



DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2022.1.16>

UDC 347.453.4
LBC 67.404.211

Submitted: 10.01.2022
Accepted: 26.01.2022

ACTUAL PROBLEMS OF LAND LEASE AS REAL ESTATE OBJECTS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Buynta B. Injieva

Kalmyk State University, Elista, Russian Federation

Introduction: the land lease agreement is one of the most common in the sphere of civil turnover of land and other natural resources. However, despite the long-term reform of the civil and land legislation, as well as developed law enforcement practice, there are still many gaps and conflicts in the regulation of this sphere of public relations that need to be addressed. The **purpose** of the study: the identification of shortcomings of the legal regulation in the field of land lease, the development of constructive proposals to eliminate them. **Relevance:** the development of contractual relations in the sphere of the use of land plots as real estate objects requires an integrated approach that allows building a balance between private and public interests, as well as between the norms of civil and land law reflecting these interests. Meanwhile, at the moment the solution to this problem has not been achieved, which requires doctrinal discussion and legislative reform. **Methods:** the paper uses general and specific scientific methods, including the concrete historical method that allows identifying the causes of certain legal problems, as well as the method of system analysis that allows considering the problems under study in the context of other legal phenomena and processes. **Results:** in the course of the study, conflicts between the civil and land legislation regulating the lease of land real estate are identified, and proposals are made to eliminate them. **Conclusions:** it is proposed to expand the list of essential terms of the land lease agreement, the differences in the legal regulation of lease on lands of various categories are determined.

Key words: real estate, land plot, collisions, land categories, civil turnover.

Citation. Injieva B.B. Actual Problems of Land Lease As Real Estate Objects in the Russian Federation. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2022, vol. 21, no. 1, pp. 115-121. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2022.1.16>

УДК 347.453.4
ББК 67.404.211

Дата поступления статьи: 10.01.2022
Дата принятия статьи: 26.01.2022

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Буйнта Борисовна Инжиева

Калмыцкий государственный университет, г. Елиста, Российская Федерация

Введение: договор аренды земли является одним из наиболее распространенных в сфере гражданского оборота земли и иных природных ресурсов. Однако несмотря на многолетнее реформирование гражданского и земельного законодательства, а также развитую правоприменительную практику, сохраняется множество пробелов и коллизий в регулировании данной сферы общественных отношений, требующих решения.

Цель исследования: выявление недостатков правового регулирования в сфере аренды земли, выработка конструктивных предложений по их устранению. **Актуальность:** развитие договорных отношений в сфере использования земельных участков как объектов недвижимости требует комплексного подхода, позволяющего выстроить баланс, как между частными и публичными интересами, так и между нормами гражданского и земельного права, отражающими эти интересы. Между тем в настоящий момент решения данной задачи не достигнуто, что требует доктринального обсуждения и реформирования законодательства.

Методология: в настоящей статье используются обще- и частно-научные методы, в том числе конкретно-исторический метод, позволяющий выявить причины возникновения тех или иных правовых проблем, а также метод системного анализа, позволяющий рассматривать исследуемые проблемы в контексте других

правовых явлений и процессов. **Результаты:** в ходе исследования были выявлены коллизии гражданского и земельного законодательства, регулирующие отношения аренды земельной недвижимости, высказаны предложения по их устранению. **Выводы:** предложено расширить перечень существенных условий договора аренды земли, определены отличия в правовом регулировании аренды на землях различных категорий.

Ключевые слова: недвижимость, земельный участок, коллизии, категории земель, гражданский оборот.

Цитирование. Инжиева Б. Б. Актуальные проблемы аренды земельных участков как объектов недвижимости в Российской Федерации // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2022. – Т. 21, № 1. – С. 115–121. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2022.1.16>

Введение

Правовое регулирование использования и охраны земли и других природных ресурсов, в том числе посредством вовлечения их в гражданский оборот, всегда находилось в центре внимания российского законодателя.

Отношения по аренде земельных участков регулируются гражданским и земельным законодательством (при участии градостроительного, экологического и нормативных актов ряда иных отраслей законодательства), а также договором аренды. В результате соответствующие нормы образуют межотраслевой институт. Существующие в настоящий момент научные исследования делают основной акцент на рассмотрении правовых норм, входящих в данный институт, при этом ряд важных вопросов, связанных с юридической природой данного договора, его признаками и т. д. остались без должного внимания. Представляется, что договор аренды земли – это один из видов гражданского договора аренды, согласно которому арендодатель (как правило, орган публичной власти) обязан передать (по итогам торгов либо без их проведения) за плату земельный участок определенного целевого назначения и разрешенного использования арендатору во владение и пользование на определенный срок, а арендатор должен осуществлять мероприятия по использованию и охране такого участка, предусмотренные земельным, экологическим и иным законодательством. Однако несмотря на развитость данного договора многие вопросы не решены.

