

**Институт законодательства и сравнительного правоведения  
при Правительстве Российской Федерации**

На правах рукописи

**БАРАНОВСКАЯ ИОЛАНТА ГЕННАДЬЕВНА**

**ГРАЖДАНСКО - ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИИ**

Специальность 12. 00. 03 – гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

Диссертация на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Научный руководитель -  
кандидат юридических наук  
Синицын Сергей Андреевич

Москва - 2013

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	13
1.1. Становление института аренды земли в России .....	13
1.2. Источники правового регулирования аренды земельных участков.....	48
1.3. Договор аренды земли по зарубежному законодательству.....	69
1.4. Определение договора аренды земельного участка.....	80
ГЛАВА 2. ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСТРУКЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	90
2.1. Существенные условия договора аренды земельного участка.....	90
2.2. Форма и срок договора аренды земельного участка .....	120
2.3. Стороны договора аренды земельного участка, их права и обязанности.....	129
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	172
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	176

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность исследования* детерминирована современной ситуацией в стране, характеризующейся сменой веков, ментальных установок, что приводит к изменениям правовой модели аренды земельных участков в России. Данные изменения непосредственно связаны со стремительным «внедрением» рыночных отношений в России, что привело к возможности вовлекать земельные участки в гражданский оборот, в том числе и сдавать их в аренду. Именно поэтому аренда является одним из важных институтов гражданского права.

Вследствие построения в российском законодательстве модели договорных отношений, регламентирующих аренду земельных участков, необходимо уделить особое внимание комплексному анализу гражданско - правового регулирования договора аренды земельных участков. Однако, несмотря на принятые законодательные акты, а также солидные научные исследования, посвященные отдельным проблемам по данной теме, институт аренды земельных участков до сих пор остается предметом многочисленных дискуссий и вызывает ряд серьезных практических вопросов, требующих разрешения. Это связано с неполной и логической незавершенностью системы законодательства в области аренды земельных участков, использованием непродуманных юридических конструкций, что подтверждается бесконечно вносимыми изменениями в российское законодательство<sup>1</sup>. Все это позволяет говорить об актуальности исследования проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России.

На сегодняшний день важной проблемой является реализация прав участников гражданского оборота при вступлении их в арендные отношения. Следовательно, необходимо такое правовое регулирование в области аренды

---

<sup>1</sup> Сказанное, в частности, подтверждает Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса РФ» // Собрание законодательства. 2008. №29 (ч.1). Ст. 3482.

земельных участков, которое бы исключило необоснованные нарушения прав и интересов добросовестных<sup>2</sup> участников гражданского оборота.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, складывающиеся в рамках временного возмездного владения и пользования земельными участками в РФ.

**Предметом исследования** выступают правовые нормы, составляющие основу регулирования института аренды земельных участков, теоретические и практические проблемы аренды земельных участков, судебная практика.

**Цель исследования** – выявить особенности и проблемы гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России, а также сформулировать предложения по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере.

Для выполнения поставленной цели автор ставит следующие **задачи**:

- исследовать развитие правового регулирования аренды земельных участков в России;
- проанализировать понятие договора аренды земельных участков, выработанное в науке гражданского права, и предложить авторское определение;
- изучить вопросы правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах, на примере Англии и Германии;
- определить содержание договора аренды земельных участков в России;
- рассмотреть существенные условия договора аренды земельных участков;
- проанализировать возникшие в судебной практике вопросы, связанные с арендой земельных участков, и обобщить их.
- сформулировать предложения по совершенствованию действующего российского законодательства в рамках исследуемой темы.

---

<sup>2</sup> Ст. 1 ГК РФ

### ***Степень разработанности темы исследования.***

Проблема гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России традиционно находится в центре исследований ученых-юристов. Институту аренды посвящены научные статьи, монографии, диссертационные работы. Однако все эти работы раскрывают только отдельные аспекты исследуемой проблемы.

В последнее время вопросы аренды земельных участков были рассмотрены в работах Л. М. Ахмедшиной, Н. М. Голованова, А. В. Дегтева, А. Ерш, Д. В. Жернакова, Т. В. Крамковой, Т. Оксюк, Н. Пиксина, А. Н. Шпак и других.

***Теоретическую базу исследования*** составляют научные труды цивилистов: К. П. Победоносцева, И. А. Покровского, Д. И. Мейера, В. И. Синайского, Г. Ф. Шершеневича, М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, В. А. Дозорцева, Л. Г. Ефимовой, В. В. Залесского, О. С. Иоффе, В. П. Мозолина, О. Н. Садикова, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, В. В. Чубарова, Л. В. Щенниковой и других.

В настоящей работе исследованы труды специалистов по земельному и экологическому праву: С. А. Боголюбова, Г. Е. Быстрова, Е. А. Галиновской, Ю. Г. Жарикова, И. А. Иконицкой, А. Л. Корнеева, О. М. Козырь, О. И. Крассова, Н. И. Краснова, Г. А. Волкова, В. В. Никишина, В. В. Петрова, Н. А. Сыродоева, Г. В. Чубукова и т. д.

Анализ проблем гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков проводился также с учетом положений, выдвинутых в диссертационных исследованиях С. В. Кирилловой, О. П. Скребковой, Ю. В. Скворцовой, А. С. Трифоновым, Л. О. Федькиным, Н. Ю. Шлюндт, С. С. Шерстневым и другими.

***Эмпирическую базу работы*** составили нормативные правовые акты, начиная с образования Русского централизованного государства (XV век) до нашего времени, материалы судебно-арбитражной практики РФ, а также нормативные правовые акты Англии и Германии.

*Методологическую основу* настоящей работы составляют: общенаучные методы – анализ, синтез, абстрагирование, сравнение, классификация; сравнительно-исторический; специальные юридические – аналогия, толкование, критический анализ, обзор правовых актов.

*Научная новизна работы* заключается в предпринятом автором в рамках института аренды комплексном исследовании гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков на базе российского законодательства, сложившейся правоприменительной практики, а также трудов отечественных ученых в исследуемой сфере. Кроме того, автор исследовал вопросы регулирования аренды земли в зарубежных странах на примере Англии и Германии.

Настоящая работа является одним из первых исследований в области аренды земельных участков, в основу которого положены Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, Концепция развития гражданского законодательства РФ, Концепция развития законодательства о вещном праве, Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России, разработанных по поручению Президента РФ в рамках совершенствования Гражданского кодекса РФ, а также изменения в Гражданский кодекс РФ, вступившие в силу 01 марта 2013 года, проекты изменений в Гражданский кодекс РФ, иные нормативные правовые акты.

Автором выдвинуты предложения по устранению противоречий в правовом регулировании аренды земельных участков и его совершенствованию.

*По результатам проведенного исследования на защиту выносятся следующие основные положения:*

1. Проведенный в диссертационном исследовании анализ правового регулирования аренды земельных участков в российском праве показал, что на протяжении исторического развития наблюдаются качественные изменения в регулировании земельных арендных отношений, которые дают основания в настоящее время признать земельный участок и все права и обязанности,

которые с ним связаны, единым и полноценным объектом гражданского права и законодательства.

По мнению диссертанта, земля как природный объект, земельный участок, часть земельного участка являются объектами прав с различным правовым режимом.

2. Диссертантом выявлены существенные отличия российского и англосаксонского права, исключаящие прямое заимствование в правовом регулировании отношений аренды. Особенности формирования арендных отношений в англосаксонском праве имеют существенную специфику по форме, содержанию и видам договора аренды земельного участка.

Английскому праву известны такие формы установления основания возникновения прав на землю, связанные с пользованием, как арендные отношения (lease), разрешение на пользование землей (licence) и зависимое держание земли на основании договора (tenancy agreement). В отличие от российского законодательства в Англии предусмотрена устная форма договора аренды, в случае его заключения на срок менее трех лет. Данные особенности обусловлены индивидуальными историческими традициями развития английского права, в связи с чем, не подлежат заимствованию в процессе реформирования российского гражданского законодательства.

3. Доказывается, что в праве аренды отсутствуют признаки ограниченных вещных прав, в связи с чем, право аренды не может быть отнесено к числу субъективных вещных прав.

В частности, диссертантом установлено, что правомочие владения и возможность защиты титульного владения арендатора (ст. 301, 304, 305 ГК РФ) не являются квалифицирующим признаком вещных прав, а законодательно допущенной возможностью защиты прав арендатора от нарушений со стороны любых третьих лиц.

Правомочие следования в праве аренды (ст.617 ГК РФ) составляет нормативно закрепленную гарантию стабильности права аренды при перемене собственника вещи. Преимущественное право арендатора на заключение

договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ) направлено на обеспечение интересов арендатора в части продолжения договорных отношений по поводу предмета договора аренды перед другими лицами. Правомочия следования и преимущества не свидетельствуют в пользу отнесения права аренды к числу вещных прав, проявляясь в других субъективных правах.

Автором отрицается возможность отнесения права аренды к числу смешанных, вещно-обязательственных прав. Обоснованность выделения смешанных типов вещных и обязательственных прав не считается доказанной.

4. Закрепленное ст. 606 ГК РФ определение договора аренды, по мнению автора, недостаточно раскрывает сущность договора аренды на современном этапе, в связи с чем, нуждается в конкретизации.

Помимо правомочий пользования и владения, предусмотренных указанной статьей, арендатору принадлежит правомочие распоряжения. Это правомочие заключается в возможности передачи данного участка в субаренду, предоставления в безвозмездное пользование, внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или передачи арендных прав в залог. На основании изложенного предлагается следующая дефиниция договора аренды: «Договором аренды признается договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное пользование и владение, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение».

5. Правоотношения по аренде земельных участков относятся к гражданско-правовым. Соответственно правовое регулирование аренды земельных участков составляет предмет гражданского законодательства. Правовые нормы, регламентирующие вопросы оборотоспособности аренды земельных участков, содержащиеся в Земельном кодексе РФ, являются

неэффективными и не относятся к предмету земельного права, поскольку договорные и иные обязательства регулируются ГК РФ, о чем гласит ст. 2 ГК РФ.

Институт аренды земельного участка нуждается в обособленном системном регулировании в гражданском законодательстве, поэтому нормы Земельного кодекса РФ, регулирующие общие положения договора аренды земельного участка, должны быть изъяты из ЗК РФ и перенесены в ГК РФ.

Поскольку земельные участки также являются природными объектами, вопросы их охраны и защиты в процессе аренды необходимо регулировать в рамках земельного законодательства. При этом следует иметь в виду, что в рамках земельного законодательства могут устанавливаться только особенности аренды земельных участков, связанные с их природным статусом.

Исходя из вышеизложенного, автор предлагает статью 22, а также абзацы 1, 2, 3 пункта 3 и пункт 4 статьи 65 ЗК РФ исключить, а главу 34 части 2 ГК РФ дополнить § 1.1. «Аренда земельных участков».

Соответственно в статью 625 ГК РФ следует к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества отнести и договор аренды земельных участков.

6. В зависимости от момента возникновения прав и обязанностей у сторон договора предлагается классифицировать договоры на реальные, консенсуальные и формальные, при этом под «формальными договорами» следует понимать договоры, которые считаются заключенными с момента государственной регистрации, а также договоры, которые требуют нотариального удостоверения.

Поскольку автор предлагает ввести в ГК РФ статью, которая обязывает стороны договора аренды осуществлять передачу земельного участка по передаточному акту, договор аренды земельного участка, заключенный на срок до 1 года, следует считать реальным, а договор аренды земельного участка, заключенный на 1 год и более, необходимо относить к формальным договорам.

7. Государственная регистрация сделки является отражением баланса частных и публичных интересов в гражданских правоотношениях. С одной стороны, при этом обеспечивается состояние законности и прозрачности прав участников гражданских правоотношений, которые должны считаться первичными, в том числе, третьих лиц, потенциальных добросовестных правообладателей, а с другой, функция публичного регулирования самого гражданского оборота - порядка и условий, заключаемых в его условиях сделок и признания государством достигнутого волеизъявления участников договора.

В действующем законодательстве Российской Федерации целесообразно закрепить нормативные положения, согласно которым сфера действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним распространяет свое действие исключительно на сделки, опосредующие оборот объектов недвижимого имущества - для обязательственных прав, и на права — для вещных прав.

Учитывая баланс интересов сторон договора аренды земельного участка, значимость развития земельных арендных отношений в будущем, предлагается ст. 8.1. ГК РФ дополнить пунктом: «Если иное не предусмотрено договором, обязанность по государственной регистрации лежит на арендаторе».

8. Автор усматривает коллизии и противоречия в действующем законодательстве Российской Федерации и разработанными на его основании законодательными инициативами о внесении в него поправок и изменений.

Необходимо отметить, что правила, закрепленные Проектом Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривающие установление минимального (но не менее 3 лет) срока аренды законом субъекта РФ, приходят в острое противоречие с п. 3 ст. 610 ГК РФ.

В целях гармонизации действующей системы законодательства, повышения коэффициента эффективности его применения, предлагается рассмотреть возможность внесения изменений в действующую редакцию пункта 3 статьи 610 ГК РФ в следующей редакции: «Законом могут

устанавливаться минимальные и (или) максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для отдельных видов имущества. Установленные минимальные и (или) максимальные сроки не должны противоречить гражданскому законодательству». Далее – по тексту статьи.

9. В работе обосновывается вывод о том, что по истечении срока договора аренды земельного участка арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, когда изменились существенные условия договора.

В целях оптимизации трудностей правоприменения, риск возникновения которых связан с реализацией арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, предлагается п. 1 ст. 621 ГК РФ дополнить абзацем 4 в следующей редакции:

«Положения настоящего пункта не применяются, если арендодатель заключил договор аренды с другим лицом по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов) в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

**Теоретическая значимость диссертации** заключается в том, что представленные в ней выводы могут быть использованы при дальнейшем исследовании проблем правового регулирования договора аренды земельных участков, в том числе в научных, учебных и учебно-методических целях.

**Практическая значимость работы** состоит в том, что предложенные пути решения проблем могут быть использованы при принятии или внесении изменений в нормативные правовые акты, правоприменителями, в том числе судебными органами.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация обсуждена на заседании отдела гражданского законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. Основные положения исследования отражены в публикациях автора, докладах на городских, региональных, межвузовских,

всероссийских и международных конференциях, а также при подготовке рабочих материалов для юридической службы Южно-Сахалинского филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги».

Кроме того, результаты исследования апробируются в научно-практической лаборатории «Социально-правовые проблемы девиантного поведения личности в условиях переходного периода российского общества», секция: «Правовое регулирование земельно-арендных отношений», действующей на юридическом факультете Южно-Сахалинского института экономики, права и информатики, а также в процессе преподавания спецкурса: «Правовое регулирование земельно-арендных отношений».

Отдельные положения диссертации использованы при проведении лекций и семинарских занятий со студентами юридического факультета Южно-Сахалинского института экономики, права и информатики.

#### ***Структура работы.***

Диссертация состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованных нормативных правовых актов и литературы. Общий объем работы составил 175 страниц (без списка использованной литературы), список использованных нормативных правовых актов и литературы содержит 466 источников.

# ГЛАВА 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## 1. 1. Становление института аренды земли в России

Рассмотрение вопроса правового регулирования аренды земельных участков в России необходимо начинать с исследования исторических предпосылок, которые послужили основой для дальнейшего развития института аренды земли в России.

С возникновением древнерусского государства (IX – середина XII вв.) началось становление светского феодального права, крупнейшей кодификацией которого была «Русская правда». Однако нормы данного памятника права не охватывали земельные арендные отношения, поэтому целесообразно начать исследование генезиса данных отношений с такого исторического этапа, как образование Русского централизованного государства (вторая половина XV – первая половина XVI вв.)

*Развитие института аренды земли в период образования Российского государства.* Согласно сохранившимся писаным источникам права первые признаки арендных отношений появились в XV веке, когда образовалось Российское государство и Иван III провозгласил самого себя государем всея Руси.

В этот период общероссийским законом являлся Судебник 1497 года, который впоследствии дополнил Судебник 1550 года.

По Судебнику все земли делились на 3 разряда: земли церковные, принадлежавшие церковным учреждениям, служилые или боярские, находившиеся во владении служилых людей, и государевы. Соответственно, существовало 3 разряда землевладельцев: государь, церковные учреждения и служилые люди, на землях которых жили крестьяне.

Про земли служилых людей и государевы земли крестьянин говорил: «Та земля великого князя, а моего владения»; «Та земля божья да государева, а

роспаши и ржи наши»<sup>3</sup>. Следовательно, по своему поземельному положению, то есть по юридическому и хозяйственному отношению к земле, крестьянин был владельцем и пользователем чужой земли.

Именно в этот период начинается становление общинной собственности, которая принадлежала общинникам – крестьянам. Они были связаны между собой круговой порукою по уплате податей и отбыванию повинностей, поэтому такую общину называли черной (тягловой).

Размер участка земли каждого общинника в пределах общины определялся его личными средствами. Владелец участка имел право отдать его в наем, но только с согласия общины и под условием, что наниматель принял на себя тягло, лежавшее на приобретаемом участке черной земли<sup>4</sup>.

Таким образом, община являлась правовой формой, выстраивающей отношения между общинниками и нанимателями<sup>5</sup>.

Крестьяне, которые не входили в общину, были вольными; их свобода выражалась в крестьянском выходе или отказе, то есть в праве покинуть один участок и перейти на другой, от одного землевладельца к другому<sup>6</sup>. «Первоначально право это не было стеснено законом; но само свойство поземельных отношений налагало обоюдное ограничение, как на это право крестьянина, так и на произвол землевладельца в отношении к крестьянину: землевладелец, например, не мог согнать крестьянина с земли перед жатвой, как и крестьянин не мог покинуть свой участок, не рассчитавшись с хозяином по окончании жатвы. Из этих естественных отношений сельского хозяйства вытекала необходимость однообразного, законом установленного срока для крестьянского выхода, когда обе стороны могли рассчитаться друг с другом»<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> См.: Ключевский В. О. Русская история. Полный курс лекций [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.bibliotekar.ru/rusKluch/36/htm>.

<sup>4</sup> См.: История государства и права России: учебник / отв. редактор Ю. П. Титов. М.: Издательство «Былина», 1996. С. 72–73.

<sup>5</sup> См.: Тесля А. А. История законодательства о праве поземельной собственности в России с IX по начало XX века [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://civil.law.narod.ru/wissled/teslya/zemsob/zs24.htm.l>.

<sup>6</sup> См.: Беляев И. Д. Лекции по истории русского законодательства: М., Типо-Лит. С. А. Петровского и Н. П. Панина, 1879. С. 523.

<sup>7</sup> См.: Ключевский В. О. Указ. соч.

Согласно Судебнику Ивана III крестьянин мог покинуть земельный участок в определенный обязательный срок – неделю до Юрьева дня осеннего (26 ноября) и неделю, следующую за этим днем, то есть когда кончались все полевые работы<sup>8</sup>.

При переходе к новому землевладельцу крестьянин заключал с ним поземельный (арендный) договор, условия которого излагались в порядных грамотах. Крестьянин договаривался с землевладельцем как свободное, юридически равноправное с ним лицо.

Крестьянин снимал определенную долю обжи или выти. Обжей называли участок от 10 до 15 десятин в трех полях. Выть была единицей несколько более значительной, делилась на нормальную, или казенную – 18 десятин, среднюю – 21, худую – 24 десятины в трех полях<sup>9</sup>.

Все сказанное позволяет сделать вывод, что в период образования Российского государства впервые появляются зачатки договорных отношений между землевладельцами и крестьянами, которые, по сути, являлись нанимателями земли, а также между крестьянами - общинниками и нанимателями. Таким образом, можно сказать, что аренда формировалась как коллективная (общинная), так и единоличная.

***Формирование арендных отношений в период централизации государства (XVI – XVII вв.)*** «В начале XVI века (удельный период) земля превращается в центральную категорию, определяющую силу и богатство человека, его общественное значение. Общинная земельная собственность в указанный период имела довольно ограниченный характер, в ее владении находились различные угодья, леса, луга и рыбные ловли. Помимо этого, в общинном владении состояли бесхозные и, в частности, выморочные участки. Именно эти участки община отдавала нанимателям под условием тянуть тягло<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> См.: Комментарий к Судебнику 1497 года [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://vur-05-1.narod.ru/istotgp/kom1497.htm>.

<sup>9</sup> См.: Ключевский В. О. Указ. соч.

<sup>10</sup> См.: Павлов-Сильванский Н. П. Феодализм в России. М.: Издательство «Наука», 1988. С. 197.

Такой ограниченный характер, а также новое разделение земель на церковно-монастырские, поместные, вотчинные, дворцовые и государственные повлияли на возникновение новых «арендных» отношений.

«Аренда» проявлялась в форме сдачи земель сроком от 1 до 5 лет за оброчные деньги и на других условиях. Она оформлялась записями в документах общегосударственного (писцовых книгах) или частного-хозяйственного (оброчных книгах) учёта. Арендуемые земли использовались чаще всего как сенокосы и пашни<sup>11</sup>.

С XVII века начинается передача земель служилым людям в поместья по царским указам. Теперь все земли принадлежали главе государства и именовались поместьями согласно Соборному уложению 1649 года. Этот законодательный акт заложил основы для дальнейшего развития института аренды и предусматривал следующее: во-первых, предоставлял право дяде сдавать земли племяннику по старости за то, что последний будет его содержать. Все сделки, связанные со сдачей земельных участков, оформлялись договором имущественного найма и регистрировались в Здаточных записях. Наемная плата и срок пользования имуществом определялись соглашением сторон<sup>12</sup>.

Во-вторых, уложение разрешало вдовам, а также девкам, достигшим 15 лет, сдавать прожиточное поместье (прожиток) любым людям при условии, что они будут содержать владельцев прожитка, а девок выдадут замуж. При этом требовалось «писать записи за руками» о сдаче поместья. Таким образом, акт сдачи прожитка получал официальное оформление. Сдача-приём прожитков подлежали оформлению не только со стороны лиц, сдающих их и обязанных оформить сдаточную запись, но и со стороны лиц, принимающих прожитки. Оформление состояло в подаче в Поместный приказ челобитья на имя государя, где поместье записывалось за новым владельцем. Отсутствие такой регистрации влекло конфискацию прожитка с передачей её лицу, подавшему

---

<sup>11</sup> См.: Отечественная история России с древнейших времён до 1917 г.: Энциклопедия. М.: Издательство «Большая Российская Энциклопедия», 1994. Т. 1. С. 102.

<sup>12</sup> См.: там же. С. 188.

челобитную о таком нарушении закона. При нарушении условий содержания вдов и девок по их челобитью поместье могло быть возвращено им, а запись теряла силу. Право распоряжения состояло и в том, что, выходя замуж, вдова и девка могли передать его мужу. Прожиток в данном случае становился приданным<sup>13</sup>.

В-третьих, согласно уложению женщина, имея прожиточное поместье и выходя замуж, могла закрепить это поместье за женихом, который имел право на поместье. Но не всякая женщина выходила замуж и не всякая была способна управляться с землей с выгодой для себя: поэтому многие предпочитали передать пользование поместьями стороннему человеку с тем, чтобы этот последний содержал женщину-сдатчицу. К этому средству прибегали и мужчины – престарелые отставные дворяне. Но выдача содержания натурой могла стеснить обе стороны, а потому казалось возможным и лучшим получить от приемщика деньгами; ничто не мешало получить деньги все сразу вперед. Так образовалась сдача поместий за деньги, равняющаяся продаже (но продаже не права собственности, а права пользования). Поступаться поместьями за деньги начали не только вдовы, девицы и отставные, но и служащие дворяне. Но в 1662 г. состоялся указ о прокормлении служилых и всяких скудных людей в неурожайное время, по которому уступленные поместья должны были быть возвращены назад, а деньги взысканы с покупателей<sup>14</sup>.

Соборное уложение впервые закрепило существенные условия договора аренды: объект, срок и плата. Объектом аренды могли быть огороды, поля и всякого рода угодья. Срок найма определялся по усмотрению сторон, но он не должен был быть долгим. Что касается платы, то допускалось производить её как деньгами, так и всяким другим имуществом<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> См.: Маньков А. Г. Уложение 1649 года – кодекс феодального права России. М.: Государственная публичная библиотека России, 2003. С. 97.

<sup>14</sup> См.: Владимирский – Буданов М. Ф. Обзор истории русского права. Ростов-на-Дону: Издательство «Феникс», 1995. С. 545.

<sup>15</sup> См.: Змирлов К. Договор найма имущества по нашим законам // Журнал гражданского и уголовного права. 1884. № 2. С. 75.

По законодательству XVII века запрещалось сдавать земли казакам<sup>16</sup>, а также татарам<sup>17</sup> и мурзам<sup>18</sup>, которые не хотели служить государю<sup>19</sup>.

Резюмируя изложенное, отметим, что в период централизации государственной власти наметилась тенденция сближения форм вотчинного и поместного держания земли, что привело к изменению статуса поместной земли из временного держания в постоянное. С целью формирования опоры в служилом сословии появляется новый вид земельного владения – поместье (земля, данная за службу и на время службы во временное арендное держание из государственных земель), которое в свою очередь передавалось в аренду.

В этот период появились зачатки законодательного регулирования основных положений аренды как разновидности договора.

***Становление договора аренды земли в Российской империи (XVIII – первая половина XIX в.).*** Становление договора аренды более определённо начало прослеживаться в первой четверти XVIII века, так как, во-первых, в этот период закончился длительный процесс приравнивания правового режима поместья к режиму вотчины. Именной Указ Петра I от 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» установил, что право распоряжения вотчинами и поместьями становится совершенно одинаковым. Отныне дворянское поместье можно было передавать по наследству, но только старшему сыну (система майорат). Имение нельзя было дробить, продавать и закладывать. Такая система была направлена на сохранение и упрочение крупных земельных владений.

