «Обзор практики применения Арбитражными судами земельного законодательства» от 27.02.01 N 61 // Экономика и жизнь. – №17-18. – май 2001.
2. Письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда России «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11.01.02 №66 // Законодательство для бухгалтера. – №5. – 2002.
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» от 24.03.05 №11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – №5. – 2005.