Исследование

1. Общие положения об условиях аренды земельных участков.

Существенными условиями аренды земли являются предмет и цена. В настоящее

время срок не является существенным условием договора, хотя в научной литературе уже много лет высказываются мнения о том, что срок все-таки должен стать еще одним существенным условием данного договора.

Об этом, в частности, пишет Л.М. Ахметшина, приводя в качестве главного аргумента особое значение земельных участков в системе объектов гражданских прав [1, с. 7]. Учитывая, что земля – это не совсем обычная недвижимость, а потому длительность ее использования арендатором стимулирует его к проведению комплекса мер по рациональному использованию и охране участка, данное предложение следует поддержать.

Важнейшей характерной чертой земли как объекта договора аренды является необходимость ее использования по целевому назначению (особенно применительно к сельскохозяйственным угодьям). Несмотря на то что данное правило действует с момента начала земельной реформы (разрешившей после долгого перерыва аренду земель), до сих пор оно часто становится предметом судебных споров. Так, министерство и глава фермерского хозяйства заключили договор аренды участка, собственником которого является Республика Ингушетия. Впоследствии из этого участка было образовано два участка – один площадью 2 839 кв. м, а другой 10 000 кв. м (в обоих случаях – земли сельскохозяйственного назначения). Глава хозяйства обратился в министерство с заявлением об изменении категории земель – переводе участка с земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения. В письме от 28.01.2021 № 290 министерство сообщило заявителю, что перевод не представляется возможным. Полагая, что со стороны уполномоченных органов имеет место незаконное бездействие, глава крестьянского (фермерского)

хозяйства (КФХ) обратился в арбитражный суд с заявлением. Суд округа отменил судебные акты нижестоящих инстанций, и отказал в удовлетворении заявленных требований. Суд указал, что перевод сельскохозяйственных угодий в иную категорию земель разрешается только в исключительных случаях, которые в рассматриваемом случае не установлены; использование земель сельскохозяйственного назначения в целях, не связанных с производством сельскохозяйственной продукции не допускается; включение в договор аренды условия, разрешающего арендатору использовать землю не для сельскохозяйственного производства, противоречит требованиям земельного законодательства (Определение Верховного Суда РФ от 28 декабря 2021 г. по делу № А18-836/2021).

В другом деле суд выяснил, что администрация и Д. заключили договор аренды земельного участка. По его условиям в аренду был передан участок, находящийся в публичной собственности, и относящийся к землям населенных пунктов площадью 600 кв. м, разрешенное использование – строительство магазина. Ответчиком получено разрешение на строительство магазина.

Актом обследования было установлено, что указанный земельный участок не используется согласно его разрешенного использования, выявлено наличие на земельном участке двух бытовок. В связи с неисполнением договора аренды относительно целевого использования земли, Комитет по управлению имуществом городского округа Шатура Московской области направил Д. уведомление с требованием о необходимости использования участка и расторжении договора аренды. Затем Администрация попросила суд расторгнуть договор. Ответчик и его представитель в судебном заседании иск не признали, пояснили, что земельный участок используется, приобретен проект будущего магазина в 2016 г., заключен договор на строительство объекта (застройщик приступил к работе), причиной задержки строительства является пандемия. Арендные платежи все годы оплачивались в соответствии с договором, задолженности по ним нет, подготовлен градостроительный план участка. Заслушав стороны, суд посчитал установленным использование Д. участка по

целевому назначению, а в требовании арендодателя о расторжении договора отказал (Решение Шатурского городского суда Московской области от 11 июня 2021 г. по делу № 2-732/2021).

2. Анализ нерешенных и дискуссионных проблем теории практики аренды земельных участков

Несмотря на успешное разрешение многих спорных вопросов, ряд проблем договора аренды земельных участков сохраняют свою актуальность.

1. Сохраняются коллизии норм ЗК РФ и ГК РФ. Так, в силу п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ, арендатор (кроме указанных в законе случаев) может передать землю в субаренду или залог, внести арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества (общества) в пределах срока договора без согласия арендодателя, но с его обязательным уведомлением. Напротив, п. 2 ст. 615 ГК РФ устанавливает, что арендатор может сдавать имущество в субаренду (поднаем, перенаем) только с согласия арендодателя. Из этого следует, что нормы земельного и гражданского законодательства противоречат друг другу.