Во-вторых, собственность на землю представляла пеструю картину, и поэтому очень часто монастырские земли, которые не обрабатывались теми, кто жил в монастырях, сдавались в аренду. А обширные земельные

---

<sup>16</sup> Казаки являлись той прослойкой беглых, которые сидели на земле (земли около Дона) и занимались грабежами.

<sup>17</sup> Если татары принимали православие и нанимались на службу к государю, то они становились дворянами и наделялись поместьями.

<sup>18</sup> Мурзы занимали земли, расположенные между Российским государством и Крымом. Государь разрешал им «сидеть» на этих землях, так как они являлись своего рода «буфером» между крымскими ханами и Русью. В экономические отношения государства их не принимали.

<sup>19</sup> См.: Тихомиров М. Н., Елифанов П. П. Соборное уложение 1649 года. М.: Издательство Московского университета, 1961. С. 189.

пространства, принадлежавшие казачьим войскам, могли арендовать только иногородние лица. При этом данные земли имели особый правовой режим<sup>20</sup>.

В-третьих, экономическое развитие страны нашло свое отражение в развитии института аренды. Предметом этого договора могло быть недвижимое имущество, в том числе земельные участки. Купцы часто нанимали земельные участки для сооружения лавок, складов и т.п.<sup>21</sup> Договор заключался крепостным порядком: в нотариальном свидетельстве указывались срок пользования и наемная плата, определяемые соглашением сторон<sup>22</sup>.

Дальнейшее развитие институт аренды получил в первой половине XIX века, что было связано с двумя важными событиями. Первым событием явилось вхождение земель Западного края в состав Российской империи в 1807 году на основании Тильзитского трактата. Теперь на пространство западной России распространялось отношение, издавна установившееся в Западном крае и известное под именем чиншевого права.

Под именем чиншевого права понимается вещное право наследственного пользования чужой землей под условием взноса платы в определенном размере, объектом которого является как сельская, так и городская недвижимость («вечная аренда»). Оно отличается от арендного пользования только вещным характером<sup>23</sup>.

Из дефиниции понятия чиншевого права можно сделать вывод, что это право обладает такими признаками, как «вечность» (бессрочность), преемственность, наличие права отчуждения, владения и пользования землей<sup>24</sup>.

Чиншевое право возникало при наличии свободного соглашения сторон договора. Таким договором определялись отношения между собственником (вотчинником) и поселенцами (чиншевиками), их взаимные права и обязанности, количество ежегодно оплачиваемого чинша (плата за пользование землей). Чиншевые договоры были основаны на письменных актах

---

<sup>20</sup> См.: Жариков Д. Г. Земельное право. М.: БЫЛИНА, 1997. С. 21.

<sup>21</sup> См.: История отечественного государства и права. Ч. 1: учебник / отв. редактор О. И. Чистяков. М.: ЮРИСТЪ, 2001. С. 290.

<sup>22</sup> См.: Исаев И. А. История российского государства и права России: учебник. М.: Юрист, 1993. С. 76.

<sup>23</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. С. 408.

<sup>24</sup> См.: Боровиковский А. Л. Отчет судьи. Т. 1. СПб., 1891. С. 22–23.

(привилегиях, грамотах и договорах) либо заключены в устной форме с занесением сведений о такой сделке в вотчинный инвентарь имения (регистрация в кадастровой книге)<sup>25</sup>.

Чиншевик имел право владеть и пользоваться<sup>26</sup> чиншевой землей, распоряжаться<sup>27</sup> ей и даже ухудшать земельный участок. Позже (с 1889 года) чиншевик был вправе выкупить участок в собственность. К обязанностям чиншевика относились: отбывать все публичные подати и повинности, лежащие на поземельном имуществе; не доводить участок до такого состояния, в котором он бы приносил доход в меньшем количестве, чем раньше; извещать собственника об отчуждении чиншевого владения; уплачивать собственнику в надлежащее время определённый чинш<sup>28</sup>.

Будучи по сути кредитором, вотчинник имел право требовать несения чиншевиком публичных повинностей, лежащих на земле; получать с владельца чинш; освобождать контрагента вообще от уплаты чинша; расторгнуть договор в случае нарушения условий договора и другие<sup>29</sup>.

Итак, чиншевое право есть вещное право: вечное и наследственное, обременяемое, несвободно отчуждаемое и обозначающее владение чужой землей за определенное вознаграждение или без него<sup>30</sup>.

Подводя итог, отметим, что чиншевое право прочно вошло в законодательство того периода и распространялось только на Западные территории.

Вторым событием стала систематизация русских законов. Вся первая четверть XIX века прошла в непрерывных попытках привести в систему русские законы. И, наконец, после изнурительной работы на свет появились два грандиозных труда: Полное собрание законов и Свод законов Российской

---

<sup>25</sup> См. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. С. 103–105.

<sup>26</sup> Пользование земельным участком означало использование его для любых целей. (См.: Синайский В. И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 249.)

<sup>27</sup> Полномочие распоряжение включало в себя право на отчуждение участка, но при согласии на это собственника.

<sup>28</sup> См.: Копылов А. В. Указ. соч. С. 106 – 111.

<sup>29</sup> См.: там же.

<sup>30</sup> См.: Андриевский А. Чиншевое право // Журнал Министерства Юстиции. 1912. № 6. С. 69.

империи. На основе Полного собрания законов Российской империи был составлен Свод законов Российской империи, утверждённый в 1832 г. (введен в действие с 1 января 1835 г.). Свод составил XV томов, включая специальные исторические своды по отдельным отраслям права<sup>31</sup>.

При издании Свода планировался его пересмотр через каждые десять лет. Но в действительности он был переиздан сначала в 1842 году – через 10 лет; затем – через 15 лет (в 1857 году). После этого стали издаваться Продолжения к Своду<sup>32</sup>.

Найм недвижимости регулировался Гражданскими законами, которые входили в том X часть 1 Свода законов Российской Империи (далее – Гз).

Согласно Своду законов имущественным наймом признавался обязательственный договор, по которому наймодатель предоставлял во временное пользование нанимателя земельный участок с правом для нанимателя извлекать из этого участка плоды в порядке правильного хозяйства<sup>33</sup>. Несколько иначе определяет договор найма обозреватель кассационной практики газеты Право, указывая, что это договор, по которому одна сторона обязывается предоставить на известное время и за известное вознаграждение для известной цели другой стороне известный предмет в пользование, а во владение только в том размере и в тех пределах, в которых это представляется необходимым для осуществления пользования им<sup>34</sup>.

Предметом найма выступала земля как существенное условие договора<sup>35</sup>.

Кроме предмета, как необходимого условия договора, Свод законов Российской империи предписывал: «При найме или отдаче в содержание частных имуществ надлежит определить: предмет найма или содержания, срок

---

<sup>31</sup> См.: Стешенко Л. А., Шамба Т. М. История государства и права России: Академический курс. Т. 1. М.: Издательство «НОРМА», 2003. С. 565.

<sup>32</sup> См.: Юртаева Е. А. Исторический опыт создания Свода законов Российской империи // Журнал российского права. 1998. № 1. С. 142.

<sup>33</sup> См.: Хвостов В. Аренда земли по русскому и западно – европейским законодательствам / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. Мануйлова А. А. В. 2. М.: Издание Д. С. Горшкова, 1905. С. 228.

<sup>34</sup> См.: Анненков К. Система русского гражданского права. Том IV. Отдельные обязательства: С-П.: Типография М. Л. Стасюлевича. 1904. С. 131.

<sup>35</sup> См.: Пахман С.В. Обычное гражданское право в России. Юридические очерки. Том 1. Собственность, обязательства и средства судебного охранения. С-П. 1877. С. 156.

и цену оною. Сверх сего допускаются всякие другие произвольные условия, законам не противные, как то: права и обязанности хозяина и наемщика, правила пользования имуществом, ответственность за ущерб, порчу и за саму гибель оною, и тому подобия»<sup>36</sup>.

Существенную принадлежность найма составляло также и условие о сроке. Однако срок не имел такого значения для договора найма, чтобы его отсутствие делало договор недействительным. Если в отдельном договоре срок не был определен, то это не значило, что договор заключен бессрочно. А означало, что срок окончания договора наступал тогда, когда та или другая из договаривающихся сторон потребовала его прекращения<sup>37</sup>.

Крайний срок найма определялся законом сначала только для земель, отдаваемых от казны и от казенных людей в оброчное содержание; но в 1824 году, по поводу одного частного дела, было признано, что между частными лицами срок найма недвижимых имуществ должен быть не более 12 лет. С 1855 года дозволено было отдавать благоприобретенные пустопорожные земли в аренду на срок более 12 лет, а под устройство фабрик и заводов даже до 30 лет. Такая же льгота существовала для пустопорожных земель, отдаваемых под устройство дач на 25-верстном расстоянии от обеих столиц. С 1861 г. было дозволено бывшим помещикам отдавать свободные земли и угодья в аренду крестьянам до 36 лет. В Ялтинском уезде с 1874 г. даже было дозволено отдавать такие земли в наем на срок до 90 лет<sup>38</sup>.

Решением Общего Собрания 1 и Кассационного Департамента Сената было установлено, что в бессрочное пользование за соответствующую плату допускалась передача свободных городских земель<sup>39</sup>.

«Признаком, характеризующим имущественный найм, являлось вознаграждение за предоставленное пользование (арендная плата). Однако не

---

<sup>36</sup> Свод законов Российской Империи Государя Николая I. СПб., 1857. Законы гражданские. Гл. 2. Т. 10. Ст. 1691. С. 314.

<sup>37</sup> См.: Мейер Д. И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2000. С. 617.

<sup>38</sup> См.: Победоносцев К. П. Курс гражданского права. В трёх томах. Т. 3. М.: Зерцало, 2003. С. 370–371.

<sup>39</sup> Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И. М. Тютрюмов. Книга четвертая. М.: Статут. 2004 // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».

обозначение стоимости аренды не лишает договор законной силы, так как определение стоимости требуется лишь в видах правильного взимания гербового сбора»<sup>40</sup>.

Арендная плата по договору аренды выплачивалась как в денежной форме, так и в разных видах отработок и натуральных платежей. Размер ее, определяемый соотношением спроса и предложения, в очень многих случаях превышал чистую доходность земли; при этом обычно он был в полтора-два раза выше за мелкие участки и при краткосрочной аренде<sup>41</sup>.

Чаще всего арендная плата выражалась в форме денег, но это не составляло необходимости. Плата могла быть определена известной частью произведений, собранных с нанятой земли. Такое явление замечалось в России при найме земель исполу: крестьянин, нанимая известное число десятин, обязывался отдать землевладельцу половину или иную часть собранных снопов. Даже более – вознаграждение могло быть выражено в известных личных услугах, например, крестьяне за наем нескольких десятин обязывались собрать хлеб с прочих десятин или скосить луга. Особую форму вознаграждения составлял известный нашему законодательству «наем из выстройки». Наниматель за пользование в течение известного числа лет отданной ему внаем землей обязывался по окончании срока найма оставить все возведенные им постройки, дачи, мельницу, ригу в пользу собственника, причем право собственности на выстроенное здание принадлежало собственнику земли не со времени только окончания найма, а со времени возведения здания, которое в продолжение договорного отношения находилось лишь в пользовании нанимателя<sup>42</sup>.

Таким образом, в договоре найма необходимо было указывать предмет, срок и цену договора<sup>43</sup>.

---

<sup>40</sup> См.: там же.

<sup>41</sup> См.: Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. М.: Издание Д. С. Горшкова, 1904. С. 44.

<sup>42</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. М.: Статут, 2005. С. 146.

<sup>43</sup> См.: Анненков К. Указ. соч. С. 130.

Сторонами имущественного найма являлись договаривающиеся лица. Этими лицами были: хозяин (лицо, отдающее имущество внаем) и наниматель (лицо, нанимающее имущество). Кроме способности вступать в договоры, от лица, отдающего имущество внаем, требовалась способность распоряжаться вещью. Лицом, отдающим имущество, не обязательно должен был быть собственник, поэтому и наниматель мог отдавать имущество внаем другому лицу. Так, очень нередко лицо нанимало землю, но само ею не пользовалось, а извлекало из имущества доход тем, что сдавало его<sup>44</sup>.

Форма договора имущественного найма различалась по нанимаемым вещам. В основном найм земли как недвижимого имущества заключался в письменной форме, что подтверждалось расписками. При этом необходимо было уплатить гербовый сбор. Совершение договора найма в словесной форме допускалось при свидетелях. В некоторых местностях аренда земли между крестьянами заключалась в словесной форме, а между другими лицами в письменной с внесением записи в книгу волостного правления<sup>45</sup>.

«... Договоры о найме имуществ оплачиваются 5 коп. сбором, когда сумма их менее 50 руб.; когда же сумма более 50 руб., то подлежит оплате пропорционально гербового сбора, установленного актом (ст. 20 Устава гербового). Суммою акта или документа об отдаче имущества в арендное содержание или наем признается итог платежей, выговоренных в акте или документе, за владение и пользование имуществом. При этом не должно забывать правил, установленных гербовым уставом для всякого рода актов о платежах периодических, то есть помесечных, погодных. Договоры о найме крестьянами как каждым отдельно, так и целыми обществами, земельных участков у помещиков, на землях коих они водворены, освобождены вовсе от гербового сбора (п.4 ст. 66 Устава гербового)»<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> См.: Мейер Д. И. Указ. соч. С. 615.

<sup>45</sup> См.: Пахман С.В. Указ. соч. С. 158-159.

<sup>46</sup> Чичинадзе Д. В. Устав о гербовом сборе с приложениями: Ст. 60 / Д.В. Чичинадзе. СПб., 1894. – С. 20–22.

Названный договор должен был быть засвидетельствован нотариусом, маклером, а также соответствующими уездными и губернскими учреждениями по усмотрению сторон<sup>47</sup>.

Допускалась словесная форма для найма городской недвижимости на срок до 3 лет. Если договор заключался на срок от 3 до 12 лет и на сумму свыше 300 рублей, а на сроки свыше 12 лет – на всякую сумму, – требовалась письменная форма<sup>48</sup>. Также обязательная письменная форма предусматривалась для аренды земли с выплатой арендной платы вперед за год, чтобы исключить одностороннее расторжение договора до истечения срока аренды<sup>49</sup>.

«Существовала особая форма аренды в сельском быту. На наем крестьянами земель у помещиков, между собою и у посторонних лиц, на сроки не свыше трех лет на всякую сумму, а на большие сроки, именно от 3 до 12 лет, на сумму не свыше 300 руб. могли быть заключаемы словесные договоры со внесением их по желанию договаривающихся сторон в книгу сделок и договоров при волостном правлении. Договор найма недвижимости, если он был заключен с получением или назначением к получению арендных денег вперед более чем за год, должен был быть засвидетельствован в тех установлениях, которым поручено совершение крепостных актов, с тем чтобы на арендованное имение было наложено запрещение по количеству взятой вперед суммы, а при несоблюдении этой формальности договор найма признавался со стороны закона недействительным»<sup>50</sup>.

Что касается прав и обязанностей сторон по данному договору, то они довольно традиционны. Отметим лишь, что обязанности наймодателя не ограничивались передачей сданного внаем имущества нанимателю. На него также возлагались обязанности по поддержанию указанного имущества в надлежащем состоянии и устранению препятствий в пользовании нанятым имуществом, в том числе и таких, за которые наймодатель не нес

---

<sup>47</sup> См.: Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. М.: Издание Д. С. Горшкова, 1904. С. 44.

<sup>48</sup> См.: Хвостов В. Указ. соч. С. 233-235.

<sup>49</sup> См.: Пестржецкий А. О вещном характере найма недвижимых имуществ / Журнал Министерства юстиции. 1861. № 6. С. 35.

<sup>50</sup> Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 149.

ответственности, в течение всего срока действия договора найма. Более того, наймодавец (наймодатель) был обязан обеспечить нанимателю спокойное пользование нанятым имуществом в течение срока найма. Наймодатель был не вправе производить в имуществе изменения, стесняющие пользование нанимателя, и вообще обязывался не только не предпринимать ничего такого, что препятствовало бы нанимателю пользоваться имуществом, но и устранять все то, что стесняло спокойное пользование нанимателя<sup>51</sup>.

В качестве основной обязанности нанимателя рассматривалось своевременное внесение наемной платы. Сроки внесения платежей за пользование нанятым имуществом должны были определяться договором, а при отсутствии соглашения сторон о сроках внесения наемной платы – местными обычаями. На случай неурегулированности данного вопроса ни соглашением сторон, ни местным обычаем существовали диспозитивные нормы. Согласно этим нормам наемная плата должна вноситься вперед: при найме недвижимости вне города на срок свыше года – за шесть месяцев, а при найме на срок менее года – за весь срок найма; при найме недвижимости в городе, а также движимых вещей на срок свыше года – за два месяца<sup>52</sup>.

Что касается прав, то наниматель имел право сдавать земельный участок в поднаем, однако здесь были свои сложности. При передаче предмета найма в поднаем с согласия хозяина имущества права и обязанности по договору переходят к новому нанимателю. Вместе с тем прекращаются все отношения между прежним нанимателем и хозяином земли. Но если наниматель не слагает с себя ответственности перед хозяином земли, то согласия на передачу имущества в поднаем не требуется<sup>53</sup>.

Кроме того, если наниматель не мог самовольно передавать своего права, то за ним следовало признать возможность осуществить свое право посредством предоставления другим пользования нанятой вещью за известное

---

<sup>51</sup> См.: Витрянский В. В., Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о передаче имущества (Книга 2). М.: Издательство «Статут», 2000 (издание 2-е, стереотипное). С. 219–220.

<sup>52</sup> См.: там же.

<sup>53</sup> См.: Законы гражданские (Свод Законов, Т. X, Ч. 1) с объяснениями по решениям Гражданского Кассационного Департамента и общих собраний его с уголовным, I и II Департаментами Правительствующего Сената / Сост. А. Боровиковский. С-П.: Типография А.С. Суворина. 1904. С. 633 – 634.

вознаграждение? Вопрос идет о допустимости сублокации, которая могла бы быть переведена на русский язык словом «поднаем». Известное лицо арендовало большое количество земли и потом раздавало крестьянам в обработку на основании договора найма по несколько десятин, – в этом случае основное отношение по найму осложняется дополнительными отношениями, активный субъект по главному договору становится пассивным по дополнительным. Следует полагать, что поднаем, составляя форму осуществления права пользования, был допущен, если только при совершении договора хозяин прямо не устранил его возможности. Допущенное в договоре право перенайма, как более обширное право, предполагало возможность поднайма. Едва ли против допустимости поднайма можно возражать с той стороны, что хозяин становился таким путём лицом к лицу с совершенно непредвиденными контрагентами, потому что в силу такого поднайма контрагентом хозяина остался прежний наниматель, который один нес на себе ответственность. Хозяин не имеет никакого отношения к арендаторам его арендатора. Они не могли требовать от него каких-либо поправок или приспособлений или вообще ссылаться на главный договор. Он же в свою очередь не вправе был требовать от них платы, хотя бы его контрагент и обнаружил неаккуратность. Возмещения же причиненных ими убытков он мог требовать или от своего нанимателя на основании договора, или же от виновника ущерба на основании правонарушения<sup>54</sup>.

По истечении срока найма хозяин участка был вправе требовать его возвращения в целости (статья 1705 Гз). В случае повреждений, причинённых земельному участку, наниматель возмещал хозяину убытки (статьи 684, 685 Гз)<sup>55</sup>.

Кроме общих способов прекращения договора, к которым относились истечение срока, обоюдное соглашение или одностороннее добровольное отступление от своего права без нарушения прав другой стороны не во вред

---

<sup>54</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 153.

<sup>55</sup> См.: Аренда земельных участков (гражданско-правовой аспект). Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Федькин Л. О. Краснодар, 2005. С. 13.

третьему лицу, договор найма прекращался до истечения срока только в случаях, прямо указанных в законе либо оговоренном в самом договоре, или по физической невозможности пользоваться нанятым имуществом в случае его уничтожения или оказавшейся негодности к использованию<sup>56</sup>. Разумеется, не было препятствия контрагентам по прекращении найма вследствие истечения срока снова заключить договор относительно того же имущества, на тот же или другой срок, на тех же или других условиях вознаграждения. Действительно, возобновление найма по истечении срока первого договора нередко встречалось; только возобновленный наем не имел никакой связи с прежним договором, а представлялся отдельным, самостоятельным юридическим отношением. Но, кроме общих способов прекращения договоров, был еще один, исключительно касающийся имущественного найма, – отчуждение имущества со стороны его хозяина стороннему лицу<sup>57</sup>, что говорит об отсутствии права следования.

Следующим этапом формирования арендных отношений стал Указ об обязанных крестьянах от 02 апреля 1842 г., установивший правила, на основании которых помещики имели право заключать со своими крестьянами договоры пользования земельными участками за условленные повинности. Повинности крестьян могли быть определены в договорах денежным оброком, обрабатыванием помещичьей земли или другой работой. Крестьяне по данным договорам принимали название обязанных крестьян<sup>58</sup>. Стороны могли по взаимному согласию вносить в договор различные условия, но при соблюдении основных положений, закреплённых в Указе. Указом регламентировался довольно сложный порядок заключения договора. Договор вначале подписывался помещиком и выборным лицом со стороны крестьян по доверенности, оформленной в уездном суде. Затем договор подписывался уездным предводителем дворянства, который удостоверял добровольность его

---

<sup>56</sup> См.: Куницын А. О силе договора найма имуществ // Журнал Министерства юстиции. 1861. № 9. С. 502.

<sup>57</sup> См.: Мейер Д. И. Указ. соч. С. 625 – 626.

<sup>58</sup> См.: Титов Ю. Хрестоматия по истории государства и права России. М.: ООО «ТК Велби», 2002. С. 236–237.

заклучения и отсутствие подлога. Заклучаемые на основании этого Указа договоры подлежали обязательному рассмотрению и утверждению государем. Если государь утверждал этот договор, то он через Сенат отсылался в Гражданскую палату для совершения записи на договоре, которая освобождала от взимания пошлыны<sup>59</sup>.

Из вышеизложенного следует, что в XVIII – первой половине XIX в. земельно - арендные отношения характеризовались господством феодально - крепостнических отношений, которые вступили в состояние кризиса и требовалось незамедлительное их реформирование, что привело к неизбежному результату – реформе 1861 года.

***Особенности договора аренды в пореформенной России.*** Крупнейшим событием второй половины XIX века стала реформа 1861 года, с которой связано подписание Александром II Манифеста об отмене крепостного права и Положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости. Согласно данным документам помещики сохраняли право собственности на все принадлежащие им земли. Крестьянам предоставлялся не в собственность, а в постоянное пользование земельный надел («усадебная их оседлость»), который должен был бы обеспечить их быт и исправную уплату казенных и земских повинностей. Конкретный размер земельного надела определялся с учётом плотности населения и качества почв. С этой целью вся Россия была разделена на три полосы (нечерноземную, черноземную и степную), а полосы в свою очередь делились на местности. Для каждой местности устанавливались две нормы подушного надела: высшая и низшая. Размер низшего надела не должен был составлять меньше одной трети высшего надела. В каждом случае площадь земли, предназначенной в надел, как и объём повинностей в пользу землевладельца, устанавливались в специальном договоре между крестьянином и помещиком, который назывался Уставной грамотой. Если стороны не приходили к добровольному соглашению, размер надела определялся

---

<sup>59</sup> См.: Романовская В. Б., Данилова Е. В. Правовое регулирование земельных отношений в период правления императора Николая I // История государства и права. 2007. № 1. С. 17.

законодательным образом, т. е. практически по минимальному размеру. В результате фактически используемые крестьянами земельные участки сокращались, образовывались так называемые отрезки, создававшие чересполосицу крестьянских наделов и помещичьих земель. Получив земельный надел в пользование, крестьяне должны были платить за это пользование деньгами или трудом, т. е. платить оброк или нести барщину (определенное количество принудительной работы). Крестьянское право на надел рассматривалось как долгосрочная аренда и оформлялось договором, который заверялся нотариально<sup>60</sup>.

Таким образом, в ходе реформы 1861 года было осуществлено освобождение крестьян из крепостной зависимости без выкупа, но с предоставлением надела земли за плату, с длительной рассрочкой платежей. Наделы предоставлялись крестьянам в таком размере, чтобы они были вынуждены арендовать землю у помещиков, и оказались тем самым в зависимом положении от них. В свою очередь помещики, имея большие площади земли и не имея возможности для их обработки, сдавали часть земли в аренду крестьянам<sup>61</sup>.

К концу XIX века Россия стала не только страной мелкой собственности, но и мелкой аренды. В самых разнообразных формах она распространялась на все районы страны, являясь одним из важнейших факторов русской экономической жизни.

Основными формами аренды являлась наделная и вненаделная аренда. Согласно сведениям, число крестьян, пользовавшихся вненаделной арендой, достигало приблизительно 1 ½ млн., что составляло более 1/3 общего их числа, а площадь наделной арендуемой земли превышала 10 млн. дес., что составляет 1/5 наделного землевладения<sup>62</sup>.

---

<sup>60</sup> См.: Сыродоев Н. А. История земельного права // ИЗВЕСТИЯ ВУЗОВ: ПРАВОВЕДЕНИЕ. 1999. № 4. С. 240–241.

<sup>61</sup> См.: История земельных отношений и землеустройства: учебник / отв. редактор А. А. Варламов. М.: Колос, 2000. С. 68–69.; Сироткин В. Г. Почему слиняла Россия? М.: Алгоритм, 2004. С. 24.

<sup>62</sup> См.: Мануйлов А. Аренда земли в России в экономическом отношении / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. М.: Издание Д. С. Горшкова. 1904. С. 168.

Сдача наделных земель помещиками производилась лично самому крестьянину (единоличная аренда). При единоличной аренде следует различать сдачу целыми наделами и частями или полосами. Сдача земли целиком означала отказ от ведения собственного землевладельческого хозяйства (полное прекращение хозяйства). Сдача же части указывала на неустойчивость хозяйства и на необходимость увеличить землепользование. Первый вид сдачи был распространен гораздо меньше, чем второй. Главной причиной сдачи наделных земель служил недостаточный их размер, не позволяющий крестьянам вести самостоятельное хозяйство (малоземелье и безземелье). Малоземельные дворы, имеющие достаточно средств, сдавали свои земли, и брали в аренду более плодородные и больше по площади участки. Сдача наделной земли производилась как на 1 год или посев, так и на более продолжительные сроки. При сдаче земли по частям срок найма был меньше, чем при сдаче земли целиком. Что касается арендной платы, то она была меньше на крестьянские наделы, чем на государственные, и поэтому ее было выгоднее арендовать. На популярность наделной земли влияла и урожайность. Если год был неурожайным, то на следующий год этот участок уже сдавался за бесценок<sup>63</sup>.

В заключении хотелось бы сказать, что сдача наделной земли получила широкое распространение у крестьян в связи с неспособностью ими платить повинности за ее предоставление, что поставило их в еще большую зависимость, но теперь от государства.

Условия пореформенного хозяйства в России благоприятствовали развитию крестьянской земельной аренды. Основная цель аренды для крестьянина заключалась в том, что земля ему была нужна для удовлетворения первых потребностей, и поэтому он готов был отдавать за пользование ею все, что он физически мог отдать<sup>64</sup>.

---

<sup>63</sup> См.: Брейер Л. Сдача и съем наделных земель / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 2. М.: Издание Д.С. Горшкова. 1905. С. 255–284.

<sup>64</sup> См.: Мануйлов А. А. Поземельный вопрос в России. М.: Типография О. Л. Сомовой. 1905. С. 99.

Позже, когда все земли разделились на государственные (казенные) и частновладельческие, аренда приобрела несколько иную цель.

Сдача частновладельческих земель была очень выгодна для владельца, так как при помощи аренды он восполнял недостаток оборотных средств и обеспечивал свои хозяйства рабочей силой. Это достигалось при сдаче земли за деньги и отработки.

Суть отработки состояла в том, что крестьяне были обязаны засеивать своими семенами поле землевладельца и, убирая хлеб, получать только менее половины урожая. В связи с этим преобладающее развитие приобрела краткосрочная аренда. Денежная форма практически была кабальной, так как арендная плата за землю постоянно повышалась. И даже когда в 1897–1898 гг. наступил кризис из-за неурожая, плата оставалась на прежнем уровне. И тогда крестьяне были вынуждены отказываться от аренды на новый срок, сдавать свои земли за бесценок и даже бросать свои участки. В 1899 году после первой удовлетворительной жатвы, плату опять стали повышать (20–25 рублей за десятину), и, несмотря на это, крестьяне разбирали землю. Но это не было связано с увеличением доходов крестьян<sup>65</sup>. А основной причиной являлась их «привычка» не ценить свой труд. В этот период весьма сильно начала распространяться аренда в испольной и отработочной формах. При испольном найме владелец земли получал до 1/2 продукта и сверх того – доплаты в виде разных отработков в его сельском хозяйстве; при отработочной – вся арендная плата состояла из таких отработков<sup>66</sup>.

Аренда казенных земель поначалу не была широко распространена и начала развиваться только после проведенных Министерством государственных имуществ мероприятий по упрощению получения земли нуждающимися крестьянами. Суть мероприятий сводилась к следующему: изменены были сроки начала аренды и взноса арендных платежей в целях

---

<sup>65</sup> Крестьяне уплачивали арендную плату всеми деньгами, которые они выручали от продажи своего зерна.

<sup>66</sup> См.: Розенберг В. Аренда и ее роль в пореформенном крестьянском хозяйстве // Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. М.: Издание Д. С. Горшкова. 1904. С. 42–51.

облегчения условий для съемщиков<sup>67</sup>, земли предоставлялись в аренду без посредников и без проведения торгов и т. д. Однако, несмотря на принимаемые меры, встречались случаи спекуляции землей<sup>68</sup>.

Другой разновидностью сдачи в аренду казенной земли была аренда (арендное содержание или временное пользование) в виде награды, которую жаловали разным лицам за службу. Это пользование ограничивалось сроком или временем жизни этого лица. При этом субаренда запрещалась<sup>69</sup>.

Таким образом, мы видим, что на стороне арендатора выступают крестьяне, а на стороне арендодателя – казна или частные владельцы.

Аренда земель крестьянами производилось также и в коллективной форме, которая выражалась в двух видах: аренды товарищеской и общественной. При товарищеской аренде земля разделялась между участниками по их состоятельности: каждый товарищ получал количество земли, соответствующее числу взятых им паев. При общественной аренде земля делилась обыкновенно по количеству надельных душ: кто держит в своих руках больше общинной земли, тот получает больше и арендованной<sup>70</sup>.

В 1890 году «по окладным книгам Управления государственными имуществами из 133852 дес. казенных земель трех уездов (Бердянского, Мелитопольского и Днепровского), сдававшихся в аренду по контрактам, в пользовании крестьянских обществ состояло 84756 дес. удобной земли, т. е. около 63% всей площади. Но земля, арендуемая крестьянскими обществами, находилась в пользовании сравнительно небольшого числа домохозяев и притом преимущественно зажиточных. По условиям аренды крестьяне имеют право распахать только 1/3 часть арендованной земли. Таким образом, в Днепровском уезде у зажиточной группы крестьян находилось в пользовании более 1/2 всей арендованной пашни, в Бердянском уезде — более 2/3, а в Мелитопольском, где всего более арендуется казенной земли, даже более 4/5

---

<sup>67</sup> Например, в первый год аренды разрешалось вносить плату за весь год осенью после снятия урожая.

<sup>68</sup> См.: Розенберг В. Указ. соч. С. 46.

<sup>69</sup> См.: Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Часть первая: Вотчинные права. М., Статут, 2002. С. 127.

<sup>70</sup> См.: Мануйлов А. Аренда земли в России в экономическом отношении / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. М.: Издание Д. С. Горшкова. 1904. С. 78–79.

арендованной площади. У беднейшей же группы крестьян (засаивающих до 10 дес.) находилось во всех уездах всего 1938 дес., или около 4% арендованных земель<sup>71</sup>.

Особо хотелось бы отметить, что аренда земли в каждом районе страны имела свои отличительные особенности. Например, в Малмыжском уезде земли сдавались в субаренду почти всегда малосостоятельными крестьянами, не имеющими рабочих рук и рабочего скота для обработки своих наделов. Съемщиками крестьянских земель являлись зажиточные крестьяне. В Глазовском уезде в основном земли не сдавались и не арендовались, а наймодатели чаще всего уходили на сторонние заработки, так как все население было бедным. В Котельничском уезде распространена была сдача земель под яровое. В Воронежской губернии землю сдавал домохозяин, у которого в семье не было мужчин рабочего возраста и скота. В Самарской губернии сдача земли практиковалась преимущественно безхозяйными членами общин, и размеры такой сдачи тем значительнее, чем выше процент безхозяйных. В Рязанской губернии основная причина сдачи земли – многоземелье. В Лужском уезде около 70% земли сдавалось за подати, а 20% – за деньги. В Вятской губернии обязанность засеивать семенами землю ложилась на арендатора, уборка – на арендатора и арендодателя, а полученная прибыль делилась поровну. В Казанской губернии крестьянская земля сдавалась под влиянием крайней нужды в деньгах членов крестьянских обществ, которые в силу полного экономического распада своего хозяйства не в состоянии сами обрабатывать свою землю. В Саратовской губернии, наоборот, крестьянин держался за землю до последнего и сдавал ее в аренду в крайних случаях<sup>72</sup>.

---

<sup>71</sup> См.: Ленин В. И. Новые хозяйственные движения в крестьянской жизни. По поводу книги В. Е. Постникова «Южно-русское крестьянское хозяйство» [Электронный ресурс] // <http://lugovoy-k.narod.ru/Lenin/01/02.htm>.

<sup>72</sup> См.: Хвостов В. Аренда земли по русскому и западно-европейским законодательствам / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. Мануйлова А. А. В. 2. М.: Издание Д. С. Горшкова. 1905. С. 271–280.

Что касается сроков, то более распространенной была краткосрочная<sup>73</sup>, обычно подесятилетняя аренда: на Правобережной Украине и в Центральном черноземном районе около 70-75 % сделок заключалось на 1 посев, на Юге и Юго-Востоке – 45-55%. Остальная земля сдавалась обычно крупными участками на 3–6, реже 9–12 лет (сроки аренды обычно были кратными 3, что определялось господством 3-польной системы севооборота)<sup>74</sup>.

Преобладание краткосрочной аренды было связано с необеспеченностью положения арендаторов, отсутствием побуждений к введению улучшений в технику земледелия и т. д. И, само собой, чем короче арендные сроки, тем сильнее отрицательное влияние существующей в стране арендной системы на общее положение народного хозяйства. Это было выгодно в основном единоличным арендаторам, а сельские общества, товарищества и отдельные домохозяева являлись съемщиками земли при долгосрочной аренде. Долгосрочная аренда означала один и тот же вид аренды, независимо от аренды участков или целых имений и земля снималась на срок более 1 года: на 3, 6, 12 и более лет. Преимуществами долгосрочной аренды служили большая обеспеченность положения, большая возможность применения улучшений и т. п.<sup>75</sup>

Арендная цена определялась степенью обострения земельной нужды. Наиболее высокие цены платили мелкие арендаторы, снимающие землю на один посев. Также в местностях, характеризующихся преобладанием мелкой аренды, развивалась земельная спекуляция в форме пересдачи земли по повышенным ценам особыми посредниками<sup>76</sup>. К тому же арендная цена зависела от сроков, а также видов аренды (денежной, натуральной (отрабочной и испольной) и смешанной). Аренда крупными участками (10–50 дес.) была дешевле, чем мелкими. Разница нередко была от 4–5 руб. за участки свыше 10 дес., до 12–15 руб. за мелкие участки в 5–10 дес. при средней

---

<sup>73</sup> Краткосрочная аренда полностью отвечало хозяйственным интересам помещиков (См.: Анфимов А. М. Земская аренда в России в начале XX веков. М.: Издательство Акад. наук СССР, 1961. С. 83).

<sup>74</sup> См.: Отечественная история России с древнейших времён до 1917 г.: Энциклопедия. М.: Издательство «Большая Российская Энциклопедия», 1994. Т. 1. С. 102.

<sup>75</sup> См.: Бажаев В. Г. Крестьянская аренда в России. М.: Издание К. Тихомирова, 1910. С. 51

<sup>76</sup> См.: там же. С. 95-96.

арендной цене в уезде всего 4,23 руб. за 1 дес. При аренде на длительный срок цена также была значительно ниже, чем на 1–2 года. Однако это не повлияло на преобладание краткосрочной аренды. Отработочная аренда была почти в 2 раза дороже денежной<sup>77</sup>.

Итак, к концу XIX века землепользование крестьянства включало кроме их владений (наделов) ещё те участки, которые оно арендовало. Чаще всего аренда была частных или надельных земель, но в отдельных местностях была возможность арендовать земли казны или удела. Большинство земель предоставлялось для отрасли торгового земледелия – льноводство, картофелеводство, культура конопли, молочное животноводство. Часть крестьян арендовало землю из-за недостатка своей земли (49,2%), а часть – для предпринимательства (для сдачи в субаренду мелкими участками, для получения дополнительной прибыли – 50,8 %).

В заключение отметим, что в результате реформы 1861 года изменились земельные отношения в России, что способствовало развитию капиталистических отношений, но в силу того, что реформа не носила кардинального характера остались черты, тормозившие развитие земельно-арендных отношений: преобладание коллективной аренды, наличие помещичьего землевладения, не участвующего в рыночных отношениях, малоземелье крестьян и другие.

#### ***Влияние столыпинской реформы на земельные арендные отношения.***

XX век для России начался со столыпинской аграрной реформы (1906–1911 гг.) Реформа названа по фамилии осуществляющего ее председателя Совета Министров России П. А. Столыпина. Суть реформы состояла в том, что крестьяне, выкупив свой земельный надел, получили право выхода из общины<sup>78</sup>. Реформа была направлена на переход от общей собственности на землю среди крестьян к праву частной собственности главы хозяйства.

---

<sup>77</sup> См.: Тюкавкин В. Г. Великорусское крестьянство и столыпинская аграрная реформа. М.: Издательство «Памятники исторической мысли», 2001. С. 83, 85, 86, 90, 92.

<sup>78</sup> См.: Земельное право России: курс лекций / Под ред. В. И. Решетникова. М.: Издательство «Щит-М», 2004. С. 235.

Трудовые крестьянские хозяйства, выйдя из общины и даже приобретя с большими лишениями дополнительные наделы, быстро теряли землю. Земли скупали деревенские богатеи для сдачи ее в аренду. Аренда была кабальной<sup>79</sup>.

Из изложенного следует, что в начале XX века законодательство шло в направлении предоставления крестьянскому сословию прав на землю. Это право включало право владения и распоряжения землей. Право распоряжения земельным участком включало право заключать все виды сделок. Община, осуществляя свои права, могла производить периодические переделы земли крестьян, сдавать в аренду земельный надел по согласованию с пользователем.

**Вопросы аренды земельных участков в советский период.** Проведение реформы П. А. Столыпиным привело к расслоению крестьянства и послужило причиной революционных преобразований земельных отношений, последовавших после Октябрьской революции и кардинальным образом изменивших земельно-правовую строй России. В основу кардинальных изменений отношений земельной собственности легла аграрная программа партии эсеров. Партия выступала за социализацию земли, т. е. за изъятие ее из частной собственности отдельных групп и лиц в общественное достояние. Положения эсеровской программы были развиты в Крестьянском наказе о земле, ставшем частью Декрета «О земле» от 27 октября 1917 года<sup>80</sup>. Декрет провозгласил право крестьян на землю, которую они обрабатывали, и отменил частную собственность на землю. Вся земля перешла в бесплатное пользование тех, кто её обрабатывал, т. е. фактически была проведена национализация земель. Национализация означала передачу всех земель в исключительную собственность государства – с ней были запрещены какие-либо сделки частных лиц, в том числе и аренда<sup>81</sup>.

Декрет о земле быстро дополнялся специальными декретами. Так, были приняты Декрет СНК от 29 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью», Декрет ВЦИК от 09 февраля 1918 г. «О социализации

---

<sup>79</sup> См.: Стешенко Л. А., Шамба Т. М. Указ. соч. С. 647–648.

<sup>80</sup> См.: Земельное право РФ: учебник / под ред. И. А. Иконицкой. М.: Юристъ, 1999. С. 20–21.

<sup>81</sup> См.: Земельное право России: курс лекций / под ред. В. И. Решетникова. М.: Издательство «Щит-М», 2004. С. 237.

земли»<sup>82</sup> и Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах».

В силу статьи 1 Декрета о запрещении сделок с 18 декабря 1917 г. ввиду предстоящего обобществления городской земли приостанавливались какие бы то ни было сделки всех недвижимостей и земель в городах<sup>83</sup>.

Согласно Декрету о социализации право на пользование землей (недрами, водами, лесами и живыми силами природы) не могло никоим образом и ни при каких обстоятельствах приобретаться арендой. Никто не мог передавать права на пользование находящимся у него участкам земли другому лицу<sup>84</sup>.

Декрет об отмене права частной собственности распространялся не только на землю, но и на строения, находящиеся на арендованной земле. Во всех без исключения городских поселениях органам местной власти принадлежало право устанавливать арендную плату за остающиеся в пользовании частных лиц или обществ земельные участки, как застроенные, так и не застроенные. За земельные участки под строениями, являющимися необходимой принадлежностью промышленных предприятий, владельцами таковых уплачивалась арендная плата в размерах, устанавливаемых органами местной власти<sup>85</sup>.

С учетом сказанного можно сделать вывод, что основные земельные преобразования постреволюционного периода сводились к закреплению в законодательстве единственного субъективного права, на котором осуществлялось хозяйственное использование земли, – права постоянного (временного) пользования<sup>86</sup>.

Процесс огосударствления был прерван НЭПом. В полном соответствии с особенностями периода НЭПа законодательство допустило в качестве

---

<sup>82</sup> См.: Земельное право России: учебник / под ред. Б. В. Ерофеева. М.: ООО «Профобразование», 2002. С. 112.

<sup>83</sup> Декрет СНК РСФСР от 18 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» // СУ РСФСР. 1917. № 10. Ст. 154.

<sup>84</sup> Декрет ВЦИК от 09 февраля 1918 г. «О социализации земли» // СУ РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.

<sup>85</sup> Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674.

<sup>86</sup> См.: Сыродоев Н. А. Указ. соч. С. 246.

временной меры помощи ослабленным крестьянским хозяйствам трудовую аренду земли и применение наемного труда<sup>87</sup>.

Порожденный НЭПом Земельный кодекс РСФСР 1922 г. допускал аренду земли сроком не более 6 лет и при условии ее обработки собственным трудом. В качестве временной меры допускалось применение наемной рабочей силы в хозяйстве при сохранении этим хозяйством трудового характера. Не разрешалась передача арендуемой земли другим лицам<sup>88</sup>. В порядке исключения разрешалось сдавать землю в аренду трудовым хозяйствам, временно ослабленным неурожаем, пожаром, падежом скота и другими чрезвычайными обстоятельствами<sup>89</sup>.

Таким образом, Земельный кодекс и другие нормативные правовые акты были первыми актами Советского государства, которые констатировали отмену частной собственности и запрещали все гражданско-правовые договоры.

В 1922 году вступил в силу Гражданский кодекс РСФСР, который предусматривал сдачу в аренду имущества, в том числе недвижимого и рассматривал договор имущественного найма в качестве гражданско-правового договора<sup>90</sup>.

Согласно статье 152 ГК 1922 г. договором имущественного найма признавался такой договор, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования.

Данным нормативным актом определялись предмет, существенные условия договора, содержание и порядок прекращения договора аренды.

Учитывая изложенное, нельзя не согласиться с Н. Ю. Шлюндт, отметившим, что «в начале XX века договор аренды приобретает более менее цивилизованный характер, российским законодательством детально

---

<sup>87</sup> См.: Земельное право России: учебник / под ред. В. В. Петрова. М.: ТЕИС, 1995. С. 25.

<sup>88</sup> См.: Сыродоев Н. А. Указ. соч.

<sup>89</sup> См.: Кузнецов И. Н. История государства и права России: учебное пособие. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007. С. 472.

<sup>90</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 11 ноября 1922 г. // Известия ВЦИК. 12. 11. 1922. № 256.

регламентируется механизм не только заключения, но и изменения и расторжения договора аренды, а также предмет и срок договора»<sup>91</sup>.

Следующим нормативным актом, регулирующим аренду земли, стал Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 27 июня 1923 г. «О взимании в денежной форме арендной платы за пользование земельными и иными принадлежащими государству имуществами», в котором было предусмотрено, что арендная плата, взимаемая за пользование земельными и иными принадлежащими государству имуществами, должна выплачиваться исключительно в денежной форме. Изъятие из действия настоящего правила допускалось лишь при наличии особых местных условий, вызывающих необходимость установления арендной платы в иной форме по постановлению местного губернского экономического совещания, каковое определяет и форму, взимаемую в упомянутых случаях<sup>92</sup>.

На основании Земельного Кодекса РСФСР и в отмену ранее изданных постановлений, касающихся земельных отношений внутри городской черты, Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановили утвердить Положение о земельных распорядах в городах от 13 апреля 1925 г.

В силу данного Положения «городские земельные участки предоставлялись в пользование не иначе, как на основании действующих законов и особых постановлений Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР, или постановлений местных исполнительных комитетов, или на основании арендных договоров, заключаемых органами исполнительных комитетов по местному хозяйству с землепользователями»<sup>93</sup>.

---

<sup>91</sup> Изменение и расторжение договора аренды. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шлюндт Н. Ю. Краснодар, 2005. С. 44.

<sup>92</sup> Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 27 июня 1923 г. «О взимании в денежной форме арендной платы за пользование земельными и иными принадлежащими государству имуществами» // СУ РСФСР. 1923. № 62. Ст. 600.

<sup>93</sup> Положение ВЦИК и СНК РСФСР от 13 апреля 1925 г. «О земельных распорядах в городах» // СУ РСФСР. 1925. № 27. Ст. 188.

Другим правовым документом в сфере арендных отношений стало Постановление ЦИК и СНК СССР «О коллективных хозяйствах» от 16 марта 1927 г., которым был установлен ряд льгот и преимуществ для коллективных хозяйств, снятие недоимок по арендной плате за землю. Одновременно с этим постановлением принимаются меры к обеспечению условий выделения земельных участков и для вновь организуемых совхозов. Общий курс советской власти на переустройство сельского хозяйства нашёл своё правовое закрепление в принятых ЦИК СССР от 15 декабря 1928 г. «Общих началах землепользования и землеустройства». Данный закон сохранял положения об аренде земли и наёмном труде в сельском хозяйстве, запрещая по-прежнему субаренду земли<sup>94</sup>.

На следующий год после принятия «Общих начал» началась кампания по принудительной коллективизации и раскулачиванию крестьян. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 01 февраля 1930 г. была отменена аренда сельскохозяйственной земли. Зажиточных крестьян отнесли к категории кулаков и на этом основании лишили права пользования землей<sup>95</sup>.

Как пишет И. Н. Буздалов, «вслед за этим запретом Постановлением ЦК ВКП(б) и СНРК СССР от 1939 года «О мерах охраны общественных земель колхозов от разбазаривания» были установлены строгие меры против колхозников, сдающих в аренду приусадебные участки. В отношении последних предусматривалось исключение их из колхоза с лишением приусадебного участка»<sup>96</sup>.

В 60-е годы XX века нормативные правовые акты были направлены на борьбу с нерациональным использованием земель, что привело к конфискации земельных наделов у колхозников<sup>97</sup>.

С 01 мая 1962 года были введены в действие Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, в соответствии с которыми

---

<sup>94</sup> См.: Земельное право России: учебник / под ред. В. В. Петрова. - М.: ТЕИС, 1995. С. 26.

<sup>95</sup> См.: Сыродоев Н. А. Указ. соч. С. 246.

<sup>96</sup> См.: Буздалов И. Н. Аренда сельскохозяйственных земель // Аграрная реформа: опыт и проблемы. 1998. № 5. С. 20–21.

<sup>97</sup> См.: Пихоя Р. Г. СССР: История власти. 1945–1991. М.: Издательство РАГС, 1998. С. 27.

по договору имущественного найма наймода­тель был обязан предоставить нанимателю имущество во временное пользование за плату и в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. В свою очередь наниматель обязан был своевременно вносить плату за имущество, поддерживать его в исправном состоянии, а при прекращении договора найма – вернуть имущество в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. При переходе права собственности на сданное внаем имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохранял силу для нового собственника. Договор найма сохранял силу и при переходе имущества от одной государственной организации (наймодателя) к другой<sup>98</sup>.

Нормы Гражданского кодекса РСФСР 1922 года приняли изменённый вид и были закреплены в Гражданском кодексе 1964 г.<sup>99</sup> При этом определение имущественного найма осталось неизменным. Предметом найма права граждан не могла быть земля, предназначенная для сельского хозяйства.

Новый кодекс упростил правила о форме договора имущественного найма, установив только одно специальное правило, касающееся договора имущественного найма между гражданами: в случаях, когда такой договор заключался на срок более года, требовалась простая письменная форма (ст. 276). Что касается договоров с участием организаций, то действовало общее правило, в соответствии с которым сделка во всех случаях должна была быть облечена в письменную форму независимо от срока и суммы договора (п. 1 ст. 44).

ГК 1964 г. запрещал нанимателю сдавать нанятое имущество в поднаем без согласия наймодателя.

В целом же, если брать основные параметры договора имущественного найма, в гражданском праве советского периода указанный договор сохранил

---

<sup>98</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 08 декабря 1961 г. // Ведомости ВС СССР. 1961. № 50. Ст. 526.

<sup>99</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

свои основные черты и признаки, отличающие имущественный наем от иных типов гражданско-правовых договоров<sup>100</sup>.

Новый этап развития договора аренды земли относится к периоду «перестройки». «Перестройка» сопровождалась крупным развитием союзного законодательства об аренде. Ещё в 1989 г. была предпринята попытка кардинального разрешения земельного вопроса. Опыт арендных отношений был отражён в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде, принятых Верховным Советом СССР в 1989 г.<sup>101</sup>

В Основах было дано развернутое определение понятия аренды, названа ее сфера и объекты, стороны, содержание и действие договора, порядок и основания его расторжения, прекращения и продления, а также предусмотрены принципы арендной платы<sup>102</sup>.

В целях развития арендного движения в стране, повышения эффективности промышленного и сельскохозяйственного производства, строительства, других отраслей народного хозяйства, создания дополнительных условий для роста благосостояния советских людей, охраны прав арендаторов, усиления их заинтересованности и ответственности в достижении высоких конечных результатов труда Президиум Верховного Совета СССР издал Указ от 07 апреля 1989 г. «Об аренде и арендных отношениях в СССР», в котором установил, что в аренду, то есть в срочное и возмездное хозяйственное пользование, могла передаваться земля. Аренда земли и иного имущества могла применяться в сельскохозяйственном производстве, промышленности, строительстве, на транспорте и в других отраслях народного хозяйства.

Согласно Указу, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Он заключался на началах добровольности и полного равноправия сторон, а также на конкурсной основе. В договоре аренды предусматривались: обязанность арендодателя предоставить

---

<sup>100</sup> См.: Витрянский В. В., Брагинский М. И. Указ. соч. С. 226.

<sup>101</sup> См.: Аграрное право: учебное пособие / Под ред. Г. Е. Быстрова, М. И. Козыря. М.: Юридическая литература, 1996. С. 252.

<sup>102</sup> См.: Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. № 25. Ст. 481.

арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, на определенный срок, обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора и назначением имущества в целях производства продукции (работ, услуг) и получения доходов (прибыли), поддерживать имущество в исправном состоянии, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом износа или в состоянии, обусловленном договором. В договор аренды могли включаться и другие условия<sup>103</sup>.

В соответствии с названным Указом было утверждено Положение об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР<sup>104</sup>, которое постановило, что для повышения эффективности сельскохозяйственного производства, промышленности, строительства, других отраслей народного хозяйства и дальнейшего роста на этой основе благосостояния советского народа все возрастающее значение приобретает развитие аренды – важнейшей формы совершенствования социалистических производственных отношений.

Углубление земельной реформы и коренное изменение земельных отношений в России произошло с принятием Закона РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. и Земельного кодекса РСФСР 1991 г.

Проведение земельной реформы было рассчитано на два этапа. На первом предусматривалось выявление потребностей в земле граждан, предприятий, организаций и учреждений, установление ставок земельного налога и нормативной цены земли, а на втором этапе – передача земли в пользование, в том числе в аренду, гражданам, предприятиям и учреждениям<sup>105</sup>. До юридического закрепления земель в пользование за гражданами и предприятиями в течение 2-х лет с начала реформы сохранялось установленное

---

<sup>103</sup> Указ Президиума Верховного Совета СССР от 07 апреля 1989 г. № 10277-ХІ «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости ВС СССР. 1989. № 5. Ст. 105.

<sup>104</sup> Постановление Совета Министров СССР от 07 апреля 1989 г. № 294 «Об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР» // СП СССР. 1989. № 19-20. Ст. 63.

<sup>105</sup> См.: Земельное право России: учебник / под ред. В. В. Петрова. М.: ТЕИС, 1995. С. 33.

ранее право пользование земельными участками. При истечении этого срока названное право утрачивалось<sup>106</sup>.

Новый Земельный кодекс предусмотрел, что граждане РСФСР имели право по своему выбору на аренду земельных участков для: ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в городах, поселках и сельских населенных пунктах; садоводства; огородничества; животноводства; иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства.

Аренда земли у местных Советов народных депутатов могла быть краткосрочной – до пяти лет (для пастьбы скота, сенокошения, огородничества, государственных и общественных нужд) и долгосрочной – до пятидесяти лет.

Основные условия аренды земельных участков определялись и конкретизировались в договоре аренды, который регистрировался в соответствующем Совете народных депутатов<sup>107</sup>.

В целях ускорения процессов приватизации земель и совершенствования порядка наделения граждан земельными участками Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»<sup>108</sup> было определено, что граждане, выходящие из колхозов и совхозов, имели право сдать в аренду земельный пай.

В этом же году был принят Закон РСФСР «О плате за землю»<sup>109</sup>, который установил платность землепользования<sup>110</sup>.

Обобщая сказанное, можно сделать вывод, что советский период характеризуется указным правом, отсюда государственно-правовая неполноценность. В земельных арендных отношениях господствовала государственная и колхозно-кооперативная формы собственности, что

---

<sup>106</sup> Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327.

<sup>107</sup> Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 22. Ст. 768.

<sup>108</sup> Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1992. № 1. Ст. 53.

<sup>109</sup> Закон РСФСР от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1991. № 44. Ст. 1424.

<sup>110</sup> См.: Земельное право России: учебник / под ред. Б. В. Ерофеева. М.: ООО «Профобразование», 2002. С. 118.

повлияло на замораживание института собственности и, как следствие, – запрет на вовлечение земельных участков в гражданский оборот, в том числе и сдача их в аренду.

*Современный этап развития аренды земли.* Данный этап начался с принятия Конституции в 1993 году, которая провозгласила, что граждане имеют право пользоваться и распоряжаться принадлежащими им земельными участками по своему усмотрению<sup>111</sup>.

Важное место в системе регулирования земельных отношений занял Указ Президента РФ от 23 апреля 1993 г. «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками»<sup>112</sup>. В нем предписывалось органам исполнительной власти на местах обеспечить до начала 1995 года перерегистрацию ранее предоставленных в пользование граждан земель с целью передачи их в аренду. Что касается большемерных участков, то в пределах установленных норм они закреплялись в собственность, а оставшаяся часть – аренду<sup>113</sup>.

С принятием Указа Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г.<sup>114</sup> открылся новый этап в земельном законодательстве. В интересах дальнейшего совершенствования правового регулирования земельных отношений собственникам земельных участков было предоставлено право совершать гражданско-правовые сделки с землей, передавая ее в аренду<sup>115</sup>.

Возможность совершать сделки была урегулирована принятым Гражданским кодексом РФ<sup>116</sup>, а также Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 г.<sup>117</sup>, которые до настоящего времени регулируют отношения, связанные с арендой земельных участков.

---

<sup>111</sup> Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. // Собрание законодательства РФ. 2009. № 4. Ст. 445.

<sup>112</sup> Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 17. Ст. 1452.

<sup>113</sup> См.: Сыродоев Н. А. Указ. соч. С. 250.

<sup>114</sup> Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 44. Ст. 4191.

<sup>115</sup> См.: Земельное право России: учебник / под ред. В. В. Петрова. М.: ТЕИС, 1995. С. 35.

<sup>116</sup> Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410; 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>117</sup> Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Кроме того, на современном этапе развития земельно-арендных отношений были приняты и другие нормативные правовые акты в данной сфере.

Таким образом, современный период – это период радикального изменения земельно-арендных отношений в части принятия законодателем ряда нормативных актов, регулирующих аренду земельных участков, что обеспечило практически полноценное законодательное регулирование с новой правовой стороны; внедрения экономико-правового механизма регулирования арендной платы и др.

Подводя итог изложенному, можно сформулировать следующее.

1) Начиная с XV века, в Российском государстве впервые появляются зачатки договорных земельных отношений между владельцем земли и нанимателем. Обладание земельным участком на праве найма предусматривалось Судебником 1497 года, дополненным позже Судебником 1550 года.

2) В конце XVI – начале XVII века в России был принят такой важный закон как Соборное уложение, заложивший основу для дальнейшего развития института аренды земли. В Уложении закреплялись основные элементы, необходимые для заключения договора имущественного найма: срок, объект, арендная плата, права и обязанности сторон.

3) После Октябрьской революции коммунистическая идеология и основанные на ней законы привели к господству государственной собственности и в связи с этим – к утрате института договорной аренды земельных участков.

4) На современном этапе земельно-арендные отношения характеризуются «слабым развитием», что связано с исторически сложившейся ментальностью в России. Становление института аренды земли проходит сложно и трудно, несмотря на то, что за последние годы законодательство идет в сторону усовершенствования данного института. Однако данные отношения так и продолжают регулироваться гражданским, земельным и другими отраслями

права, которые отчасти противоречат друг другу, а иногда и содержат «калькированные» нормы, не отражая особенности аренды, присущие каждой отрасли. Все это приводит к «торможению» института аренды земельных участков.

## **1. 2. Источники правового регулирования аренды земельных участков**

12 декабря 1993 г. была принята Конституция РФ, которая заложила основу для регулирования отношений собственности на земельные участки (ст. ст. 8, 9, 35, 36, 55 и 71).

Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации»<sup>118</sup> были отменены нормы целого ряда законов о земле и, прежде всего, многие нормы ЗК РСФСР от 25 апреля 1991 г., сдерживавшие земельный оборот.

Позже вступил в действие ГК РФ и ЗК РФ, которые послужили правовой базой для института аренды земельных участков.

В настоящее время ведется работа над проектом ГК РФ, изменения в который коснуться и вопросов, связанных с арендой, в том числе земельных участков. Также рассматривается ряд изменений и в другие нормативные правовые акты, регулирующие данный вопрос, в том числе Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Отметим, что в литературе высказываются разные точки зрения о *соотношении норм земельного и гражданского законодательства*, в том числе и в отношении регулирования аренды земельных участков<sup>119</sup>. Мнения авторов по этому поводу разделились.

---

<sup>118</sup> Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 52. Ст. 5085.

<sup>119</sup> Л. Т. Кокоева указывает, что необходимость использования гражданско-правовых элементов при регулировании земельных отношений привело к возникновению спора о пределах вмешательства норм гражданского права в земельные правоотношения, поскольку это связано с включением земли в сферу гражданского оборота и введением частной собственности на землю. (См.: Аренда: основные проблемы

Ряд ученых допускает содержание норм гражданского права в актах земельного законодательства<sup>120</sup>. Такой прием юридической техники широко распространен в действующем законодательстве. Так, нормы гражданского права получили развитие и конкретизацию в ЗК РФ и посвящены многим институтам, применительно к особенностям такого объекта прав, как земельный участок.

Ф. Х. Адиханов не полностью поддерживает эту точку зрения и говорит о том, что нормы гражданского права передают эстафету нормам земельного права путем отсылки к земельному законодательству, а иногда путем напоминания о том, какие правила и требования следует соблюдать при регулировании земельных отношений<sup>121</sup>.

Представитель земельного права Б. В. Ерофеев, наоборот, исходит из приоритетности применения земельного законодательства в регулировании земельных отношений, оттого что они основываются на общественном сознании социальной функции земли, её социальной значимости, объективно существующей ограниченности<sup>122</sup>.

Н. И. Краснов связывает приоритет земельного законодательства с тем, что цели и задачи земельного и гражданского права находятся в определённом диалектическом противоречии<sup>123</sup>, а К. Г. Пандаков и А. Е. Черноморец исходят из выдвигания на первое место значения земли как природного объекта, который является общенациональным достоянием, и поэтому его использование и охрана должны соответствовать природным требованиям<sup>124</sup>.

---

правового регулирования / Л. Т. Кокоева. Владикавказ, Издательство Северо-Осетинского гос. ун-та им. К. Л. Хетагурова, 2003. С. 216).

<sup>120</sup> См.: Писарев Г. А. О соотношении гражданского и земельного законодательства в регулировании и охране вещных прав на земельные участки // Юрист. 2006. №8. С. 57–58; Чубаров В. В. Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения // Журнал российского права. 2005. № 9. С. 52–65.

<sup>121</sup> См.: Адиханов Ф. Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. №1. С. 34.

<sup>122</sup> См.: Ерофеев Б. В. Земельное право: учебник для вузов / Под ред. Г.В. Чубукова. М.: Юрист. 1998. С. 21.

<sup>123</sup> См.: Краснов Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. 1994. № 7. С. 54.

<sup>124</sup> См.: Пандаков К. Г., Черноморец А. Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Саратов, 2004. С. 22–23.

Другие авторы считают, что при заключении договоров аренды земельных участков должны согласованно применяться нормы гражданского и земельного законодательства<sup>125</sup>. Это возможно в том случае, если к гражданскому праву отнести сделки с земельными участками (в том числе и аренду), а к земельному – обеспечение целевого назначения земельных участков, определение категорий земель и их учет<sup>126</sup>.

Третьи полагают, что арендные отношения возникают из договора между арендатором и арендодателем<sup>127</sup>. Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Таким образом, что касается аренды земельных участков, то отношения по поводу аренды земельного имущества подчиняются общим требованиям, которые предъявляет гражданское законодательство к арендным отношениям, следовательно, основу законодательного регулирования наряду с земельным законодательством составляет ГК РФ.

Как следует из абз. 2 п. 1 ст. 2 ЗК РФ, юридическая сила Кодекса выше юридической силы иных федеральных законов. В то же время в силу п. 1 ст. 2 и абз. 2 п. 2. ст. 3 ГК РФ именно ГК РФ имеет превалирующее действие в области имущественных и связанных с ними личных неимущественных отношений, основанных на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников.

Для многих существование отрасли земельного права вообще ставится под сомнение. Это связано, во-первых, с распадом земельных отношений на регулируемые гражданским и административным правом вследствие

---

<sup>125</sup> См.: Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации / В. В. Никишин. Саратов: Издательство Саратовского Университета, 2003. С. 53; Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Жернаков Д. В. Екатеринбург, 2005. С. 6–7; Дзагоев С. В. Гражданско-правовой режим земельных участков в юридической науке и законодательстве // Современное право. 2008. № 11. С. 85–86.

<sup>126</sup> См.: Суханов Е. А. Земля как объект гражданского права // Вестник МГУ. Сер.11. «Право». 1992. № 5. С. 32–35.

<sup>127</sup> См.: Боголюбов С. А. Единое российское правовое пространство и земельная реформа // Журнал российского права. 2001. № 11. С. 140; Лопухин Д. А. Проблемные аспекты применения источников правового регулирования оборота земельных участков // Гражданское право. 2005. № 4. С. 6–8.

включения земли в гражданский оборот<sup>128</sup>, а во-вторых, с тем, что «самые разнообразные тенденции в развитии современной экономики и права подтверждают стремление к слиянию земельного права с правом гражданским и воссозданию единого частного гражданского права»<sup>129</sup>.

Г. В. Романова говорит, что статью 22 ЗК РФ, регулируемую аренду земельных участков, следует рассматривать как недочет юридико-технического характера, так как «при разрешении споров, касающихся правомочности сдачи в аренду, приоритетными должны считаться нормы гражданского законодательства»<sup>130</sup>.

По мнению Н. И. Калинина, формирование земельного законодательства происходило под влиянием гражданского права, поэтому ГК РФ был тем главным законом, с которым законодатель согласовал свои действия при разработке ЗК РФ<sup>131</sup>.

На этой позиции также стоят И. А. Иконицкая<sup>132</sup>, М. Х. Вахаев<sup>133</sup> и другие<sup>134</sup>.

Дискуссию по данному вопросу ведет и С. В. Лихолетова<sup>135</sup>, которая считает, что преимуществом должны обладать нормы гражданского

---

<sup>128</sup> См.: Дозорцев В. А. Проблемы совершенствования гражданского права РФ при переходе к рыночной экономике // Государство и право. 1994. № 1. С. 26.

<sup>129</sup> См.: Брагинский М. И. О месте гражданского права в системе «право публичное – право частное» // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. М.: Городец, 2000. С. 75.

<sup>130</sup> Романова Г. В. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков: теория и практика // Юрист. 2006. № 1. С. 37.

<sup>131</sup> См.: Минина Е. Л. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе // Государство и право. 1997. № 3. С. 33–35.

<sup>132</sup> См.: Иконицкая И. А. Земельное право РФ: теория и тенденции развития. М.: Изд-во ИГиП РАН, 1999. С. 26–29.

Кроме того, И. А. Иконицкая пишет: «В ГК РФ должны быть определены виды вещных прав на землю, их содержание, основания их возникновения и прекращения, а в земельном законодательстве – публично-правовые требования, которые касаются содержания этих прав, оснований их изменения и прекращения». (См.: Шелютто М. Л. Проблемы совершенствования гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 147).

<sup>133</sup> См.: Вахаев М. Х. Проблемы правового регулирования земельных отношений в условиях рынка // Экологическое право. 2008. № 4. С. 17.

<sup>134</sup> К примеру, профессор Г. А. Гаджиев высказывает мнение, что нормы ЗК должны регулировать только публично-правовые отношения, главным образом, отношения по земле, а нормы частного права должны быть содержанием ГК РФ. (См.: О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе / под ред. Е. Л. Мининой // Государство и право. 1997. № 3. С. 36–37).

С.А. Голосова усматривает подтверждение приоритетности норм гражданского договорного права при определении существенных условий договора аренды земельного участка. (См.: Голосова С. А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права // Нотариус. 2003. № 2. С. 52).

законодательства, если это касается гражданско-правового института (например, государственной регистрации арендных прав на земельные участки), а в случае оборотоспособности земель – нормы земельного права<sup>136</sup>.

На наш взгляд, данное разделение невозможно по двум причинам: первая – в связи с тесным переплетением двух этих отраслей права, между которыми грань практически стерта; вторая – ввиду наличия публично-правовых норм и норм частного права как в ГК РФ, так и в ЗК РФ<sup>137</sup>.

В то же время, как пишут М. В. Павлюченко и Д. В. Чуксин, в п. 1 ст. 3 ЗК РФ четко определено, какие отношения являются предметом регулирования земельного законодательства, а какие – гражданского законодательства<sup>138</sup>.

В ГК РФ прописаны общие принципы аренды имущества, а в ЗК РФ, Законе об обороте земель и других нормативных правовых актах установлены особенности аренды земельных участков, обусловленные их спецификой как объектов права собственности и аренды<sup>139</sup>.

Л. А. Грось указывает, что правило п. 3 ст. 3 ЗК РФ должно было бы найти отражение в ГК РФ, например, в виде нормы: «Правила главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к вещным правам на земельные участки и сделкам с земельными участками постольку, поскольку они не противоречат Земельному кодексу» или «Правила главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к вещным правам на земельные участки и сделкам с земельными участками постольку, поскольку они не урегулированы Земельным кодексом»<sup>140</sup>.

---

<sup>135</sup> См.: Лихолетова С. В. Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними // Нотариус. 2004. № 6. С. 43–44.

<sup>136</sup> Сказанное находит подтверждение в ст. 13 ФЗ «О введении в действие части второй ГК РФ»

<sup>137</sup> Схожую позицию мы наблюдаем у Н. А. Сыродоева (См.: Правовые проблемы повышения эффективности использования земли в условиях экономической реформы. Автореф. дис. ...докт. юрид. наук: 12.00.06 / Сыродоев Н. А. М., 1990. С. 16–17).

<sup>138</sup> См.: Павлюченко М. В., Чуксин Д. В. Новое в земельном законодательстве (к вопросу о соотношении норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений) // Современное право. 2002. № 2. С. 46.

<sup>139</sup> См.: Дьяков А. Л. Особенности аренды земельных участков в РФ // Современное право. 2004. № 9. С. 6.

<sup>140</sup> См.: Грось Л. А. О сопоставлении понятий «гражданское законодательство», «гражданское право» и «земельное законодательство» и вещных правах на земельные участки // Журнал российского права. 2002. № 9. С. 44.

Как справедливо отмечает С. А. Боголюбов, «гражданское законодательство являет собой пример стабильности, который трудно переоценить, поскольку его влияние на земельное, все природоресурсное и иные отрасли российского законодательства продолжает быть доминирующим и если не исключаящим, то сдерживающим многочисленные дополнения в Земельный, Водный, Лесной кодексы, в Федеральные законы»<sup>141</sup>.

Несомненно, положения, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, закрепленные в ЗК РФ, указывают на неопределенность соотношения земельного и гражданского законодательства, что создает правовые коллизии. С одной стороны, ЗК РФ как специальный закон, недостаточно четко регламентирует порядок заключения договора аренды, перекладывая решение данной проблемы в большей степени на нормы ГК РФ, а также на другие акты. Поэтому основной задачей для земельного законодательства должно быть обеспечение баланса частных и публичных интересов в использовании земли, которая достигается путем определения роли данного законодательства путем закрепления правовых механизмов использования и управления землей, ее охраны и защиты. Земельный кодекс должен выполнять роль связующего звена между нормами всех отраслей законодательства, в той или иной мере, связанных с арендой земельных участков.

По мнению Е. А. Галиновской, распределение ролей в регулировании оборота земель между земельным и гражданским законодательством заключается в том, что общие нормы гражданского законодательства обеспечивают свободный оборот земельных участков и, если нормами земельного законодательства не установлено иное, всегда выступают основанием выстраивания отношений между сторонами по приобретению или прекращению прав на землю. Гражданское законодательство направлено на обеспечение прав сторон при совершении сделок с землей, гарантирование права собственности и иных прав на землю. Иными словами, в деле достижения

---

<sup>141</sup> Боголюбов С. А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 39.

стабильности отношений между конкретными участниками оборота земель гражданское законодательство имеет немаловажное значение. Тем более что способы обеспечения прав и исполнения обязанностей оказываются сходными или идентичными при вхождении лиц в любые имущественные отношения, что, пожалуй, можно считать дополнительным условием их незыблемости. Кроме того, общие нормы гражданского законодательства оказываются в основе создания единого согласованного оборота всех видов имущества, помимо земли. Роль земельного законодательства в данном случае состоит в реализации основных направлений государственной политики в области регулирования оборота земель, в том числе в предупреждении и ликвидации «провалов» рынка земли, обеспечении земельными ресурсами менее защищенных участников земельного рынка и тех субъектов, которые участниками рынка не являются<sup>142</sup>.

Автор согласен с высказыванием о том, что Земельный кодекс содержит ряд статей, отсылающих к гражданскому законодательству (ст. 22 ЗК РФ)<sup>143</sup>.

Некоторые исследователи считают, что включение в ЗК РФ норм, которые регламентируют имущественный оборот земельных участков, содержит в себе скрытую угрозу стабильности гражданского оборота. Речь идет о п. 3 ст. 3 ЗК РФ, который установил, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами<sup>144</sup>.

Автор придерживается данной точки зрения и полагает, что некоторые положения ЗК РФ, содержащие нормы гражданского законодательства,

---

<sup>142</sup> См.: Галиновская Е. А. Земельное законодательство как система правовых средств воздействия на общественные земельные отношения // Проблемы совершенствования гражданского законодательства: Материалы IV Ежегодных научных чтений памяти профессора С. Н. Братуся / отв. ред. В. М. Жуйков. М.: ИД «Юриспруденция», 2010. С. 164–165.

<sup>143</sup> См.: Садиков О.Н. Концепция развития гражданского законодательства // Концепции развития российского законодательства / под ред. Т.Я. Хабриевой, Ю.А. Тихомирова. М.: Эксмо, 2010. С. 234.

<sup>144</sup> См.: Ограниченные вещные права на недвижимое имущество. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ким Д. Ч. М., 2009. С. 17., Галиновская Е. А. О направлениях развития земельного законодательства // Экологическое право. 2009. № 5/6. С. 45–46.

становятся на практике неприменимыми. ЗК РФ, устанавливая нормы гражданского законодательства, внедряется в сферу регулирования гражданско-правовых отношений. Более того, нормы гражданского права, содержащиеся в ЗК РФ, не должны применяться, потому что это противоречит п. 2 ст. 3 ГК РФ, в соответствии с которым нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ.

Учитывая изложенное, автор считает, что коллизии норм следует решать в пользу ГК РФ, поэтому целесообразно отнести регулирование договора аренды земельных участков к нормам ГК РФ.

Однако в ГК РФ необходимо предусмотреть лишь общие положения договора аренды земельных участков как разновидности договора аренды.

Гражданское законодательство подразумевает совокупность всех актов и норм гражданского права. Гражданский кодекс занимает центральное место в гражданском законодательстве, являясь отраслевым кодифицированным актом, содержащим преимущественно гражданские нормы. Несмотря на то, что гражданское законодательство находится в ведении РФ, нормы гражданского права могут использоваться для регулирования отношений, составляющих предмет совместного ведения РФ и субъектов РФ, а потому могут разрабатываться и утверждаться субъектами РФ. При этом необходимо уточнять какую законодательную сферу они регулируют. Итак, гражданское законодательство объединяет все акты, содержащие нормы гражданского права.

Что касается земельного законодательства, то вопросы владения, пользования и распоряжения землей, а также земельное право отнесены к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ (подп. "в" и "к" п. 1 ст. 72 Конституции РФ). Это означает, что и Российская Федерация, и субъекты РФ вправе принимать законы и иные правовые акты по указанным предметам п. 2 ст. 76 Конституции РФ. Причем в данном случае законы и иные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и

иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (п. 5 ст. 76 Конституции РФ).

В связи с тем, что аренду земельных участков помимо норм гражданского права, регулируют нормы земельного права, субъекты РФ и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права (п. п. 3,4 ст. 2, ст. 11 ЗК РФ).

Таким образом, регулирование порядка предоставления земельных участков необходимо оставить в ведении органов, на которые возложены нормотворческие полномочия в сфере аренды земельных участков.

Согласно ст. ст. 71, 72 Конституции РФ, Федеративному договору от 31 марта 1992 г.<sup>145</sup> к ведению федеральных органов государственной власти РФ относится федеральная государственная собственность и управление ею, к совместному ведению федеральных органов государственной власти РФ и органов государственной власти краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга РФ относятся земельное, водное, лесное законодательство, к ведению органов государственной власти краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга – вопросы владения, пользования и распоряжения землей<sup>146</sup>.

При этом, в соответствии с Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г. №314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти»<sup>147</sup> под функциями по принятию нормативных правовых актов понимается издание на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов обязательных для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, их должностными лицами, юридическими лицами и гражданами правил

---

<sup>145</sup> Федеративный договор от 31 марта 1992 года «О разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами государственной власти РФ и органами власти краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга РФ» // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>146</sup> Например, п. 1.1. Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Сахалинской области (МИЗО), утвержденного Постановлением Администрации Сахалинской области от 16 декабря 2009 г. № 522-па, предусматривает, что Министерство имущественных и земельных отношений осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений в Сахалинской области. Так, Приказом МИЗО от 11 марта 2012 г. № 4-п утвержден Административный регламент МИЗО по предоставлению государственной услуги «Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности Сахалинской области» // Губернские ведомости. 2012. 21 марта.

<sup>147</sup> Российская газета. 2004. 12 марта.

поведения, распространяющихся на неопределенный круг лиц. Органы, наделенные функциями по нормотворчеству в пределах своих компетенций должны издавать правовые акты на основании и во исполнение вышестоящих актов.

Так, земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, предоставляются Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, на основании Административных регламентов по предоставлению государственной услуги по предоставлению земельных участков<sup>148</sup>, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

Имуществом, находящимся в муниципальной собственности, владеют, пользуются и распоряжаются органы местного самоуправления (ст. 130 Конституции РФ, ст. ст. 14, 15 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06 октября 2003 г. №131 – ФЗ<sup>149</sup>, п. 1 ст. 8 Устава городского округа «город Южно-Сахалинск»<sup>150</sup>.)