2. В ЗК РФ нет указаний на предельный срок аренды земельных участков. Отдельными исключениями из этого правила являются: ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», устанавливающий такой предельный срок как 49 лет; аналогичным образом ст. 72 ЛК РФ определяет предельный срок аренды лесных участков также равным 49 лет.

В этом смысле представляет интерес опыт зарубежных стран, где установлена общая норма о максимальном сроке аренды земли. Так, согласно ст. 19 Закона Украины от 6 октября 1998 г. № 161-XIV «Об аренде земли» (ред. от 17 ноября 2021 г.), срок действия договора аренды земли определяется по соглашению сторон, но не может превышать 50 лет. Думается, что аналогичная норма должна быть внесена и в ЗК РФ.

3. Еще одной нерешенной проблемой остается «двойная аренда» земельных участков, получившая распространение на землях лесного фонда, что является проявлением пробле-

мы коллизий уже не только гражданского и земельного, но еще и лесного законодательства. Данная проблема состоит в том, что ЛК РФ не запрещает передавать в аренду один и тот же земельный участок двум разным субъектам, но для разных целей лесопользования, хотя с точки зрения ГК РФ и ЗК РФ «двойная аренда» земельного участка невозможна.

Первоначально орган по регистрации прав на недвижимость отказывался регистрировать двойную аренду, но ситуация изменилась после толкования норм ЛК РФ Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 27 июля 2010 г. № 2111/10 по делу № А05-7607/20091, где Президиум ВАС РФ разъяснил, что в ЛК РФ нет запрета на предоставление участков различным категориям лесопользователей при условии, что они осуществляют разные виды деятельности. Ограничения по виду и числу лесопользователей возникают в тех случаях, когда единовременное использование в нескольких целях лесного участка невозможно [2, с. 86–87]. Таким образом, один и тот же лесной участок можно было передать на праве аренды для нескольких видов лесопользования двум и более предпринимателям, что и получило название «двойная аренда».

Мнения экспертов по этому вопросу приняли полярный характер. Противники данной правовой конструкции полагают, что при заключении нескольких договоров аренды в отношении конкретного объекта недвижимости (земельного участка) будут нарушены нормы гражданского права, а потому будет более оптимальной передача участка в субаренду [8, с. 154].

Напротив, ее сторонники пишут, что конструкция «двойной аренды» является юридически допустимой, поскольку каждый из арендаторов пользуется участком согласно условий договора и закона [5, с. 44].

Однако последняя позиция, на наш взгляд, далеко не бесспорна. Разделяя первый подход, заметим, что несмотря на важность многоцелевого использования лесов, столь явное нарушение норм гражданского и земельного законодательства недопустимо, что требует приведения ЛК РФ в соответствие с ГК РФ и ЗК РФ в части прямого запрета на двойную аренду лесных участков. Действительно, п. 2 ст. 607

ГК РФ разрешает установление отдельных особенностей передачи в аренду земли и иных природных ресурсов. Однако возникает вопрос о границах таких возможностей, может ли специальный закон (ЛК РФ) принципиально менять общие правила ГК РФ, установленные для всех объектов недвижимости? Представляется, что специальный закон может определять отдельные специальные правила оборота земли и иных природных ресурсов, например, утверждать перечни участков, ограниченных в обороте (ст. 27 ЗК РФ), порядок проведения торгов или определять перечень видов лесопользования (ст. 25 ЛК РФ).

Однако установление в специальном законе собственного понимания базовых правил заключения гражданских договоров является недопустимым.

В научной литературе есть несколько подходов к проблеме коллизий между ГК РФ и природоресурсными законами, регулирующими вопросы аренды земельных участков. Так, Т.А. Еремкина, отмечая ряд коллизий между нормами ГК РФ и ЗК РФ (например, в части права арендатора передавать арендованное имущество в субаренду), полагает, что такие противоречия следует разрешать в пользу ГК РФ. В свою очередь, земельное законодательство должно регламентировать вопросы приобретения земли в частную собственность, изъятия участка для государственных нужд и т. д. [3, с. 23–24].

С таким подходом можно согласиться. В то же время, следует заметить, что вопросы права собственности (как частной, так и публичной) на землю и любую иную недвижимость также находятся в сфере действия гражданского законодательства, и просто так передавать эти вопросы ЗК РФ не совсем последовательно. Более логичным будет сохранить в сфере действия земельного законодательства ряд частных вопросов, в том числе дополнительные требования к арендатору в части рационального использования и охраны земель (особенно сельскохозяйственного назначения и лесного фонда), определение порядка сдачи земли в аренду по итогам торгов и без проведения таковых, порядок расчета арендной платы за участки в составе разных категорий, арендодателем которых является орган власти и т. д.