Например, Решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04 июля 2012 г. № 611/38-12-4 «Об утверждении Положения о Департаменте архитектуры, градостроительства и землепользования г. Южно-Сахалинска (ДАГИЗ)»<sup>151</sup> ДАГИЗ г. Южно-Сахалинска разрабатывает проекты правовых актов и программ по вопросам земельных отношений и предоставляет на основании правовых актов в аренду земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Для реализации данных полномочий был

---

<sup>148</sup> Административный регламент по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению земельных участков для целей, не связанных со строительством; Административный регламент по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению земельных участков для целей, связанных со строительством (проект); Административный регламент по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в аренду, безвозмездное срочное пользование или постоянное (бессрочное) пользование (проект) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ca.rosim.ru/>

<sup>149</sup> Российская газета. 2003. 08 октября.

<sup>150</sup> Южно-Сахалинск сегодня. 2006. 14 марта.

<sup>151</sup> Южно-Сахалинск сегодня. 2012. 24 июля.

разработан ряд нормативных правовых актов, регулирующих порядок предоставления земельных участков в аренду<sup>152</sup>.

Поскольку земельные участки также являются природными объектами, вопросы охраны и защиты земель в процессе аренды необходимо регулировать в рамках земельного законодательства. При этом следует иметь в виду, что в рамках земельного законодательства могут устанавливаться только особенности аренды земельных участков, связанные с их природным статусом, в том числе и предоставление земельных участков, так как порядок предоставления является элементом охраны земель<sup>153</sup>.

Помимо основных вышеуказанных нормативных правовых актов, порядок предоставления земельных участков в зависимости от категории земель (ст. 7 ЗК РФ) регламентируется и другими актами. Например, ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» для земель сельскохозяйственного назначения, ст. ст. 9, 71-74, 78-80 Лесного кодекса РФ.

В связи с вышеизложенным, автор считает необходимым внести следующие изменения: статью 22, а также абзацы 1, 2, 3 пункта 3 и пункт 4 статьи 65 ЗК РФ исключить, а главу 34 части 2 ГК РФ дополнить § 1.1. «Аренда земельных участков», в котором предусмотреть все основные положения данного вида аренды.

Соответственно в статью 625 ГК РФ следует включить договор аренды земельных участков как отдельный вид договора аренды.

В тоже время, п. 3 ст. 129 ГК РФ гласит: «Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах». В связи с этим, предлагается в ст. 3 ЗК РФ

---

<sup>152</sup> Постановление Администрации г. Южно-Сахалинска от 10 июля 2012 г. № 1447 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление в аренду земельных участков, расположенных под зданиями, строениями, сооружениями» // Южно-Сахалинск сегодня. 2012. 11 сентября.; Постановление Администрации г. Южно-Сахалинска от 10 июля 2012 г. № 1446 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в аренду для целей, не связанных со строительством» // Южно-Сахалинск сегодня. 2012. 03 сентября.

<sup>153</sup> Ст. 3 ЗК РФ предусматривает, что земельное законодательство регулирует отношения по охране земель в РФ. К отношениям по охране водных объектов, лесов применяются соответственно водное и лесное законодательство, специальные федеральные законы. П. 1 ст. 1 ЗК РФ в качестве одного из принципов земельного законодательства выделяет приоритет охраны земли.

включить норму, предусматривающую виды сделок, которые допускаются в отношении земельных участков и других природных ресурсов.

Согласно ст. 2 ЗК РФ земельное законодательство состоит из Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

В этой связи особую актуальность приобретает вопрос дублирования норм федерального законодательства законами субъектов РФ. Примером служит Закон Сахалинской области «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»<sup>154</sup>, фактически повторяющий нормы Градостроительного кодекса РФ<sup>155</sup>. Полагаем, что принятие подобных актов неоправданно, поскольку федеральное законодательство распространяет свое действие на всю территорию РФ.

Правовое регулирование аренды не исчерпывается нормами ГК РФ и ЗК РФ. Названные правоотношения регламентируются законами РФ, Постановлениями Правительства РФ и другими нормативными правовыми актами. К примеру, Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»<sup>156</sup>, Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. №2287 «О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ» и т. д.

Акты органов местного самоуправления также призваны регулировать институт аренды. Ведомственные нормативные акты (приказы, инструкции, правила и другие подзаконные нормативные акты), издаваемые органами исполнительной власти в пределах их компетенций, также могут содержать нормы, регулирующие арендные земельные отношения.

Постановления Конституционного суда РФ обладают также нормативностью, если признают нормативный акт (отдельные его положения) неконституционным, что для такого акта означает утрату силы.

---

<sup>154</sup> Закон Сахалинской области от 05 марта 2013 г. № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области» // Губернские ведомости. 2013. 13марта.

<sup>155</sup> Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

<sup>156</sup> Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

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<sup>157</sup>.

В заключение отметим, что основным источником правового регулирования аренды земельных участков являются нормы гражданского права, которые по нашему мнению, должны находиться во взаимосвязи с нормами земельного права. Безусловно, это будет возможно, когда все противоречия между ГК РФ и ЗК РФ будут устранены, и тогда более четко выявится круг отношений, регулируемых данными нормативными правовыми актами.

*Дифференциация вещного и обязательственного права.* Вопрос о характере аренды земельных участков с точки зрения отнесения к вещным или обязательственным правам всегда был дискуссионным. Это связано в первую очередь с отсутствием в действующем законодательстве определения вещного права. В современной литературе предпринимаются попытки дать доктринальное определение вещного права<sup>158</sup>.

По мнению А. А. Ахметьяновой, «возникающие в силу договора аренды отношения носят прежде всего обязательственный характер, содержание прав и

---

<sup>157</sup> Например, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4. С. 19–33; Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3. С. 17–49; Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5. С. 12–24.

<sup>158</sup> Например, А. Ю. Сидоренко: «Вещное право – такое господство над вещью, которое носит наиболее полный, исключительный характер» (См.: Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11. С. 26); «Вещное право – субъективное право, то есть обеспеченные законом вид и мера возможного поведения субъекта в отношении определенного имущества, носящее абсолютный характер в том смысле, что данному субъективному праву противостоят обязанности «всех» и «каждого» (См.: Буднева О. Г. О вещных правах в российском гражданском праве // Налоги. 2008. № 43. С. 14); Е. А. Суханов: «Вещные права устанавливают непосредственное господство над вещью, они юридически оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать данную вещь в своих интересах без участия иных лиц» (См.: Суханов Е. А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. 2005. № 1).

обязанностей сторон в соответствующих договорах регулируется нормами обязательственного права. Но нельзя не учитывать и того, что лицо, которому имущество передано в аренду по соответствующему договору, выступает в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель вещного права на данное имущество»<sup>159</sup>.

Авторы проекта Концепции развития законодательства о вещном праве предлагают следующее определение вещных прав: вещные права предоставляют лицу непосредственное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею в пределах, предусмотренных ГК РФ<sup>160</sup>.

Как представляется, особое значение имеет не само определение вещного права, а его особенности.

Исследовав труды таких авторов, как: Л. Г. Ефимова, В. Н. Литовкин, В. В. Чубаров, В. В. Залесский, В. Ф. Яковлев, М. И. Брагинский, О. С. Иоффе и других, предлагается выделить следующие особенности соотношения правового режима вещных и обязательственных прав при аренде земельных участков.

1. Вещные права являются абсолютными и устанавливаются независимо от воли пассивных субъектов, а обязательственные, наоборот, – относительными и предусматривают активность субъекта.

Безусловно, отнесение вещных прав к разряду абсолютных оправданно. Как отметил М. И. Брагинский, в самом общем виде различие между вещными и обязательственными правоотношениями исследователи усматривают в том, что вещные правоотношения имеют своим предметом вещь (в нашем случае – земельный участок), носят абсолютный характер, будучи связанными с вещью, следуют за ней и, наконец, предполагают активность носителя права и

---

<sup>159</sup> Ахметьянова З. А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. 2006. № 2. С. 17.

<sup>160</sup> Концепция развития законодательства о вещных правах [Электронный ресурс] - Режим доступа: [www.prikladnaya.ru](http://www.prikladnaya.ru); ст. 221 ГК РФ в редакции проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».

одновременно пассивность тех, кто ему противостоит. Для обязательственных правоотношений характерно то, что их предметом служат действия определенного лица (арендатора), они являются относительными, следуют за этим лицом и предполагают активность этого последнего, противостоящего управомоченному лицу - арендодателю<sup>161</sup>.

Сказанное находит подтверждение в ст. 606 ГК РФ: в силу обязательства одно лицо (арендодатель) обязано совершить в пользу другого лица (арендатора) определенное действие, как-то: передать земельный участок, а кредитор имеет право требовать от арендодателя исполнения его обязанности<sup>162</sup>.

2. Как вещные, так и обязательственные правоотношения наделены правом следования и подлежат правовой защите.

Иск для защиты вещных прав может быть направлен против каждого лица, нарушающего право. Если это вещное право, то иск всюду следует за вещью, где бы или у кого бы она ни находилась, каким бы путем ни дошла она к этому лицу, потому что одно нахождение вещи в его руках составляет уже нарушение права, если оно отказывается выдать ее (право следования)<sup>163</sup>.

Наделение арендатора статусом титульного владельца защищает его права и законные интересы, связанные с арендованным земельным участком. Имеется в виду предоставление ему как титульному владельцу вещно — правовых способов защиты. Так, согласно ст. 305 ГК РФ права на истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск), а также на защиту прав от нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск), принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором. При этом следует обратить внимание, что такая защита

---

<sup>161</sup> См.: Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова. М.: Издательство Международного центра финансово-экономического развития, 1998. С. 115.

<sup>162</sup> Вместе с тем О. С. Иоффе считал, что обязанный субъект не подчинен управомоченному, а лишь функционально связан с ним посредством материально-правового притязания. (См.: Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». М.: Статут, 2000. С. 539).

<sup>163</sup> См.: там же.

предоставляется только при передаче права пользования и владения, что составляет предмет договора аренды земельного участка.

Однако ГК РФ не во всех случаях допускает истребование имущества<sup>164</sup>.

Также идея права следования реализована путем включения в ГК РФ нормы, определяющей судьбу аренды при переходе права собственности на арендованное имущество. Переход права собственности или иного ограниченного вещного права на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК). Однако все это представляет собой лишь результат использования законодателем отдельных элементов вещных правоотношений для регулирования договора аренды земельного участка, в целом сохраняющего свою обязательственно — правовую природу. Следовательно, право следования<sup>165</sup> присуще такому обязательственному праву как аренда. Однако обязательственные права в результате этого вещными правами не становятся. Право следования является атрибутом владения вещью, а владение это часть правомочий, которые передаются в результате аренды земельного участка.

Также арендатору предоставляются обязательственно-правовые способы защиты, например, право перевода на себя прав и обязанностей в судебном порядке в случае нарушения его преимущественного права на заключения договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ).

3. Вещное право, в отличие от обязательственного права, бессрочно.

Такой характер объясняется природой вещного права, т. е. возможностью обладателя права удовлетворять свои потребности путем практически

---

<sup>164</sup> Так, в соответствии с п. 1 ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

<sup>165</sup> Некоторые исследователи утверждают, что права следования невозможны в обязательствах. Например, А. Н. Латыев считает: «Прямой противоположностью права следования выступает одно из фундаментальных правил обязательственного права, гласящее: Обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (ст. 308 ГК РФ)». (См.: Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Латыев А. Н. Екатеринбург, 2004. С. 96).

С указанным автором вряд ли можно согласиться, поскольку в контексте ст. 308 ГК РФ в вещном правоотношении нет сторон, а есть лишь лица либо участники, на которых лежит определенная обязанность.

неограниченного распоряжения вещью в своих личных интересах (к примеру, заключить бессрочный договор аренды).

4. Объект вещного права – определенная индивидуализированная вещь.

С этим соглашаются и современные исследователи (В. В. Чубаров, В. В. Залесский и другие). В. Н. Литовкин считает, что прежде чем земельный участок станет объектом гражданских правоотношений, он должен быть индивидуализирован<sup>166</sup>. Это установлено и законодательством РФ<sup>167</sup>.

5. Вещные права отличаются от обязательственных прав своим содержанием.

Содержанием вещного права является определенная законодателем мера господства над вещью. Например, господство над земельным участком в аренде может осуществляться как с согласия собственника, так и без него. В обязательственных правах – стороны определяют содержание конкретного договора (в том числе и договора аренды), от согласованной воли которых зависит объем права распоряжения земельным участком (сдача в субаренду).

Авторы проекта Концепции вообще выступают за закрепление таких признаков (особенностей) вещного права, как: вещные права возникают по основаниям, установленным ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами; перечень вещных прав определяется исключительно ГК РФ; содержание вещных прав определяется ГК РФ; порядок их осуществления определяется ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами; вещные права обременяют вещи (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующими вещами (имуществом) и следуют за вещью; вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующие вещи (имущество); в отличие от иных субъективных гражданских прав, в случае нарушения вещных прав они подлежат вещно-правовой защите; соотношение правомочий собственника и обладателя

---

<sup>166</sup> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). Изд. 3-е., доп. и перераб. с использованием судебной – арбитражной практики / Рук. авт. коллектива и отв. ред. О. Н. Садилов. С. 688.

<sup>167</sup> Например, Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.

ограниченного вещного права определяется правилами о соответствующем вещном праве; вещные права на чужие вещи подлежат государственной регистрации (учету) и возникают с момента такой регистрации (учета)<sup>168</sup>.

Как видно, большая часть из перечисленных особенностей имеет соответствующее доктринальное подтверждение, однако только по отношению к вещному праву.

Некоторые авторы считают, что договору аренды земельного участка присущ вещно-правовой характер, так как по договору аренды арендатор приобретает одновременно с передачей ему земельного участка правомочия владения, пользования и в какой-то мере распоряжения этим участком, причем объем всех названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается как законом, так и непосредственно в самом заключенном между сторонами договоре<sup>169</sup>.

Диаметрально противоположную позицию занимают, например, Е. А. Суханов<sup>170</sup>, З. А. Ахметьянова<sup>171</sup>, Н. Н. Мисник<sup>172</sup> и рассматривают отношения по договору аренды земельных участков в качестве обязательственных.

Высказывается мнение и о том, что в праве выражается тенденция сближения вещных и обязательственных прав, из которых появляются смешанные правоотношения, обладающие вещно-обязательственными

---

<sup>168</sup> Концепция развития законодательства о вещных правах [Электронный ресурс] - Режим доступа: [www.privlaw.ru](http://www.privlaw.ru).

<sup>169</sup> См.: Ахметьянова З. А. Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. 2006. № 1. С. 36.; Копылов А. В. Указ. соч. С. 87–88.; Спектор А. А. Основания возникновения, ограничения и прекращения вещных прав на земельные участки // Электронная справочная система «Консультант Плюс»; Правовые вопросы реализации государственной собственности. Дис. ... док. юрид. наук: 12.00.03 / Бибииков А. И. М., 1993. С. 381.; Гражданское право. Учебник. Ч. 2. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М.: ПРОСПЕКТ, 1997. С. 152.

<sup>170</sup> См.: Матеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристь, 1999. С.319.

<sup>171</sup> См.: Ахметьянова З. А. Вещно-правовые признаки в некоторых гражданско-правовых обязательствах // Юрист. 2007. № 2. С. 35.

<sup>172</sup> См.: Мисник Н. Н. Роль договора в возникновении вещных прав на землю и определении их содержания // Юрист. 2008. № 3. С. 32-34.

чертами<sup>173</sup>. Другие авторы, наоборот, полагают, что основания для выделения таких отношений отсутствуют<sup>174</sup>.

По рассматриваемой проблеме также пишут О. С. Иоффе<sup>175</sup> и А. О. Рыбалов<sup>176</sup>, которые относят арендные права как к обязательственным, так и к вещным правам, уточняя, что обязательственные права содержат в себе передачу земельного участка арендатору и уплату арендной платы арендодателю, а вещное право возникает уже после передачи вещи.

В то же время З. А. Ахметьянова пришла к выводу, что отношения по договору аренды носят обязательственный характер, вследствие того, что содержание права и обязанностей сторон в договоре регулируется обязательственным правом. Но нельзя не учитывать того, что лицо, которому имущество передано в аренду, будет выступать в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель права вещного характера на данное имущество<sup>177</sup>.

В заключение отметим, что в современном российском праве сложились три концепции относительно дифференциации вещных и обязательственных прав при регулировании арендных отношений. Сторонники первой выступают за самостоятельность института вещного права, вторая концепция построена на противоположном принципе, а третьи доказывают взаимопроникновение вещных и обязательственных прав, в результате чего выделилась группа смешанных прав. Концепция смешанных правоотношений обоснована Л. Г. Ефимовой и получила распространение в современной российской науке гражданского права: «правовой режим вещных и обязательственных правоотношений нередко переплетается настолько тесно, что порой трудно однозначно определить, какое перед нами право: вещное с элементами

---

<sup>173</sup> См.: Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. С. 240; Брагинский М. И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика: сб. памяти С. А. Хохлова. М., 1998. С. 115; Кораев К. Б. Соотношение вещных и обязательственных правоотношений // Гражданское право. 2006. № 3. С. 9–12.

<sup>174</sup> См.: Власова А. В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Правоведение. 2000. № 2. С. 146–151.

<sup>175</sup> См.: Иоффе О. С. Избранные труды: в 4 т. Т. III. Обязательственное право. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. С. 668.

<sup>176</sup> См.: Рыбалов А. О. Владение арендатора и хранителя // Арбитражные споры. 2005. № 2. С. 164–165.

<sup>177</sup> См.: Ахметьянова З. А. Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. 2006. № 1. С. 29.

обязательственного или, наоборот, обязательственное с элементами вещного»<sup>178</sup>. Однако это паллиативное решение концептуально требует более точного, аргументированного обоснования, выделения достаточности числа признаков вещных и обязательственных прав, решения вопроса о последствиях их совпадения / сочетания. Автор полагает, что праву аренды в чистом виде не известен ни один из признаков вещных прав.

На первый взгляд договор аренды земельных участков может порождать различного рода правоотношения – как обязательственного, так и вещного характера. К примеру, при аренде определенные правоотношения складываются, во-первых, между арендодателем и арендатором, во-вторых, между арендатором и третьими лицами. В первом случае арендодатель (собственник имущества), предоставив имущество в аренду, сохраняет на него право собственности (то есть имеет место вещное правоотношение), но также в рамках заключенного договора возникает и обязательственное правоотношение, определяющее права и обязанности договорившихся сторон. Во втором случае между арендатором и третьими лицами складывается сложное правоотношение: например, арендатор может сдать арендованное имущество в субаренду, выступая в качестве законного владельца данного имущества (вещное право), и приобрести при этом определенные права и обязанности по отношению к субарендатору (обязательственное право).

Однако необходимо отметить следующее. Договор аренды не порождает возникновение вещного правоотношения между арендодателем как собственником и арендатором как титульным владельцем имущества, поскольку сам договор аренды не изменяет и не прекращает существующего права собственности арендодателя, которое существовало до его заключения. Заключение договора аренды означает осуществление правомочий распоряжения и пользования, что не влечет прекращения права собственности, но влияет на объем прежних правомочий собственника.

---

<sup>178</sup> См.: Ефимова Л. Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10. С. 37–44.

Правовое положение арендатора, наделенного по договору с собственником правомочиями владения, пользования и частичного распоряжения арендованной вещью, являющегося титульным владельцем имущества, не влияет на возможные характеристики права аренды как вещного права. Сама по себе возможность обладания имуществом на основании договора, возникновение титульного владения имуществом с причитающимися титульному владельцу петиторными исками о защите владения никак не свидетельствуют о вещном характере права владения, в данном случае права аренды. В противном случае всерьез возможно говорить о вещной природе прав комиссионера, хранителя, перевозчика и др.

Наделение законодателем арендатора возможностью защиты владения (ст. 305, 301, 304 ГК РФ) свидетельствует лишь о гражданско-правовой охране состояния владения, обращенной потенциально к любым возможным правонарушителям, но не о вещной или обязательственной природе права аренды. Гипотетическая возможность защиты титульного владения арендатора от любого лица не влияет на решение вопроса о вещном характере права аренды как субъективного гражданского права. В данном случае лишь определяется круг возможных ответчиков по заявляемым требованиям о защите нарушенного права, что может свидетельствовать лишь о наличии признаков абсолютности в праве аренды, что никак не свидетельствует о его вещной природе. Абсолютность права, понимаемая как возможность защиты против любого и каждого, противостояния арендатора – титульного владельца всем прочим лицам, вовлеченным в гражданский оборот, никак не свидетельствует о достаточности оснований для характеристики права аренды как вещного права. В данном случае индивидуальные характеристики даются законодателем правовому положению арендатора без намерения отнесения его субъективного права к числу прав вещных.

### 1. 3. Договор аренды земли по зарубежному законодательству

В настоящем исследовании вопросы правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах будут рассмотрены на примере Англии и Германии, так как две эти страны являются яркими представителями двух разных правовых систем: романо-германской и англо-саксонской, в законодательстве которых имеются сходства и различия с российским законодательством, в частности, в области аренды земельных участков.

*Аренда земли в Англии.* Договор аренды земли – это соглашение, по которому одна сторона предоставляет другой стороне право пользования землей на определенный или неопределенный срок за предусмотренную договором цену<sup>179</sup>.

Сущность аренды земли выражается в передаче земли в пользование на определенный или неопределенный срок, что подразумевает возврат арендованной земли (так называемое «право на возврат»). При этом если договор заключен на неопределенный срок, любая из сторон имеет право расторгнуть договор, предупредив об этом другую сторону<sup>180</sup>.

Английские ученые считают необходимым элементом арендного соглашения право исключительного владения объектом аренды. Данное право означает, что арендатор использует объект аренды и владеет им исключительно в одном лице, – без вмешательства третьих лиц, и, в том числе, без вмешательства арендодателя<sup>181</sup>.

В Англии выделяют две формы установления основания возникновения прав на землю, связанные с использованием: арендные отношения (lease) и разрешение на пользование землей (licence). Первая является специальной, договорной и определяется как «правовой институт, согласно условиям которого, заключается контракт о найме имущества, дающий право на

---

<sup>179</sup> Kevin Grey, Susan Francis Gray. Elements of Land Law. Oxford. 2005. P. 468.

<sup>180</sup> Law of Property Act 1925. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>.

<sup>181</sup> См.: Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03, 12.00.06 / Кокотов Б.В. Москва, 2000. С. 76.

исключительное владение арендатором имуществом. Контракт заключается либо сразу после достижения соглашения об аренде, и тогда он вступает в силу немедленно, либо в перспективе, если согласно условиям соглашения об аренде предусматривается последующее заключение контракта. При этом право на отказ от заключения контракта сохраняется за арендодателем.

Существует также и другая форма – зависимое держание на основании договора (tenancy agreement). Она используется в сельском хозяйстве. В отношении земли, предназначенной для сельскохозяйственной обработки, существуют ограничения, и такие земли входят в «Зеленый пояс». Ограничения состоят и в использовании таких земель для рекреационных целей, а в исключительных случаях, для планируемой застройки органами местного управления.

Для арендных отношений характерны три признака: эксклюзивность владения (арендатор имеет право определять свои интересы в отношении земли), срок и цель аренды. Отсутствие одного из признаков, исключает возможность вступления в арендные отношения, например, если лицо получило в пользование землю и при этом не имеет эксклюзивности владения, то оно может только требовать разрешения на пользования землей<sup>182</sup>.

В зависимости от срока арендных отношений различают аренду на срок менее трех лет и срок свыше трех лет. В первом случае, договор может быть заключен в устной форме согласно ст. 54 Закона о собственности 1925 года (Law of Property Act). При этом он может быть продлен, но слова «аренда на срок, не превышающий три года» должны содержаться в самом договоре. Если в договоре указан конкретный срок, составляющий менее трех лет, то для его заключения также не требуется никаких формальностей<sup>183</sup>. Во втором случае, договор требует письменной формы. Однако независимо от этих сроков, в случае заключения договора аренды на срок, превышающий семь лет, договор подлежит обязательной государственной регистрации в силу Закона о

---

<sup>182</sup> Judith Bray Unlocking land law. London. 2007. P. 425-430.

<sup>183</sup> См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / Под ред. В.А. Залесского. М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2005. С. 337.

регистрации земли от 2002 года<sup>184</sup> (Land Registration Act 2002). Такой договор вступает в силу с момента его регистрации в Земельном бюро, который вносит запись о регистрации права в Королевский земельный реестр, созданный еще в 1862 году. Выделяют следующие виды реестров: Реестра недвижимости (Property Register), Реестр собственников (Proprietorship Register) и Реестр ограничений (Charges Register). Реестр недвижимости включает в себя описание объекта согласно картографическому плану, а также его обременения. В реестре собственников указывает вид титула, имя и адрес собственника, а иногда еще и стоимость объекта согласно последнему по времени договору его передачи. Реестр ограничений перечисляет условия аренды, если таковая имеет место, и другие ограничения<sup>185</sup>. Регистрационные действия осуществляются за плату, так как не финансируются из государственного бюджета и существует самостоятельно за счет средств, получаемых в качестве сборов за регистрацию и выписки из реестра. С конца 1990 года реестр является открытым. Сделав запрос в режиме on-line по идентификатору или по адресу, любое лицо может получить информацию из компьютеризированного реестра. После завершения процесса регистрации реестр становится единым законным свидетельством прав<sup>186</sup>.

Договор аренды должен быть зарегистрирован в течение двух месяцев с даты совершения сделки<sup>187</sup>.

Существует и другая классификация арендных отношений по данному основанию:

- аренда на фиксированный срок (срок прописывается сторонами в договоре);
- периодическая аренда (срок устанавливается в зависимости от срока платежа, предусмотренного договором);

---

<sup>184</sup> Judith Bray Unlocking land law. London. 2007. P. 445.

<sup>185</sup> См.: Некрасова М.А. Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав // Вестник МГИМО Университета. 2010. №4. С. 110 – 111.

<sup>186</sup> Land Registration Act 2002. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.merlin-estate.com](http://www.merlin-estate.com).

<sup>187</sup> Kevin Gray, Susan Francis Gray. Land Law. Oxford. 2007. P. 171.

- аренда в силу волеизъявления (предусмотрена в случае, если арендатор после окончания срока аренды продолжает пользоваться землей с согласия собственника, выплачивая арендные платежи, и арендодатель дал своё согласие на продолжение арендных отношений с арендатором);
- аренда по молчаливому согласию (в данном случае, по окончании срока аренды арендатор продолжает пользоваться землей без согласия землевладельца, однако его права автоматически не пролонгируются и такое пользование считается незаконным, при этом арендатор становится землепользователем и не обязан платить арендные платежи, поэтому землевладелец имеет право в любое время потребовать землю обратно);
- пожизненная аренда<sup>188</sup>.

Таким образом, договор аренды представляет собой «инструмент», составленный по форме и содержащий условие о сдаче в аренду. Существенными условиями данного договора являются намерение сторон, чтобы установить основания возникновения прав на землю; стороны (лицо, не являющееся стороной в договоре, не может заявлять требований или отвечать по иску, основанному на арендных отношениях); цель использования земли; характер участка; способность (полномочие) стороны выдавать разрешение; начало и окончание срока аренды; вид платы за аренду. Стороны могут предусмотреть и другие «дополнительные» условия.

Арендная плата за аренду как одно из существенных условий включает в себя не только платежи за пользование землей, но и иные платежи (расходы), которые могут возникнуть в результате заключения договора (например, на улучшение земли). Кроме того, указанная плата может в себя включать и платежи, которые должен уплатить арендодатель третьим лицам. Указанная в договоре арендная плата является не окончательной и может быть изменена. Форма оплаты может быть наличная или безналичная<sup>189</sup>.

---

<sup>188</sup> Judith Bray *Unlocking land law*. London.2007.P.433-444

<sup>189</sup> Kevin Grey, Susan Francis Gray. *Elements of Land Law*. Oxford. 2005. P. 471-472.

Арендная плата – это величина, определяемая условиями и необходимостью свободного рынка земли и ее аренды. Наиболее распространенная фиксированная денежная арендная плата, устанавливаемая в соответствии с контрактом, как правило, выплачивается авансом. Процентная арендная плата иногда включает в себя прибыль арендатора от использования арендованного имущества. Сумма аренды должна оставаться неизменной в течение всего срока действия арендного соглашения, если договором не предусмотрено ее увеличение на определенную фиксированную сумму, либо в арендное соглашение должно быть включено специальное условие об этом по согласию обеих сторон<sup>190</sup>.

В английском праве договор субаренды является одним из условий соглашения об аренде. Субаренда подчеркивает производный характер создаваемого «интереса» в арендных отношениях (ст.190 Закона о собственности 1925 г.). Договор субаренды является частью соглашения об аренде и заключается в том, что оно направлено на создание условий для передачи права на землю. Соглашение об аренде не требует составления документа за печатью, так как не является основанием для возникновения вещного права. Для принудительного исполнения соглашения об аренде достаточно простой письменной формы<sup>191</sup>. Итак, соглашение об аренде определяется как «инструмент», по которому одна сторона предполагает создать арендные отношения, а другая выражает согласие с созданием отношений, урегулированных договором аренды. Если такое соглашение содержит условие о субаренде, то его можно назвать «базовым инструментом».

Арендатор обязан пользоваться земельным участком добросовестно (сохранять его, исключать порчу или иное ухудшение его состояния). По окончании срока аренды арендатор обязан вернуть земельный участок.

---

<sup>190</sup> См.: Жевлакович М.М. Особенности определения размера арендной платы при аренде земельных участков в РФ и государствах – членах Европейского союза // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>191</sup> См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / Под ред. В.А. Залесского. М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2005. С. 339.

Основания прекращения договора аренды: смерть одной из сторон, действия арендодателя по возвращению к предыдущему состоянию, субаренда, уступка права аренды третьему лицу, выраженное требование арендодателя прекратить арендные отношения, нарушение условий договора, в том числе невнесение арендной платы. При этом арендодатель имеет право требовать возмещения убытков, причиненных ему невыполнением условий договора.

Договор аренды земельных участков можно расторгнуть в одностороннем порядке, за исключением случаев, когда объектом аренды выступают сельскохозяйственные земли<sup>192</sup>.

При досрочном расторжении договора арендодатель обязан возместить арендатору убытки, в том числе упущенную выгоду, в случае передачи участка в субаренду. Данная норма не распространяется на сельскохозяйственные земли<sup>193</sup>.

***Аренда земли в Германии.*** Основным источником правового регулирования аренды земли в Германии является Германское гражданское уложение (ГГУ).

Гражданское законодательство Германии различает договор аренды (Pachtvertrag), включающий договор аренды земельного участка и договор аренды земли для сельскохозяйственного использования (Landpachtvertrag). Тогда как к договору аренды земельного участка применяются общие положения об аренде, то аренде земли для сельскохозяйственного использования как особому виду договора аренды посвящен отдельный подраздел, содержащий специальное регулирование<sup>194</sup>.

Согласно § 581 ГГУ, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору на время аренды пользование арендованным предметом и право потребления его плодов, если последние могут быть

---

<sup>192</sup> См.: Павлова Э.И. Зарубежный опыт правового регулирования аренды сельскохозяйственных земель // Государство и право. 2002. №12. С. 63.

<sup>193</sup> Law of Property Act 1925. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>.

<sup>194</sup> См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / Под ред. В.А. Залесского. М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2005. С. 315.

отнесены к доходу, извлекаемому при надлежащем ведении хозяйства. Арендатор обязан вносить арендодателю условленную арендную плату<sup>195</sup>.

Таким образом, договор аренды по германскому праву – это обязательственный договор, связанный с простой нормативной конструкцией оформления прав – «обязательственный договор + передача вещи», в отличие от схемы, действующей при заключении вещного договора, – «обязательственный договор + вещный договор + передача вещи». Это обязательство поддерживается моделью двойного владения (арендатор как непосредственный владделец и собственник, как владделец посредственный), при этом германский законодатель устранил традиционное деление на владение и держание и расширил сферу владения, рассматривая ее как фактическую власть над вещью. Арендаторы и наниматели приравниваются к собственникам (ст. 1006 ГГУ) и пользуются владельческой защитой, например, владделец имеет право самозащиты (§ 859 ГГУ), а также право требования устранения нарушения владения, причиненного вследствие запрещенного самоуправства (§ 862 ГГУ). Такое понимание категории владения объясняет, почему по договорам аренды, земля передается только во временное пользование (§581 ГГУ), в отличие от российского законодательства - во временное владение и пользование.

Согласно договору аренды арендодатель предоставляет право не только пользоваться объектом договора, но и плодами, полученными в результате использования такого объекта.

По характеристике договор аренды земли является взаимным и возмездным.

Объектом договора аренды земли является земельный участок, который относится к недвижимости. При этом в законодательстве не содержится само понятие земельного участка, а выводится оно судебной практикой. В частности под земельным участком как объектом права понимается часть земной

---

<sup>195</sup> Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.

поверхности, которая в соответствии с данными земельного кадастра обозначена как земельный участок на отдельном листе поземельной книги или под особым номером на общем листе поземельной книги или под особым номером на общем листе поземельной книги. Таким образом, правообразующим фактором для признания земельного участка объектом гражданского оборота является не его хозяйственное назначение и его границы, а его формальное описание, взятое из поземельной книги<sup>196</sup>.

В Германии характеристики земли отражены в двух реестрах. Один из этих реестров, так называемый кадастр недвижимости, содержит, прежде всего, геометрические и визуально фиксируемые характеристики земельных участков земли. Кадастр недвижимости складывается из кадастровой картотеки и кадастровых книг. Кадастровая картотека представляет собой изображение земельных участков на картах, включая расположенные на них здания, в одинаковом для всех масштабе. Краткое описание земельных участков и зданий содержится в кадастровых книгах. Второй реестр основывается на кадастре недвижимости и содержит перечень прав, предоставляющих определенные привилегии земельному участку, либо обременяющих его. Он называется поземельной книгой и носит материально-правовой характер<sup>197</sup>.

Земельный кадастр в Германии выступает как составляющая часть поземельной книги, поэтому при последующей регистрации правовых изменений в отношении объекта недвижимости собственнику не нужно вновь представлять план земельного участка. Таким образом, земельный участок в правовом понимании представляет собой определенные кадастровые номера, обозначенные текущим номером в инвентаризационной описи формуляра поземельной книги. По общему правилу, закрепленному в германском законодательстве, каждый земельный участок в кадастрово-техническом смысле должен быть зарегистрирован в отдельном формуляре поземельной

---

<sup>196</sup> См.: Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 46.

<sup>197</sup> См.: Андреас Тойбер. Порядок землевладения в Германии с более подробным рассмотрением вопроса о сельскохозяйственных землях (материалы круглого стола «Земельная реформа как действенный механизм управления земельными ресурсами». Москва. 21 марта 2001 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://dpr.ru/journal/journal\\_6\\_5.htm](http://dpr.ru/journal/journal_6_5.htm).

книги (абз. 1 § 3 Положения о поземельной книге). Германское право предусматривает также возможность регистрировать несколько земельных участков, обозначенных разными кадастровыми номерами, под одним текущим номером в инвентаризационной описи формуляра поземельной книги. Последствием такой регистрации является то, что несколько самостоятельных в кадастрово-техническом (физическом) понимании земельных участков, принадлежащих одному собственнику, юридически будут рассматриваться как один объект недвижимости. Преимущества такого подхода проявляются, например, при необходимости одновременной передачи в аренду всех указанных участков. В данном случае потребуется совершение только одного регистрационного действия, в то время как в соответствии с российским законодательством регистрацию придется осуществлять по каждому объекту в отдельности<sup>198</sup>.

Для регистрации права аренды правообладателю необходимо подать заявление в ведомство поземельной книги. Все поданные заявления должны быть исполнены. Приостановление регистрации не допускается. Правообладатель имеет право отозвать свое заявление и подать его в общем порядке позднее. Если у регистратора имеются сомнения в правомерности поданных на регистрацию документов, регистратор обязан сообщить заявителю все причины, которые, по его мнению, препятствуют проведению регистрации и позволяют сомневаться в правомерности сделки, а также указать на действия, которые необходимо предпринять, с тем чтобы устранить возникшие сомнения. При этом срок совершения данных действий регистратором не установлен германским законодательством.

Поземельная книга ведется ведомственными судами (судами первой инстанции) и находится в ведении внеисковой юрисдикции. Это означает, что с организационной точки зрения ведомство поземельной книги является частью ведомственного суда, которому в силу закона переданы все полномочия

---

<sup>198</sup> См.: Кузнецов А.В., Герман Г. Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. 2000. №1. С. 42-49.

регистрации прав на землю. Подобная организация поземельной книги при судах имеет принципиальное значение, поскольку таким образом регистрация прав становится неподведомственной контролю органов исполнительной власти, что исключает произвол и конъюнктурность в прочесе регистрации<sup>199</sup>.

Земельный участок может быть передан в аренду вместе с находящимся на нем имуществом. Под имуществом<sup>200</sup> понимается совокупность движимых вещей, которые относятся к земельному участку и необходимы для его надлежащего использования.

Если в аренду передается земельный участок вместе с имуществом, то арендатор обязан следить за сохранностью отдельных частей имущества. Арендодатель обязан заменить части имущества, которые были утрачены вследствие обстоятельств, за которые арендатор не отвечает. Однако арендатор должен возместить обычную утрату, входящих в состав имущества животных постольку, поскольку это соответствует надлежащему ведению хозяйства. Если арендатор земельного участка принимает имущество по оценочной стоимости и обязуется возвратить его по прекращении аренды согласно оценочной стоимости, то в этом случае он несет риск случайной утраты или ухудшения имущества. Он может распоряжаться отдельными частями имущества в пределах надлежащего ведения хозяйства<sup>201</sup>.

Арендатор должен постоянно поддерживать имущество в таком состоянии и таком объеме, которые соответствуют правилам надлежащего ведения хозяйства. Приобретенные им части имущества с момента присоединения их к имуществу становятся собственностью арендодателя.

По прекращении арендных отношений арендатор обязан возвратить имеющееся в наличии имущество арендодателю. Арендодатель может отказаться от принятия таких частей имущества, которые в соответствии с правилами надлежащего ведения хозяйства являются для земельного участка

---

<sup>199</sup> См.: Кузнецов А.В. Немецкий опыт регистрации прав на земельные участки и возможность его использования в России // Государство и право. 1996. №12. С. 119.

<sup>200</sup> В некоторых источниках «имущество» называется «инвентарем».

<sup>201</sup> Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.

излишними или слишком ценными. С момента такого отказа право собственности на эти части переходит к арендатору. Если обнаруживается разница между общей оценочной стоимостью переданного и возвращенного имущества, то она должна быть компенсирована. При оценке имущества используются цены, которые существовали на момент прекращения арендных отношений<sup>202</sup>.

Германским законодательством предусмотрена конструкция единого объекта («существенная составная часть»), которая включает в себя два основных положения. Во-первых, неразрывную связь земельного участка с находящимся на нем имуществом. Строение образует с земельным участком единое целое, при этом из двух объектов земельный участок является главным, поскольку является предпосылкой существования здания, а последнее полностью зависимым от земли. Во-вторых, правовой режим составной части также применим в отношении возникновения обязательственных правоотношений, имеющих своим объектом вещи либо любые их части (например, в аренду может быть передана любая часть земельного участка)<sup>203</sup>.

Договор аренды земельного участка должен быть заключен в письменной форме, если договор заключен на срок более года. Если письменная форма договора не соблюдена, то договор считается заключенным на неопределенный срок.

Основанием для прекращения договора является истечение его срока действия. Однако если срок аренды не установлен, то расторжение договора допускается по истечении года с момента его заключения. Заявление о расторжении должно быть сделано не позднее третьего рабочего дня полугодия, по истечении которого должна прекратиться аренда. То же действует при аренде земельного участка, когда отношения по договору аренды

---

<sup>202</sup> См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / Под ред. В.А. Залесского. М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2005. С. 316.

<sup>203</sup> См.: Оборот недвижимости с российском и германском праве: сравнительное исследование. Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Баранова Е.А. Москва, 2005. С. 47-48.

могут быть прекращены досрочно при условии соблюдения законодательно установленных сроков расторжения<sup>204</sup>.

Если арендатор продолжает пользоваться участком после прекращения договора аренды, то арендодатель может потребовать в качестве возмещения за время просрочки внесения арендной платы в таком соотношении, в каком доходы от пользования, которые арендатор извлек или мог бы извлечь за это время, относятся к доходам от пользования за весь арендный год. Требование о возмещении последующих убытков не исключается<sup>205</sup>.

#### **1. 4. Определение договора аренды земельного участка**

В последнее время аренда стала одним из основных правовых титулов обладания земельным участком и получает все большее распространение.

На протяжении многих тысячелетий аренда претерпевала изменения. Как известно, земельное арендное право берет свое начало со времён Древнего Рима. В римском праве аналогом аренды был найм вещей (*location-conduction rerum*).

Согласно римскому законодательству по договору найма вещей одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) одну или несколько определенных вещей для временного пользования, а другая сторона обязуется уплачивать за пользование этими вещами определённое вознаграждение и по окончании пользования возвратить вещи в сохранности наймодателю<sup>206</sup>.

В действующем российском законодательстве институт аренды регулируется ГК РФ. В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды

---

<sup>204</sup> Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.

<sup>205</sup> См.: Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / Под ред. В.А. Залесского. М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2005. С. 316.

<sup>206</sup> См.: Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права. М.: «Юридическая литература», 1972. С. 223–224.

арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование<sup>207</sup>.

Как видим, действующее российское законодательство имеет некоторое отличие от древнеримского в части определения договора аренды. В частности, наниматель обладает только одним правомочием – пользованием (по древнеримскому праву), тогда как российское предоставляет право выбора – пользование или пользование и владение. Таким образом, современный законодатель расширил круг правомочий для нанимателя.

Сходством является то, что действующее российское законодательство не дает определения договора аренды земельного участка, а отсылает к общим нормам об аренде ГК РФ, которые регулируют данный договор как разновидность договора аренды. Аналогичное регулирование было и в древнеримском праве, то есть найм земельного участка являлся разновидностью найма вещей и регулировался теми же положениями.

До настоящего времени продолжается дискуссия о том, совпадают ли понятия «аренда», «наем» и «имущественный найм». Так, О. Н. Садиков,<sup>208</sup> А. Н. Гуев,<sup>209</sup> О. М. Козырь,<sup>210</sup> М. Ю. Тихомиров,<sup>211</sup> В. Н. Сидорова, А. В. Стремоухов,<sup>212</sup> Ю. М. Лермонтов<sup>213</sup> и другие ставят знак равенства между этими понятиями.

Многие авторы (А. А. Иванов,<sup>214</sup> Б. Д. Завидов,<sup>215</sup> Е. А. Суханов<sup>216</sup> и другие) считают, что термин «аренда» возможно использовать как термин

---

<sup>207</sup> Правомочие *владение* означает фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь. *Пользование* заключается в праве потребления вещи в зависимости от её назначения, а распоряжение – это правомочие собственника вещи, позволяющее включать её в экономический оборот путём совершения распорядительных действий. (См.: Энциклопедический юридический словарь / под ред. О. Г. Румянцева, В. Н. Додонова. М.: ИНФРА-М, 1997. С. 41, 226, 264).

<sup>208</sup> См.: Садиков О. Н. Гражданское право: учебник. Т.2. М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: ИНФРА-М. 2007. С. 68.

<sup>209</sup> См.: Гуев А. Н. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2. М.: Издательство «Экзамен», 2006. С. 111.

<sup>210</sup> См.: Гражданский кодекс РФ. Ч. 2. Комментарий / под ред. О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. М.: Межд. центр финанс.-экономич. развития, 1996. С. 829–831.

<sup>211</sup> См.: Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие / под ред. М. Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2008. С. 56.

<sup>212</sup> См.: Сидорова В. Н., Стремоухов А. В. Гражданско-правовые договоры по передаче имущества. М.: Норма, 2008. С. 179.

<sup>213</sup> См.: Лермонтов Ю. М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам // Право и экономика. 2008. № 5. С. 39.

<sup>214</sup> См.: Гражданское право. Учебник. Ч. 2 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М.: ПРОСПЕКТ, 1997. С. 150.

«наем», так как они являются тождественными. Однако в законодательстве термин «наем» используется для совсем другого договора – наема жилого помещения, который относится к договорам по передаче имущества, но не является разновидностью договора аренды.

Известный дореволюционный цивилист В. И. Синайский дифференцировал договоры аренды и имущественного найма исходя из того, что аренда предполагает только пользование вещью, а найм, кроме того, «извлечение из нее плодов»<sup>217</sup>.

В. Н. Литовкин вообще предпочитает понятие «имущественный наем»,<sup>218</sup> а понятие «аренда» употребляет лишь иногда.

Несмотря на это, ГК РФ устанавливает, что понятия «аренда» и «имущественный найм» равнозначны.

Также до настоящего времени некоторые авторы продолжают предлагать свое определение аренды.

Так, Е. Н. Васильева определяет аренду имущества как эксплуатацию такого имущества с использованием его потребительских качеств, как право пользования арендованным имуществом, заключающееся в извлечении из вещи ее полезных свойств (плоды, продукция и доходы), которые по общему правилу остаются в собственности арендатора<sup>219</sup>.

По мнению О. Гутникова, аренда вообще обладает двойственной природой, «с одной стороны, аренда стесняет собственника сдаваемого в аренду имущества при осуществлении им своих правомочий и в этом смысле является ограничением (обременением) прав арендодателя, с другой – аренда является правом арендатора, предоставляющим ему возможность пользоваться арендованным имуществом. Таким образом, для арендодателя аренда

---

<sup>215</sup> См.: Завидов Б. Д. Договор аренды в современном гражданском праве России // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>216</sup> См.: Суханов Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 42.

<sup>217</sup> См.: Синайский В. И. Указ. соч. С. 396.

<sup>218</sup> См.: Советское гражданское право / отв. ред. О. Н. Садилов. М., 1983. С. 236–242.

<sup>219</sup> См.: Васильева Е. Н. Общие положения о договоре // Комментарий к ГК РФ (ч. 2) / под общ. ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издатель, 2003. С. 249.

выступает в качестве обременения, а для арендатора – в качестве права пользования арендованным имуществом»<sup>220</sup>.

Как полагает Р. В. Колпаков, аренда – это договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать арендную плату за пользование предоставленным земельным участком и пользоваться этим участком в соответствии с его назначением<sup>221</sup>.

По В. В. Ковалеву, договор аренды – это договор, по которому одна сторона (собственник имущества или уполномоченное им или законом иное лицо) предоставляет на известный срок и за известное вознаграждение индивидуально-определённую вещь в пользование и владение другой стороне (арендатору), которая в пределах срока договора приобретает, во-первых, право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества, и, во-вторых, неотъемлемое право пользования и владения имуществом в течение срока договора<sup>222</sup>.

О. П. Скребкова даже предлагает заменить в ст. 606 ГК РФ слова «во временное пользование и владение или во временное пользование» на «для целей пользования»<sup>223</sup>. С данным высказыванием и предложением нельзя согласиться, потому что многие договоры не содержат условий о назначении и цели пользования арендованным земельным участком и законодательство не предусматривает данные условия. В противном случае эти условия необходимо считать существенными.

А. С. Трифонов исходит из того, что по договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок или его часть за плату во временное пользование и владение, а арендатор –

---

<sup>220</sup> См.: Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 1999. № 5. С. 117.

<sup>221</sup> См.: Колпаков Р. В. Земельное право: учебник. М.: Питер. 2005. С. 55.

<sup>222</sup> См.: Ковалев В. В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М.: Финансы и статистика. 2000. С. 13-14.

<sup>223</sup> См.: Скребкова О. П. Договор аренды земельных участков. Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Скребкова О. П. Самара, 2003. С. 9.

уплачивать арендную плату, использовать участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, соблюдать природоресурсовое, природоохранительное, градостроительное и иное законодательство<sup>224</sup>.

По определению В. В. Никишина, аренда земли представляет собой основанное на договоре срочное владение и пользование землей для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности<sup>225</sup>. Таким образом, он допускает, что срок является обязательным условием договора аренды земельного участка и предполагает, что арендатор должен осуществлять какую-либо самостоятельную деятельность.

Рассматривая определение договора аренды по российскому законодательству, хочется отметить, что статья 606 ГК РФ не вполне корректна, так как у арендатора при заключении договора аренды появляется ещё одно правомочие – распоряжение, которое заключается в возможности передачи арендованного имущества в субаренду, предоставления в безвозмездное пользование, внесения арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или передачи арендных прав в залог (п. 2. ст. 615 ГК РФ).

Аналогичное правомочие предоставляется арендатору и в отношении земельного участка согласно п. 5 ст. 22 ЗК РФ.

На основании изложенного автор предлагает абзац 1 ст. 606 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Договором аренды признается договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное пользование и владение, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное

---

<sup>224</sup> См.: Трифонов А. С. Правовой режим земель промышленности. М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 77.

<sup>225</sup> См.: Никишин В. В. Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации / В. В. Никишин. Саратов: Издательство Саратовского Университета, 2003. С. 3.

владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение».

Соответственно, § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ необходимо дополнить ст. 625.1. «Договор аренды земельного участка» и предусмотреть в ней следующую норму: «По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование<sup>226</sup>, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение».

С точки зрения общей характеристики гражданско-правовых договоров договор аренды относится к двусторонним, консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим) договорам<sup>227</sup>.

Договор аренды является консенсуальным, поскольку заключен с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору.

«Собственно передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя. Поэтому в тех случаях, когда момент вступления договора в силу совпадает с фактической передачей арендованного имущества, можно говорить об особом порядке заключения договора аренды и

---

<sup>226</sup> Вызывают недоумение отдельные положения актов органов местного самоуправления, предусматривающих передачу земельных участков только в пользование. Пользование землей без владения невозможно, поэтому арендатор владеет и пользуется полученным в аренду земельным участком («Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование земельный участок...» (Постановление мэра г. Южно-Сахалинска от 5 октября 2007 г. № 1982 «Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка») // Южно-Сахалинск сегодня. 2007. 16 октября).

<sup>227</sup> См.: например, Договор аренды земельных участков по гражданскому праву (на материалах Московского региона). Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Кириллова С. В. М., 2005. С. 59; Всё об оформлении прав на землю: (практ.пособие) / О. Д. Райконина. 2-е изд., испр. М.: Издательство «Омега – Л», 2008. С. 68; Голованов Н. М. Обязательственное право: учебник. СПб.: Питер, 2002. С. 144; Гражданское право. В 2 т. Т. 2. Полутом 1: учебник. Отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. переработ. и доп. М.: Издательство БЕК, 2003. С. 368; Федыкин Л. О. Указ. соч. С. 41–42; Аренда в земельном праве Российской Федерации. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Шерстнев С. С. Саратов, 2004. С. 23; Сарнаков И. В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. 2006. № 4. С. 22.

о том, что он исполняется в момент заключения, но не о реальном характере договора»<sup>228</sup>.

М. И. Брагинский объясняет существование реальных и консенсуальных договоров, исходя из следующего: «Конструирование того или иного договора зависит от того, в чем интерес каждой из сторон и какова цель договора...»<sup>229</sup>.

Соответственно цель договора – обеспечить передачу имущества, а интересом является принятие и использование объекта аренды (для арендатора) и извлечение прибыли из объекта аренды (для арендодателя).

«Согласование передачи земельного участка и сама его передача как раз и являются теми двумя актами, на которых основываются реальные договоры и порождаемые ими обязательства»<sup>230</sup>.

Для заключения реального договора закон не признает самого по себе акта согласования достаточным, а потому требует его обязательного дополнения действием по передаче имущества (ст. 433 ГК РФ).