При этом наиболее перспективным является принятие специального Федерального закона «Об аренде земельных участков», как это сделано на Украине, где среди прочего были бы указаны и полномочия субъектов РФ.

4. Проанализированные выше проблемы касаются земли как объекта гражданского оборота, однако ст. 15 Закона об обороте упоминает и такой объект земельных и гражданских правоотношений как земельная доля. Из этого вытекает естественный вопрос: может ли земельная доля быть передана в аренду? На этот счет в научной литературе сложилась вполне определенная позиция.

Л.Т. Кокоева указывает, что договор аренды земельных долей невозможен – для этого необходимо выделение доли в натуре на местности, но в этом случае произойдет уже аренда земельного участка [4, с. 19]. Е.В. Менис занимает схожую позицию, отмечая, что земельные доли не выделяются на местности, они не индивидуализированы, и потому заключение договора их аренды невозможно. В то же время она признает, что ранее такие договоры часто заключались и добросовестно исполнялись [7, с. 76]. В отношении последнего тезиса, заметим, что в первые годы земельной реформы аренда земельных долей и правда была распространенным явлением. Однако с позиций действующего ГК РФ, передача в аренду недвижимого имущества, которое нельзя индивидуализировать, невозможно. Учитывая это обстоятельство, действующая редакция Закона об обороте не предусматривает аренду земельных долей. Если мы проанализируем положения данного закона, то обнаружим лишь упоминания аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности (ст. 9, 14). Более того, согласно ст. 14 Закона об обороте, долевой собственник (без выделения доли в участок) вправе подарить, завещать, внести в уставной капитал и т. д. свою земельную долю, но не передавать ее в аренду. Это значит, что аренда земельной доли не предусмотрена земельным законодательством. ГК РФ также допускает лишь аренду индивидуально-определенной вещи.

5. Согласно ст. 128 ГК РФ, цифровые права являются одной из разновидностей объектов гражданских прав. Появление в ГК РФ этой

нормы является отражением более глобальной тенденции, связанной с цифровизацией различных сфер общественной жизни, которая требует регламентации правовыми нормами. Отдельным аспектом этой тенденции является возможность граждан и юридических лиц заключать различные договоры (включая арендные) в электронном виде, скрепляя их цифровой подписью; они также могут (при желании) перейти на электронный документооборот. В ЗК РФ эта тенденция получила широкое распространение. Согласно ст. 11.10 ЗК РФ, подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме *электронного документа*; в силу ст. 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе на право заключения договора аренды земли из состава публичной собственности, заявители подтверждают свой статус субъектов малого и среднего предпринимательства путем предъявления сведений из реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе, в форме *электронного документа*; в ст. 39.13 ЗК РФ установлено, что аукционы по продаже участков, находящихся в публичной собственности, могут проводиться в *электронной форме*. Возможность использования электронных документов упоминается и в других статьях ЗК РФ.

Это обстоятельство дает основание представителям правовой науки, с одной стороны, прогнозировать дальнейшее развитие цифровой среды, например, в части возможностей участников гражданского оборота заключать электронный договор аренды земельных участков и выплачивать арендную плату электронными денежными средствами, но, с другой стороны, и предупреждать об угрозах киберпреступности – то есть совершения преступлений в интернете с использованием современных компьютерных технологий, направленных на нарушение цифровых прав граждан в электронной сфере [6, с. 526].

Заключение

Таким образом, гражданское и природо-ресурсное законодательство осуществляют совместное правовое регулирование отношений аренды земли, отмечая два существенных условия такого договора – предмет договора и

размер арендной платы. Дополнительные условия договора могут быть связаны с субъектом договора (например, резидентом особой экономической зоны), либо объектом аренды (лесные участки), причем в составе иных категорий могут также предусматриваться дополнительные требования и ограничения.