Этого мнения придерживается и З. И. Цыбуленко, который указывает, что «реальный договор – договор, права и обязанности по которому устанавливаются только с момента передачи вещи или для возникновения которого кроме соглашения сторон необходима и передача вещи»<sup>231</sup>.

Учитывая, что реальными признаются договоры, для заключения которых необходима передача имущества и перфекция которых совпадает с моментом такой передачи, договор аренды земельных участков можно признать реальным<sup>232</sup>.

Данное высказывание подтверждается также следующим. На практике механизм передачи земельного участка арендатору (естественно, здесь приходится говорить об условной передаче объекта договора в силу его специфики) может реализовываться путем подписания Акта приёма-передачи

---

<sup>228</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2). М.: Издательство «Статут», 2000 (издание 2-е, стереотипное). С. 441–442.

<sup>229</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. «Договорное право. Общие положения» (Книга 1). М.: Издательство «Статут», 1998. С. 315.

<sup>230</sup> См.: Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. Изд. 2-е., испр. М.: Статут, 2004. С. 10.

<sup>231</sup> Гражданское право. Часть первая: учебник / под ред. З. И. Цыбуленко. М.: Юрист, 1998. С. 363.

<sup>232</sup> Данной позиции придерживаются и другие немногие авторы (См.: Ковалев В. В. Указ. соч. С. 9.)

земельного участка. Указанный акт представляет собой доказательство существования определённых характеристик, свойственных объекту договора при его передаче в аренду, таких как качественные характеристики земельного участка, состояние и иные данные<sup>233</sup>.

В. Я. Кияшко, наоборот, считает, что в практике часто встречаются случаи, когда заключаются, например, договоры аренды, в которых указывается, что они вступают в силу с момента передачи имущества по акту приема-передачи. Такие договоры не могут быть признаны незаключенными в случае непередачи имущества, поскольку стороны не вправе своим волеизъявлением придать консенсуальной природе договора реальный характер. В данном случае такие условия в договоре должны признаваться недействительными, как противоречащие п. 2 ст. 433 ГК РФ, а договоры – заключенными<sup>234</sup>.

Автор придерживается точки зрения М. И. Брагинского и В. В. Витрянского о том, что договор аренды является консенсуальным. В то же время следует сказать, что договоры аренды, заключенные на срок один год и более, не относятся ни к консенсуальным, ни к реальным договорам, поскольку считаются заключенными с момента государственной регистрации.

По мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе<sup>235</sup>, именно государственная регистрация определяет момент заключения договора, подлежащего государственной регистрации, и выполняет роль доказательства существования зарегистрированного права.

Таким образом, в зависимости от момента возникновения прав и обязанностей у сторон договора предлагается классифицировать договоры на реальные, консенсуальные и формальные<sup>236</sup>, при этом под «формальными

---

<sup>233</sup> См.: Федькин Л. О. Указ. соч. С. 41-42.

<sup>234</sup> См.: Кияшко В. Я. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. № 5. С. 38.

<sup>235</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимых вещах [Электронный ресурс] - Режим доступа: [www.privlaw.ru](http://www.privlaw.ru).

<sup>236</sup> Схожие позиции мы наблюдаем у В. И. Еременко и О. Н. Садикова (См.: Еременко В. И. О некоторых проблемах при классификации гражданско-правовых договоров // Адвокат. 2010. № 4. С. 28–36; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). Изд. 3-е., доп. и перераб. с

договорами» следует понимать договоры, которые считаются заключенными с момента государственной регистрации, а также договоры, которые требуют нотариального удостоверения.

Что касается договора аренды земельного участка, то следует сказать, что в данном исследовании автор предлагает ввести в ГК РФ статью, которая обязывает стороны договора аренды осуществлять передачу земельного участка по передаточному акту, в связи с чем, договор аренды земельного участка, заключенный на срок до 1 года, следует считать реальным, а договор аренды земельного участка, заключенный на 1 год и более, необходимо относить к формальным договорам.

Договор аренды является возмездным, поскольку арендодатель за исполнение своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде внесения арендной платы.

Договор аренды является двусторонним, поскольку каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать. Более того, в договоре аренды имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга и являются в принципе экономически эквивалентными. Поэтому договор аренды является синаллагматическим.

Синаллагматический характер договора аренды выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях лежит встречное исполнение его обязательств, т.е. исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по

передаче имущества во владение и пользование арендатору (п. 1 ст. 328 ГК РФ)<sup>237</sup>.

Договору аренды присущи характерные черты, позволяющие рассматривать его в качестве самостоятельного вида гражданско-правовых договоров: принадлежность его к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества и диспозитивный характер норм, регулирующих договор аренды, действующий в случае, если стороны не урегулировали соответствующие вопросы в договоре<sup>238</sup>.

---

<sup>237</sup> См.: Брагинский М. И., Витрянский В. В. Указ. соч. С. 239.

<sup>238</sup> См.: Сарнаков И. В. Указ. соч. С. 22.

## ГЛАВА 2. ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСТРУКЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### 2. 1. Существенные условия договора аренды земельного участка

Существенными признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора. Для того чтобы договор считался заключенным, необходимо согласовать все его существенные условия. Договор не будет заключен до тех пор, пока не будет согласовано хотя бы одно из его существенных условий. Поэтому важно четко определить, какие условия для данного договора являются существенными<sup>239</sup>.

Пункт 1 ст. 432 ГК РФ содержит определение существенных условий договора, к каковым относятся условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Проблема существенных условий договора аренды не получила в литературе и судебной практике единообразного решения. Поэтому к числу существенных условий договора аренды земельных участков автор относит предмет, объект и цену договора<sup>240</sup>.

Однако в литературе очень часто встречаются различные мнения о предмете и объекте договора аренды. Одни считают, что предмет и объект договора совпадают и им выступает сам земельный участок<sup>241</sup>; вторые

---

<sup>239</sup> См.: Гражданское право. Учебник. Ч. 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М.: ПРОСПЕКТ, 1997. С. 476.

<sup>240</sup> Аналогичный вывод можно встретить и в судебной практике (в частности, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21 марта 2006 г., 14 марта 2006 г. № Ф03-А80/05-1/4695 по делу № А80-125/2005, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28 февраля 2006 г., 21 февраля 2006 г. № Ф03-А16/05-1/5056 по делу № А16-939/2005, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16 августа 2005 г. № Ф03 – А51/05-1/2232, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16 января 2001 г. № Ф03-А51/00-1/2469) // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>241</sup> См., например, Сидорова В. Н., Стремоухов А. В. Указ. соч. С. 234; Завидов Б. Д. Указ. соч.

высказываются о том, что земельный участок составляет предмет договора<sup>242</sup>, а третьи – наоборот, что земельный участок – это объект договора<sup>243</sup>.

Законодатель установил, что земельный участок является объектом аренды на основании ст. 607 ГК РФ, однако решения арбитражных судов показывают обратное и относят земельный участок к предмету договора<sup>244</sup>.

Таким образом, видно, что единого подхода по данному вопросу не существует, и поэтому автор полагает, что предмет и объект договора аренды необходимо разграничить и рассмотреть как отдельные самостоятельные условия, относящиеся к существенным.

***Предмет договора аренды земельных участков.*** По римскому праву предметом договора аренды является содержание обязательств (в данном случае, предоставить в пользование имущество)<sup>245</sup>.

Право пользования – это право извлекать из вещи ее полезные свойства, удовлетворять свои потребности, получать выгоду<sup>246</sup>. Порядок пользования включает в себя совокупность прав и обязанностей всех субъектов, использующих земельные участки независимо от правовых титулов. Право пользования землей дает возможность эксплуатировать ее полезные свойства и качества<sup>247</sup>.

Исследование особенностей пользования земельными участками предполагает изучение понятия «разрешенное использование». О. И. Крассов пишет: «Суть разрешенного использования составляют права лица по

---

<sup>242</sup> См.: Гражданское право. Учебник. Ч. 2 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М.: ПРОСПЕКТ, 1997. С. 153-155; Крассов О. И. Земельное право: учебник. М.: Юристъ, 2007. С. 195; Скребкова О. П. Указ. соч. С. 89.

<sup>243</sup> См.: Трифонов А. С. Указ. соч. С. 1; Корнеев А. Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие.- М.: ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006. С. 38; Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие / под ред. М. Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2008. С. 13.

<sup>244</sup> Определение ВАС РФ от 03 марта 2009 г. № 1600/09 по делу № А50-18873/2008-Г17, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 15 октября 2008 г. № А69-44/08-12-ФО2-5103/08 по делу № А69-44/08-12 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>245</sup> См.: Хутыз М. Х. Римское частное право: курс лекций / под ред. С. А. Чибиряева. М.: Былина, 2003. С. 105.

<sup>246</sup> См.: Гражданское право: учебник / под ред. С. П. Гришаева. М.: Юристъ, 2003. С. 98.

<sup>247</sup> См.: Романова Г. В. Общая характеристика прав пользователей земельными участками // Юрист. 2006. № 7. С. 27.

использованию земельного участка»<sup>248</sup>. Так, согласно п.п. 2 п.1 ст. 40 ЗК РФ разрешенное использование – это правовая основа для возведения лицом, использующим земельный участок, жилых, производственных и т. п. зданий и сооружений, проведения оросительных, осушительных и прочих работ. Между тем собственник обязан использовать землю в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (ст. 42 ЗК РФ).

По утверждению В. П. Никитиной, «правомочие пользования тесно связано с правомочием владения. Пользование вещью означает получение связанных с нею выгод и удовлетворение с ее помощью производственных или потребительских нужд...»<sup>249</sup>

Пользование без владения характерно, когда назначением служит получение плодов, однако если требуется, «то лицо, приобретшее право пользования, вправе требовать от собственника, чтобы он предоставил ему и владение вещью»<sup>250</sup>.

В науке гражданского права существует три наиболее влиятельные теории владения.

1. Физическое господство над вещью, соединенное с намерением обладать ею как своей, по образцу собственника (Савиньи, Кунце, Пухта).

2. Физическое господство над вещью, при этом не требующее, чтобы владелец непременно хотел обладать ею как своей собственной. Достаточно, чтобы он вообще хотел обладать ею для себя, в свою пользу (Бекинг, Мандри).

3. Хозяйственная связь вещи с лицом, т.е. такое состояние вещи, в котором она служит потребностям обладателя (Колер, Ленель)<sup>251</sup>.

Г. Ф. Шершеневич говорил, что объективный признак владения заключается во внешнем отношении лица к вещи, которое дает ему возможность действительного пользования и распоряжения ею, подобное отношение к вещи со стороны хозяина – собственника. Субъективный момент

---

<sup>248</sup> Крассов О. И. Понятие и содержание правового режима земель // Экологическое право. 2003. № 1. С. 21.

<sup>249</sup> См.: Цыбуленко З. И. Указ. соч. С. 263.

<sup>250</sup> См.: Мейер Д. И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 2. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. М.: Статут, 1997. С. 344.

<sup>251</sup> См.: Трифионов А. С. Указ. соч. С. 56.

состоит в том, что лицо, господствуя над вещью, может быть, без законного основания, тем не менее, желает иметь ее для себя, пользоваться и распоряжаться ею, как будто имеет право собственности<sup>252</sup>.

Следует сказать, что правомочие владения не встречалось ранее в гражданском законодательстве. В частности, ГК 1922 года и ГК 1964 года предусматривали передачу арендованного имущества только во временное пользование.

Кроме того, правомочие пользования иногда возникает и у самого собственника земельного участка, например, при предоставлении ему возможности проезда (прохода) через соседний земельный участок (сервитутное право).

По мнению М. И. Брагинского и В. В. Витрянского, «договор выступает гибкой правовой формой, в которую могут облекаться правовые отношения»<sup>253</sup>. Отсюда следует, что предметом договора аренды являются отношения<sup>254</sup>. Между тем, в правоприменительной практике можно нередко встретить в качестве предмета договора аренды земельного участка сами земельные участки<sup>255</sup>.

Другой автор,<sup>256</sup> А. Н. Обыденнов, считает, что «предмет договора – объект материального (вещь, имущество) или нематериального (информация) мира, на который непосредственно направлена или с которым непосредственно связана воля договаривающихся сторон и который достаточно индивидуализирован для того, чтобы отграничить его от других объектов».

---

<sup>252</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 198.

<sup>253</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения (Книга 1). М.: Издательство «Статут», 1998. С. 9.

<sup>254</sup> Аналогичной точки зрения придерживается и В. А. Малышев (См.: Малышев В. А. О категориях «объект» и «предмет» применительно к гражданско – правовому договору // Законодательство и экономика. 2008. № 10. С. 44).

<sup>255</sup> См.: Определение ВАС РФ от 23 декабря 2008 г. № 16258/08 по делу № А70-8024/23 – 2007, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04 марта 2003 г. № Ф03-А51/03-1/227 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>256</sup> Обыденнов А. Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско – правового договора // Журнал российского права. 2003. № 8. С. 64.

В. И. Даль предлагал определять предмет через цель<sup>257</sup>. А в связи с тем, что цель договора аренды земельного участка – передача имущества, то с точки зрения цели договора предметом является совершение действий, предопределяемых этой целью.

Как отмечал Д. И. Мейер, «предметом договора всегда представляется право на чужое действие...<sup>258</sup>» То есть предмет договора аренды представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона.

Самым удачным, по мнению автора, является определение У. Маттеи, который писал, что «в большинстве правовых систем вещное право имеет дело с двумя основными разновидностями оборота имущества: пользованием и передачей. Если пользование связано с извлечением выгоды из владения вещью..., то передача имеет в виду извлечение выгоды из уступки права собственности на данное имущество и его перехода...»<sup>259</sup>

Итак, предметом договора аренды земельных участков являются действия арендодателя по предоставлению арендатору земельного участка во временное владение и пользование, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ, – во временное владение, пользование и распоряжение.

**Объект договора аренды земельных участков.** Гражданский кодекс РФ не дает легального определения земельного участка как объекта аренды. Земельный участок, как справедливо отметил В. В. Чубаров, является самым желанным объектом гражданского права и гражданского правоотношения<sup>260</sup>.

Отсутствие закрепленной дефиниции земельного участка является одним из пробелов в гражданском законодательстве<sup>261</sup>.

---

<sup>257</sup> См.: Даль В. И. Толковый словарь живого русского языка. СПб.: ИД «Весь», 2004. С. 485.

<sup>258</sup> Мейер Д. И. Указ. соч. Ч. 1 С. 161.

<sup>259</sup> Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. – М.: Юристъ, 1999. С. 144-145.

<sup>260</sup> Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 94.

<sup>261</sup> Это даже несмотря на то, что, во-первых, ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам в первую очередь относит земельные участки и, во-вторых, ст. 261 ГК РФ, которая носит название «Земельный участок как объект права собственности», сведена лишь к объему правомочий собственника (возможность использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью участка) и пространственно-территориальным границам участка (почвенный слой, водные объекты и растения).

С точки зрения А. Ю. Колова, земельный участок – это часть земной поверхности (неперемещаемый объект), границы которого описаны и удостоверены в установленном законом порядке. Ее элементами могут выступать почвенный слой, древесно – кустарниковая, лесная растительность, обособленные водные объекты, градостроительные объекты<sup>262</sup>.

По Д. В. Жернакову, земельный участок как объект права обладает рядом признаков: телесность, потребительская и меновая ценность, способность выступать главной вещью по отношению к его принадлежностям (здание, сооружение и т.п.), непотребляемость, делимость, может быть товаром. Поэтому, исходя из этих признаков, он указывает, что земельный участок представляет собой внешнюю часть земной коры, объективированную в ее границах, описанных и удостоверенных в установленном порядке<sup>263</sup>.

А. Ерш дает более широкое понятие земельного участка, включая в него также все, что находится над и под поверхностью участка, с оговоркой о том, что это положение применяется с учетом федеральных законов о недрах, об использовании воздушного пространства и иных федеральных законов<sup>264</sup>.

Для Б. И. Уткина это часть земной поверхности на территории государства, замкнутые границы которой описаны и удостоверены органом кадастрового учета с указанием площади, категории земель, разрешенного использования, местоположения, правового статуса и других характеристик, отражаемых в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю<sup>265</sup>.

Т. В. Крамкова в качестве основы предлагает следующее гражданско – правовое определение земельного участка: «Земельный участок – это недвижимая вещь, представляющая собой часть земли с определёнными и зафиксированными в установленном порядке пространственными

---

<sup>262</sup> См.: Вещные права на земельный участок в России. Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Колов А. Ю. Томск, 2004. С. 85-86.

<sup>263</sup> См.: Жернаков Д. В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения // Цивилистические записки: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 4. - М.: Статут, 2005. С. 24.

<sup>264</sup> См.: Ерш А. Земельный участок как объект гражданских прав // Хозяйство и право. 2006. № 4. С. 41.

<sup>265</sup> См.: Уткин Б. И. Права на землю: проблемы правоприменительной практики. М.: Издат. дом «Экономическая газета», 2004. С. 9.

характеристиками (границами, местоположением, площадью); иными физическими и юридическими характеристиками (целевым назначением), которая имеет индивидуальный кадастровый номер и составными частями которой могут быть почва, водные объекты, деревья и другие растения, а также иные прочно связанные с землей объекты природного и антропогенного происхождения»<sup>266</sup>.

Как полагает Н. П. Кабытов, земельный участок является территориально определенной частью поверхностного слоя коры планеты и существует только в целостности его территориального и природного признаков<sup>267</sup>.

Безусловно, все предложенные авторские определения понятия земельного участка имеют право на существование, однако каждое из них раскрывает данное понятие больше по отраслевому признаку, чем комплексно.

Легальное определение земельного участка как объекта земельных отношений содержится в ст. 11. 1 ЗК РФ<sup>268</sup>: «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами».

Определение земельного участка также можно увидеть в различных отраслях российского законодательства. Но, к сожалению, эти определения не отличаются единообразием и приведены исключительно в целях применения того или иного законодательного акта.

Подобное расчленение понятия «земельный участок» по отраслям означает непонимание особенностей взаимодействия норм различной отраслевой принадлежности, составляющих межотраслевые институты, и служит «разделительным барьером» между нормами этих отраслей права.

Так, согласно п. 7 ст. 38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. П. 8 определяет

---

<sup>266</sup> Крамкова Т. В. Гражданско – правовое понятие земельного участка // Закон. 2007. № 1. С. 52.

<sup>267</sup> См.: Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности. Автореф. дис. канд. юрид наук: 12.00.03 / Кабытов Н. П. Казань. 2004. С. 8.

<sup>268</sup> Данная статья была введена Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 141 – ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в РФ в части совершенствования земельных отношений» // Росс. газ. 2008. 25 июля.

площадь земельного участка как площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную площадь.

В связи с этим понятие земельного участка сводится к двум, причем неюридическим категориям: часть земной поверхности и границы земной поверхности определяются специальными приборами (инструментами).

Налоговый кодекс РФ<sup>269</sup> (ст. 389) определяет земельные участки как объекты налогообложения и считает таковыми «земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог».

В соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»<sup>270</sup> выделяются три вида земельных участков (садовый, огородный и дачный). В качестве критериев такой классификации выступают: наличие права на возведение жилого строения и хозяйственных сооружений, а также наличие права зарегистрировать возведенное жилое строение.

Кроме того, понятие земельного участка в тех или иных аспектах закреплено и в других нормативных правовых актах (Лесной кодекс РФ<sup>271</sup>, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и др.).

Таким образом, законодатель установил определенные требования к земельному участку с целью, чтобы он мог быть объектом земельных правоотношений.

Во-первых, земельный участок в обязательном порядке должен быть индивидуализирован. С этим соглашаются практически все исследователи<sup>272</sup>, а

---

<sup>269</sup> См.: Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05 августа 2000 г. № 117 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. 07.08.2000. № 32. Ст. 3340.

<sup>270</sup> Росс. газ. 1998. 23 апреля.

<sup>271</sup> См.: Лесной кодекс РФ от 04 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // Росс. газ. 2006. 08 декабря.

<sup>272</sup> См.: Киндеева Е. А., Пискунова М. Г. Недвижимость: права и сделки. 3-е изд., доп. и перераб. М.: Юрайт-Издат, 2008. С. 264; Кассо Л. А. Русское поземельное право. М.: Книжный магазин И. К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1906. С. 5.

также суды<sup>273</sup>. Индивидуализация обладает установленным набором признаков: территориальной определенностью, означающей исключение существования земельного участка в условиях спорности его границ; режимностью, означающей обязательность использования земельного участка в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием; принадлежностью, которая связана с непременным наличием собственника земельного участка; предельностью, означающей нормирование максимального и минимального размера земельного участка для целей его хозяйственного использования; экономическими характеристиками, включая сведения о нормативной (или) кадастровой стоимости, ставке земельного налога и др.; качественными характеристиками, в том числе показателями состояния плодородия земель и т.д.<sup>274</sup>

Важно отметить, что земельный участок как объект аренды должен быть четко определен (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Поэтому в соответствии с п. 2 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к договору аренды, предоставляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт<sup>275</sup>.

Во-вторых, земельный участок должен иметь определенные признаки:

- 1) выступать товаром;
- 2) обладать дискретностью. Под дискретностью понимается качественная, а также физическая и (или) учетная определенность и их обособленность от всех других объектов. В силу специфики земельных

---

В. Н. Литовкин считает, что прежде чем земельный участок станет объектом права собственности в гражданских правоотношениях, он должен быть индивидуализирован в земельных правоотношениях – определены цель его использования, размер (площадь) и границы (местоположение), его кадастровый номер (См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). Изд. 3-е., доп. и перераб. с использованием судебно – арбитражной практики / рук. авт. коллектива и отв. ред. О. Н. Садилов. М.: Юридическая фирма «Контракт»: ИНФРА-М, 2006. С. 688).

<sup>273</sup> Определение ВАС РФ от 09 декабря 2008 г. № 14126/08 по делу № А63-8509/2007 – С2-34, Определение ВАС РФ от 14 ноября 2008 г. № 14517/08 по делу № А50-9237/2000728-274, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09 июля 2008 г. № Ф03 – А51/08-1/2569 по делу № А51 – 7756/200728-226 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>274</sup> См.: Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Гаврилюк М. Н. М., 2006. С. 71.

<sup>275</sup> См.: Пиксин Н., Оксюк Т. Объект аренды – земельный надел // Бизнес – адвокат. 2004. № 23. С. 8.

участков пространственное обособление (установление границ, пределов);

- 3) иметь «юридическую привязку» земельного участка к определённому субъекту. Юридической привязкой следует считать нормативно гарантированную возможность правового закрепления земельного участка за субъектами гражданского права. Это позволяет отграничить природные объекты, в том числе землю, в их естественном состоянии от объектов в правовом смысле и обеспечивает регулирование переходов объектов из натурального состояния предметов в правовое состояние объектов субъективных прав;
- 4) способность быть объектом имущественного оборота. Данную способность регулирует п. 3. ст. 129 ГК РФ и ст. 27 ЗК РФ<sup>276</sup>.

В - третьих, земельный участок должен быть сформирован.

Формирование земельного участка представляет собой сложную формализованную публичную процедуру, включающую определение его границ, размеров и состава, отражение местоположения недвижимого имущества на картографической основе, присвоение ему индивидуального кадастрового номера, а также государственную регистрацию права собственности на земельный участок и иных предусмотренных законом прав<sup>277</sup>.

В-четвертых, земельный участок должен обладать юридическими характеристиками (целевое назначение, категория земель)<sup>278</sup>.

Как указала Т. В. Крамкова, не ясно, является ли понятие земельного участка как объекта земельных отношений идентичным понятию земельного участка в гражданско – правовом смысле<sup>279</sup>. На этот вопрос А. Н. Шпак отвечает: «Земельный участок имеет двойственный характер, являясь объектом гражданских прав, он одновременно является объектом природного происхождения. Поэтому правовое регулирование сделок с земельными

---

<sup>276</sup> См.: Лапач В. А. Система объектов гражданского права: теория и судебная практика. СПб.: Юридический Центр ПРЕСС, 2002. С. 140-167.

<sup>277</sup> См.: Крамкова Т. В. Указ. соч. С. 54.

<sup>278</sup> Аналогичной позиции высказывает и Р. Галиева (См.: Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав // Росс. юстиция. 2002. № 10. С. 28.)

<sup>279</sup> См.: Крамкова Т. В. Указ. соч. С. 49.

участками носит комплексный характер со стороны отраслей земельного и гражданского права»<sup>280</sup>.

По правовому режиму земельные участки можно подразделить на свободные от недвижимого имущества и имеющие на себе имущественную недвижимость.

Зачастую на земельных участках располагаются и природные объекты, и недвижимое имущество, в результате чего земельный участок приобретает смешанный земельно-имущественно-природоресурсный режим. В результате на земельном участке используются: водный объект, регулируемый водным законодательством; имущественный объект (сооружение), регулируемый гражданским законодательством; сам земельный участок, регулируемый земельным законодательством<sup>281</sup>.

Необходимо учитывать, что существует деление земель на изъятые из оборота, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота. Не могут быть предметом сделки земельные участки, полностью изъятые из оборота. Например, предметом сделки не могут являться земли, которые находятся в исключительной государственной собственности. К ним, в частности, относятся земли: государственных природных заповедников, природных парков, предоставленные федеральной службе безопасности и т. д. А земли, ограниченные в обороте, могут быть вовлечены в гражданский оборот при определенном целевом назначении земель<sup>282</sup>.

Спорным в законодательстве и юридической литературе остаётся вопрос правового регулирования земельной доли.

«Земельные доли, которые находятся в пределах земельных участков, являются объектом общей долевой собственности и представляют собой самостоятельный объект земельных прав»<sup>283</sup>.

---

<sup>280</sup> Шпак А. Н. Земельный участок как объект гражданско – правовой сделки // Нотариус. 2007. № 2. С. 40.

<sup>281</sup> См.: Дегтев А. В. Земля- объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8. С. 61.

<sup>282</sup> Ст. ст. 27 ЗК РФ и 129 ГК РФ.