Срок не является существенным условием рассматриваемого договора, однако, учитывая, что земля является природным объектом, требующим особой охраны, представляется целесообразным дополнить ГК и ЗК РФ соответствующим существенным условием. При этом для более эффективного правового регулирования отношений по аренде земли является необходимым принятие отдельного закона «Об аренде земель», как это сделано в некоторых зарубежных странах. Другим вариантом решения данного вопроса может стать дополнение ГК РФ специальным параграфом, в котором будут изложены особенности аренды земельной недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ахметшина, Л. М. Аренда земли по российскому законодательству : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Ахметшина Лилия Маратовна. – Казань, 2002. – 25 с.
2. Балтутите, И. В. Правовое регулирование оборота недвижимого имущества в условиях цифровизации российской экономики // *Legal Concept = Правовая парадигма*. – 2021. – Т. 20, № 1. – С. 86–93. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.1.13>.
3. Еремкина, Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Еремкина Татьяна Александровна. – М., 2008. – 24 с.
4. Кокоева, Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений : дис. ... д-ра юрид. наук / Кокоева Луиза Темблатовна. – Саратов, 2004. – 452 с.
5. Кузьмин, Р. Р. К вопросу о двойной аренде земельных участков / Р. Р. Кузьмин // *Юридическая наука и практика*. – 2019. – Т. 15, № 1. – С. 41–47. – DOI: <https://doi.org/10.25205/2542-0410-2019-15-1-41-47>.
6. Макаренко, А. Ю. Особенности аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с использованием цифровых технологий / А. Ю. Макаренко // *Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию*. – 2020. – № 1. – С. 520–529.

7. Менис, Е. В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия / Е. В. Менис // *Вестник Саратовской государственной юридической академии*. – 2016. – № 5. – С. 73–77.

8. Шуплецова, Ю. И. Правовые проблемы реализации прав на лесные участки / Ю. И. Шуплецова // *Журнал российского права*. – 2016. – № 12. – С. 151–161.

REFERENCES

1. Ahmetshina L.M. *Arenda zemli po rossijskomu zakonodatel'stvu: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Land Lease Under Russian Law. Cand. jurid. sci. abs. diss.]. Kazan, 2002. 25 p.
2. Baltutite I.V. *Pravovoe regulirovanie oborota nedvizhimogo imushchestva v usloviyah cifrovizacii rossijskoj ekonomiki* [The Legal Regulation of Real Estate Turnover in the Context of Digitalization of the Russian Economy]. *Pravovaya paradigma* [Legal Concept], 2021, vol. 20, no. 1, pp. 86-93. DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.1.13>.
3. Eremkina T.A. *Dogovor arendy i ego rol' v grazhdanskom oborote: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Lease Agreement and Its Role in Civil Turnover. Cand. jurid. sci. abs. diss.]. Moscow, 2008. 24 p.
4. Kokoeva L.T. *Osnovnye problem grazhdansko-pravovogo regulirovaniya arendnyh otnoshenij: dis. ... d-ra yurid. nauk* [The Main Problems of Civil Law Regulation of Rental Relations. Dr. jurid. sci. diss.]. Saratov, 2004. 452 p.
5. Kuz'min R.R. *K voprosu o dvojnoj arende zemel'nyh uchastkov* [On the Issue of Double Lease of Land Plots]. *Yuridicheskaya nauka i praktika* [Legal Science and Practice], 2019, vol. 15, no. 1, pp. 41-47. DOI: <https://doi.org/10.25205/2542-0410-2019-15-1-41-47>.
6. Makarenko A.Y. *Osobennosti arendy zemel'nogo uchastka, naho-dyashchegosya v gosudarstvennoj ili municipal'noj sobstvennosti, s ispol'zovaniem cifrovyyh tekhnologij* [Features of Renting a Land Plot in State or Municipal Ownership Using Digital Technologies]. *Intellektual'nye resursy – regional'nomu razvitiyu* [Intellectual Resources for Regional Development], 2020, no. 1, pp. 520-529.
7. Menis E.V. *Dogovor arendy zemel'nogo uchastka: obshchie i speci-al'nye sushchestvennye usloviya* [Land Lease Agreement: General and Special Essential Conditions]. *Vestnik Saratovskoj gosudarstvennoj yuridicheskoy akademii* [Bulletin of Saratov State Law Academy], 2016, no. 5, pp. 73-77.
8. Shuplecova Y.I. *Pravovye problem realizacii prav na lesnye uchastki* [Legal Problems of Realization of Rights to Forest Plots]. *Zhurnal rossijskogo prava* [Journal of Russian Law], 2016, no. 12, pp. 151-161.

Information About the Author

Buynta B. Injieva, Candidate of Sciences (Jurisprudence), Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure, Kalmyk State University, Pushkina St, 11, 358000 Elista, Russian Federation, 4077778@list.ru, <https://orcid.org/0000-0003-4685-5787>

Информация об авторе

Буйнта Борисовна Инжиева, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса, Калмыцкий государственный университет, ул. Пушкина, 11, 358000 г. Элиста, Российская Федерация, 4077778@list.ru, <https://orcid.org/0000-0003-4685-5787>