<sup>283</sup> См.: Дегтев А. В. Указ. соч. С. 56.

Противоположную точку зрения высказывают Л. О. Федькин<sup>284</sup> и А. Л. Корнеев<sup>285</sup>, для которых отсутствие у земельной доли характерных признаков, которым соответствует объект договора аренды (в частности, невозможность индивидуализации объекта), не позволяет признать ее объектом названного договора. Такого понимания придерживается и судебная практика.<sup>286</sup>

К этой точке зрения присоединяется и Н. Калинин, для которого «границы земельных массивов, в которых находятся земельные доли, ни в натуре, ни даже на карте не обозначены и не поставлены на государственный кадастровый учет, что делает невозможным совершать с земельными долями какие-либо сделки»<sup>287</sup>.

Для В. А. Булова: «Земельная доля представляет собой объект недвижимого имущества»<sup>288</sup>.

В силу ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы индивидуально – определенные вещи, таким образом, собственники лишаются возможности включать их доли в гражданский оборот, в том числе и передавать их в аренду.

Вместе с тем в земельном законодательстве еще сохраняется понятие земельной доли, которая может являться объектом сделок. Так, согласно ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельная доля – это доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Хотя на самом деле положения данной статьи являются не новеллой земельного законодательства, а разъяснением, «переводом» понятий гражданского законодательства, которому должен соответствовать имущественный оборот всех объектов недвижимости, в том числе и земельных участков.

Правовое регулирование земельной доли находит свое отражение также в Письме Министерства сельского хозяйства и продовольствия РФ от 01 декабря

---

<sup>284</sup> См.: Федькин Л. О. Указ. соч. С. 54.

<sup>285</sup> См.: Корнеев А. Л. Указ. соч. С. 49.

<sup>286</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 01 июля 2003 г. № 12168/02 по делу № А40-15920/02-96-77 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>287</sup> Калинин Н. Заканчивается эра земельных долей // Хозяйство и право. 2006. № 4. С. 45.

<sup>288</sup> Булов В. А. Сделки с земельными долями // Сделки: проблемы теории и практики: Сборник статей / отв. ред. М. А. Рожкова. Статут, 2008. // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

1997 г. № 5-31/1362 «Об учете земельных долей», Письме Федеральной службы земельного кадастра России от 10 сентября 2003 г. № СС/765 «О предоставлении сведений для государственной регистрации прав на земельную долю», «Примерном договоре аренды земельной доли», утвержденном Роскомземом 16 мая 1996 г., «Примерном договоре аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей», утвержденном Роскомземом 16 мая 1996 г. и других.

В соответствии с изменениями, внесенными в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», договоры аренды земельных долей должны быть переоформлены на договоры аренды земельных участков. В связи с чем, одной из сторон необходимо провести за собственный счет ряд мероприятий по индивидуализации земельной доли. Однако на практике реализовать это невозможно из-за ряда причин.

Во-первых, в законе не закреплен порядок переоформления таких договоров.

Во-вторых, комплексно не был установлен механизм выдела земельной доли<sup>289</sup>. Это произошло только после введения ст. 11.5 в ЗК РФ Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений».

В-третьих, отсутствует обязанность арендодателя проводить процедуру по формированию земельной доли, а соответственно проявлять инициативу никто не желает ввиду длительности процедуры и несения больших затрат.

К тому же у арендатора нет правомочий на проведения такой процедуры. А своего права требовать у арендодателей – собственников сформировать земельный участок арендаторы также лишились после введения Федеральным

---

<sup>289</sup> О выделе земельной доли было сказано в ст. 153 ГК РФ, в Разъяснении Роснедвижимости, которая отмечает, что выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности понимается как переход части земельного участка, находящегося в общей собственности, в собственность участника долевой собственности и прекращение права этого лица на долю в общей собственности // [www.kadastr.ru / upload/ www/files/answers\\_zemleustroistvo.doc](http://www.kadastr.ru/upload/answers_zemleustroistvo.doc). и Методических рекомендациях по выделу земельных участков в счет земельных долей, одобренных Минсельхозом РФ 23 января 2003 г.

законом от 13 мая 2008 г.<sup>290</sup> изменений, согласно которым ст. 17 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» утратила силу.

Таким образом, мы видим, что приведение договоров аренды земельных долей в соответствии с законодательством РФ является проблематичным<sup>291</sup>, так как между участниками земельно-арендных отношений отсутствует юридическое понимание.

В связи с этим автор считает, что ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» необходимо дополнить нормами, которые бы прописывали порядок переоформления указанных договоров<sup>292</sup> и возлагали бы обязанность на собственников проводить формирование земельной доли, а в случае отказа предоставляли арендатору право требовать такого формирования, в том числе и в судебном порядке.

До переоформления договоров аренды земельной доли такую долю возможно передавать в аренду согласно п. 9 Проекта Постановления Пленума ВАС РФ «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», который предусматривает, что положение ст. 607 ГК РФ (в том числе, с учетом статьи 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) не ограничивает право сторон заключить такой договор, по которому допускается пользование не всей вещью в целом, а только отдельной ее частью. Если по договору аренды между юридическими лицами и (или) гражданами, заключенному на срок год и более,

---

<sup>290</sup> Федеральный закон от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ в связи с принятием ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Росс. газ. 2008. 17 мая.

<sup>291</sup> О несовершенстве процедурных норм говорила и Н.И. Ковальчук (См.: Ю. Е. Царапкина. Обзор научно-практической конференции «Земля и право собственности на природные ресурсы» // Журнал российского права. 2006. № 6. С. 157.)

<sup>292</sup> Здесь можно согласиться с предложением А. М. Ковалева: Ввести в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» норму, устанавливающую право одной из сторон требовать изменения договора аренды земельной доли на договор аренды земельного участка и тогда не потребуются дополнительной разработки определения порядка реализации переоформления, поскольку такой порядок изменения договоров урегулирован действующим законодательством. (См.: Ковалев А. М. Проблема приведения аренды земельных долей в соответствии с законом при отсутствии согласия одной из сторон // Юрист. 2008. № 11. С. 33.)

допускается пользование частью земельного участка, то в соответствии с пунктом 2 статьи 26 ЗК РФ такой договор подлежит государственной регистрации, при этом обременение устанавливается в целом на всю недвижимую вещь. Если на государственную регистрацию такого договора его стороны представили подписанный ими документ, содержащий графическое или текстуальное описание (в том числе, с использованием данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующего земельного участка) той части земельного участка, пользование которой будет осуществлять арендатор, и из него следует, что объект договора аренды согласован сторонами, то отказ в регистрации договора по причине не предоставления кадастрового паспорта на объект аренды, не соответствует закону, так как по смыслу абзаца первого пункта 2 статьи 6 и пунктов 2 и 3 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» представление кадастрового паспорта при регистрации договора аренды необходимо лишь в случае одновременной государственной регистрации ранее возникшего права собственности арендодателя и государственной регистрации договора аренды<sup>293</sup>. Исходя из данного положения, земельную долю как часть земельного участка возможно рассматривать как объект обязательственного права, однако автор считает, что объектом обязательственного права может быть только земельный участок<sup>294</sup>, в связи с чем одним из вариантов преобразования земельной доли в земельный участок, чтобы он стал полноценным объектом гражданского права, является выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности. Данный порядок предусмотрен ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Методическими рекомендациями по выделу земельных участков в счет земельных долей, рассмотренных и одобренных Министерством сельского хозяйства РФ<sup>295</sup> 23 января 2003 г., а также Письмом Минэкономразвития РФ от 27 апреля 2012 г. №8151-ИМ/Д23и «О государственном кадастровом учете

---

<sup>293</sup> [http://www.arbitr.ru/\\_upimg/8DCB14EDA72CD2C62708F90F0F076AF4\\_proj.pdf](http://www.arbitr.ru/_upimg/8DCB14EDA72CD2C62708F90F0F076AF4_proj.pdf)

<sup>294</sup> Данную правовую позицию поддерживает Президиум ВАС РФ (См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 19 апреля 2011 г. №14950/10.)

<sup>295</sup> Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

земельных участков, выделяемых в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения»<sup>296</sup>.

**Часть земельного участка как объект договора аренды.** Ст. 6 ЗК РФ в качестве объекта земельных правоотношений выделяет часть земельного участка. Гражданский кодекс РФ не упоминает о таком объекте недвижимости.

Как пишет Б. И. Уткин, «часть земельного участка не упоминается в числе недвижимых вещей и поэтому при регистрации сделки с земельным участком под частью земельного участка необходимо понимать только ту его часть, которая после раздела превратилась в самостоятельный земельный участок»<sup>297</sup>. Данную позицию поддерживает и А. П. Анисимов и С. А. Чаркин<sup>298</sup>, предлагая внести изменения в законодательство РФ, исключив все упоминания о части земельного участка.

Противоположную позицию высказывает М. Пискунова<sup>299</sup>, которая относит часть земельного участка к объектам обязательственных прав, в связи с чем, часть земельного участка может быть предметом договора аренды без выделения ее в самостоятельный объект недвижимости.

В соответствии с п. 1 ст. 607 ГК РФ в аренду могут передаваться земельные участки и другие обособленные природные объекты, иные вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Также данная статья устанавливает, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определить имущество.

В силу п. 2 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» если в аренду сдается земельный участок или часть его, к договору аренды, представляемому на

---

<sup>296</sup> Там же.

<sup>297</sup> Уткин Б.И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ним. М.: Альфа-Пресс, 2005. С. 24.

<sup>298</sup> Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. №2. С. 7.

<sup>299</sup> Пискунова М. Делимость земельных участков // Бизнес – адвокат. 2003. №10. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.lawmix.ru/comm/3981/>.

государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду<sup>300</sup>.

Согласно п. 3 ст. 1 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о недвижимом имуществе с характеристиками, позволяющими определить такое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Таким образом, часть земельного участка может стать объектом договора аренды после проведения кадастровых работ по ее формированию в установленном законом порядке.

Полагаем, что можно воспользоваться по аналогии закона данной нормой и применить ее также к тем договорам аренды в отношении части земельного участка, которые не подлежат государственной регистрации.

**Соотношение понятий «земельный участок» и «земля».** В силу ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются земля как природный ресурс и природный объект, земельный участок и часть земельного участка.

Исходя из буквального смысла указанной нормы, земля выступает в качестве объекта только как природный объект и природный ресурс, но не как объект недвижимости и объект права собственности. Это положение не согласуется с остальными нормами Земельного кодекса. Например, в качестве принципа правового регулирования земельных отношений установлено, что «регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю» (ст. 1 ЗК РФ).

---

<sup>300</sup> Аналогичная норма закреплена также в Письме Роснедвижимости от 16 июля 2008 г. №ВК/3095 «О кадастровом учете земельных участков, предоставленных в аренду до одного года» // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».

Таким образом, закреплена неразрывность представлений о земле как о природном ресурсе, природном объекте и недвижимом объекте. И «земля», и «земельный участок» являются природным ресурсом, природным объектом и недвижимым имуществом одновременно. В связи с использованием земли как недвижимого объекта и объекта права земля не перестает быть природным объектом и наоборот.

Земля как природный ресурс и природный объект согласно ст. 4 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7 - ФЗ «Об охране окружающей среды»<sup>301</sup> является объектом охраны от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и иного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78 «О землеустройстве», несомненно, определяет землю как природный ресурс<sup>302</sup>.

Можно согласиться с мнением, что «земля как природный ресурс может быть объектом рационального использования и охраны... а земельные участки – объектами вещных прав и объектами оборота»<sup>303</sup>.

Нормативно закреплённое положение о том, что земля является объектом земельных отношений, разделяют не все специалисты земельного права.

В частности, О. И. Крассов высказывает мнение, что «земля как природный объект, как природный ресурс не может быть ни объектом земельных отношений, ни отношений собственности, ни каких-либо иных отношений. Объектом земельных отношений всегда является какая-то юридическая категория, отражающая наиболее характерные юридически значимые признаки соответствующего объекта природы... Объектом таких отношений является индивидуализированная часть земли, то есть конкретный земельный участок»<sup>304</sup>.

Анализ гражданского и земельного законодательства позволяет выделить несколько значений понятия «земля». В основном понятия «земля» и

---

<sup>301</sup> Парламентская газета. 2002. 12 янв.

<sup>302</sup> См.: Мисник Н. Н. К понятию земельного участка // Государство и право. 2005. № 10. С. 59.

<sup>303</sup> Жернаков Д. В. Указ. соч. С. 380.

<sup>304</sup> Крассов О. И. Юридическое понятие "земельный участок" // Экологическое право. 2004. № 2. С. 12.

«земельный участок» употребляются как синонимы. Статья 15 ЗК РФ называется «Собственность на землю граждан и юридических лиц», в самой же статье используется понятие «земельные участки». В качестве объекта государственной собственности определены «земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований» (п. 1 ст. 16 ЗК РФ). ГК РФ (гл. 17) в этом отношении более последователен, используя в основном понятие «земельный участок»<sup>305</sup>.

Отсутствие четкого разделения этих понятий можно проследить в учебной и научной литературе. Например, разделы учебников по земельному праву озаглавлены как «Право собственности на землю», в содержании же указанных глав используются понятия и «земля», и «земельный участок»<sup>306</sup>. При этом невозможно выделить критерий, по которому используется то или иное понятие. Можно предположить, что в этих случаях земля – это определенная совокупность земельных участков.

Как пишет Е. А. Суханов, «земля как природный ресурс (достояние народов) и (или) территория является объектом не частного (гражданского), а публичного (земельного) права»<sup>307</sup>.

Е.А. Галиновская полагает, что для включения земли в гражданско-правовой оборот установлена такая правовая форма (земельный участок), которая создана на основе не всех, но отдельных природных свойств земли, важных для решения задачи обеспечения прав и обязанностей участников гражданско-правовых отношений<sup>308</sup>.

Для А. Ерш земля является источником формирования земельного участка<sup>309</sup>.

Некоторые авторы<sup>310</sup> считают, что земельный участок как объект имущественных отношений (гражданского оборота) возникает с момента

---

<sup>305</sup> См.: Дамбиева Т. В. Земля как объект права собственности РФ // Журнал российского права. 2005. № 11. С. 72.

<sup>306</sup> См.: там же.

<sup>307</sup> Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско – правовые категории // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».

<sup>308</sup> См.: Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», 2009. С.126.

<sup>309</sup> См.: Ерш А. Указ. соч. С. 40.

внесения сведений о нем в государственный земельный кадастр, а до этого момента объектом является земля.

О. А. Коротких отмечает, что объектом гражданских правоотношений является земельный участок, а не земля<sup>311</sup>.

В науке земельного права земля является объектом правового регулирования, который, в свою очередь, классифицируется на общий, т. е. вся земля РФ, родовой – определенная категория земель (например, земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли промышленности, транспорта, связи и т. д.), используемая по целевому назначению, и специальный, т. е. конкретный земельный участок, предоставленный и используемый по непосредственному целевому назначению.

Земля сама по себе не является объектом имущественных прав, она выступает природным ресурсом, источником формирования земельных участков – объектов гражданских прав. Правовой режим земельных участков определяется: оборотоспособностью, разрешенным использованием участка, категорией земли, целевым назначением, территориальной зоной и градостроительным регламентом (для земель населенных пунктов)<sup>312</sup>.

По А. В. Дегтеву, «в Земельном кодексе РФ обязательно должно быть дано понятие не только земельного участка, но и земли, для того чтобы имелась возможность однозначного толкования и единообразного применения норм земельного и гражданского права, а также исключения возможных спорных ситуаций при определении объекта земельного правонарушения и в то же время фактического объекта гражданского правонарушения (имущественного блага)». А. В. Дегтевым предлагается следующее понятие: «земля – это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением,

---

<sup>310</sup> См.: Зверева Е. Формирование земельного участка как объекта гражданского оборота // Корпоративный юрист. 2005. № 2. С. 8; Скворцов О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. 2002. № 4. С. 135.

<sup>311</sup> См.: Коротких О. А. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: проблемы правового регулирования // Гражданское право. 2008. № 4. С. 18.

<sup>312</sup> См.: Киндеева Е. А., Пискунова М. Г. Указ. соч. С. 299.

границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции»<sup>313</sup>.

Н. Н. Мисник предлагает другое определение, согласно которому земля – это та часть земли как природного ресурса, которая вовлечена в сферу хозяйственного господства людей, в связи с чем, отношения по ее обладанию и использованию становятся предметом правового регулирования путем установления целевого назначения земли<sup>314</sup>.

Автор согласен с мнением С. А. Боголюбова, который считает, что первое качество (свойство) земли – служить предметом регулирования земельного законодательства, отражающего публичные и частные интересы и имеющего преимущественно публичный характер<sup>315</sup>, а также с высказыванием В. Н. Яковлева о том, что «землю нельзя уравнивать с товаром, ее следует признать объектом охраны и защиты и изъять из предмета регулирования гражданского права»<sup>316</sup>.

В связи с этим, по мнению автора, земля не может выступать объектом гражданского права, потому что не обладает самой главной особенностью, которая позволяет ее установить – индивидуализированностью. Поэтому предлагается изменить текст статей ГК РФ, ЗК РФ и других нормативных правовых актов, разграничив понятия «земля» и «земельный участок», имея в виду, что первое будет применяться в том случае, когда речь будет идти о природном объекте или ресурсе, а второе – когда речь будет идти о включении земли в гражданский оборот.

Кроме того, в ЗК РФ следует закрепить понятие земли, для того чтобы имелась возможность однозначного толкования и единообразного применения норм земельного и гражданского права, а также исключения возможных

---

<sup>313</sup> Дегтев А. В. Указ. соч. С. 55.

<sup>314</sup> См.: Мисник Н. Н. Указ. соч. С. 58.

<sup>315</sup> См.: Боголюбов С. А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Проблемы совершенствования гражданского законодательства: материалы IV Ежегодных научных чтений памяти профессора С. Н. Братуся / отв. ред. В. М. Жуйков. М.: ИД «Юриспруденция», 2010. С. 63.

<sup>316</sup> См.: Шелютто М. Л. Указ. соч. С. 149.

спорных ситуаций при определении объекта земельных правоотношений и гражданских правоотношений.

**Разграничение понятий «земельный участок» и «угодье».** Наравне с понятием «земельный участок» в законодательстве используется и понятие «угодье».

В частности, ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2009 г. № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>317</sup> определяет охотничьи угодья как территории, в границах которых допускается осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

В силу ст. 36 Лесного кодекса РФ охотничьими угодьями признаются лесные участки, предоставляемые для ведения охотничьего хозяйства, при этом под лесными участками понимаются земельные участки.

Согласно п. 9 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, ст. ст. 77, 79 ЗК РФ в состав земель сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, залежи, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

В Федеральном законе от 24 апреля 1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире»<sup>318</sup> говорится о промысловых угодьях.

Ст. ст. 11, 61 Водного кодекса РФ<sup>319</sup> рассматривают в качестве водного объекта болота, отнесенные к водно - болотным угодьям.

В силу ст. 10 Федерального закона от 07 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ»<sup>320</sup> на территориях традиционного природопользования могут выделяться такие их части, как охотничьи и иные угодья.

---

<sup>317</sup> Росс. газ. 2009. 28 июля.

<sup>318</sup> Росс. газ. 1995. 04 мая.

<sup>319</sup> Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

<sup>320</sup> Росс. газ. 2001. 11 мая.

Налоговый кодекс РФ указывает, что объектом налогообложения признаются сельскохозяйственные угодья, находящиеся в собственности, во владении и (или) пользовании (ст. 346.3).

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель»<sup>321</sup> мелиорация земель осуществляется на основе формирования структуры земельных угодий.

Существует и ряд других нормативных правовых актов, содержащих понятие «угодья», но не закрепивших его правового определения. Для восполнения данного пробела следует закрепить дефиницию угодья в ЗК РФ.

Кроме того, в связи с тем, что угодья входят в состав земельного участка, а порядок установления их границ не определён, предлагается законодателю в ст. 7 ЗК РФ закрепить такую категорию земель, как угодья.

На основании изложенного автор полагает, что определение земельного участка должно носить комплексный характер и содержаться в ГК РФ, а не трактоваться в различных нормативных правовых актах по отраслевому признаку, что ставит его наравне с понятием «земля». Вследствие этого целесообразно внести дополнения в § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ, включив ст. 625. 2. «Объект договора аренды земельного участка», и предусмотреть в ней:

- «1. Объектом договора может быть только земельный участок.
2. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами».

Исходя из данного автором определения можно выделить следующие признаки земельных участков, позволяющие рассмотреть их в качестве объекта гражданского оборота: земельный участок должен быть индивидуализирован, сформирован и неразрывно связан с землей, так как является некоторой частью ее поверхности; обладать свойством делимости и качественными характеристиками в соответствии с целью<sup>322</sup>; не должен быть изъят из оборота.

---

<sup>321</sup> Росс. газ. 1996. 18 янв.

<sup>322</sup> Предлагается компетентным органам государственной власти и органам местного самоуправления пересмотреть все земли согласно их категориям, вследствие того что многие земли обороны, промышленности и т.п. являются плодородными и целесообразно их перевести в другую категорию и наоборот. Кроме того, многие вышеуказанные земли не используются собственниками или пользователями (владельцами).

*Цена договора аренды земельных участков.* Правовое положение, регулирующее платность использования земельных участков, раскрывается в ГК РФ и ЗК РФ, согласно которым за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Арендная плата представляет собой вознаграждение, взимаемое арендодателем за сданное во временное пользование имущество<sup>323</sup>. К элементам арендной платы относятся: состав платежей; размер платежей; способы (методы) расчетов. Все эти элементы арендной платы должны строиться на таких принципах, как возвратность, прибыльность, льготность<sup>324</sup>.

Согласно п. 4 ст. 22 ЗК РФ размер арендной платы определяется договором. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ<sup>325</sup>. В то же время в силу п. 3 ст. 65 ЗК РФ порядок определения размеров и условий внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами

---

<sup>323</sup> См.: Перцева Е. М. Финансово – правовое регулирование возврата излишне уплаченной арендной платы при аренде государственного (муниципального) имущества // Правовые вопросы строительства. 2008. № 1. С. 12.

<sup>324</sup> Принципы договорного права должны последовательно реализовываться и при предоставлении льгот по арендной плате за землю, подтверждением чего является, например, Решение городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26 декабря 2005 г. № 137/9-05-3 « Об установлении ветеранам Великой Отечественной войны, приравненных к ним лицам, в том числе бывшим несовершеннолетним узникам фашистских лагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, инвалидам I, II, III групп и Героям Социалистического Труда льгот в виде освобождения на постоянной основе от арендной платы в части суммы, зачисляемой в местный бюджет, за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома, и платы за земельные участки, предоставленные для размещения нестационарных (временных) гаражей на территории МО «Город Южно-Сахалинск» в размере 100 рублей за одно машино-место в год» // Южно-Сахалинск сегодня. 2005. 29 декабря; ст. 14 ФЗ от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 26. Ст. 2519.

<sup>325</sup> См.: Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ» // Собрание законодательства РФ. 2009. № 30. Ст. 3821.

государственной власти субъектов РФ<sup>326</sup>, органами местного самоуправления<sup>327</sup>.

Так, например, Постановлением Администрации Сахалинской области от 03 февраля 2009 г. № 29-па «Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Сахалинской области»<sup>328</sup> применяется способ расчетов арендной платы для земельных участков, находящихся в собственности Сахалинской области, в зависимости от коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора и категориям земель.

Что касается размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, то, как отмечает О. М. Козырь, размер арендной платы должен определяться договором аренды и не должен зависеть от усмотрения местных властей<sup>329</sup>.

Тем самым именно договор должен внести ясность в отношения между сторонами, помочь спрогнозировать арендаторам возможные затраты на арендную плату при реализации различных экономических проектов.

В большинстве случаев приоритет отдается договорному механизму регулирования изменения арендной платы за землю. Этот подход учитывается и судебной практикой.

В Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 6 сентября 2004 г. по делу № Ф08-4160/2004 сделан вывод, что согласно действующему законодательству, в частности п. 3 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной

---

<sup>326</sup> Так, Закон Сахалинской области от 01 августа 2008 г. № 78-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области» определяет размер арендной платы и сроки ее внесения, а порядок и условия внесения арендной платы не прописаны, в связи с чем они устанавливаются в договоре // Губернские ведомости. 2008. 08 августа.

<sup>327</sup> Например, Решение городского Собрания городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 24 декабря 2008 г. № 1350/58-08-3 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» // Южно-Сахалинск сегодня. 2009. 27 янв.

<sup>328</sup> Губернские ведомости. 2009. 25 февр.

<sup>329</sup> См.: Козырь О. М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. 2003. № 4. С. 13.

собственности, устанавливаются органами местного самоуправления. Однако данное положение не означает, что органы местного самоуправления могут устанавливать ставки арендной платы по заключенным ранее договорам произвольно, без учета действующего законодательства, сложившейся к моменту изменения договора экономической ситуации и интересов арендаторов земельных участков. Расчет арендной платы должен производиться в соответствии с условиями заключенного сторонами соглашения<sup>330</sup>.

В настоящее время п. 10 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и п. 3 ст. 65 ЗК РФ предусматривают, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации<sup>331</sup>.

В силу закона условие об арендной плате относится к числу существенных положений договора аренды. Таким оно признавалось и в дореволюционной цивилистике. Например, Д. И. Мейер определял характер наемной платы следующим образом: «...Существенную принадлежность найма составляет вознаграждение за пользование имуществом - наемная плата. Так что отсутствие вознаграждения меняет существо договора: он становится другой сделкой»<sup>332</sup>.

Общие начала определения арендной платы установлены в статье 614 ГК РФ и предусматривают, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Арендная плата устанавливается в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов и доходов; 3)

---

<sup>330</sup> Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>331</sup> Схожей позиции придерживаются и Е. А. Киндеева, и М. Г. Пискунова, которые считают, что определение размеров арендной платы за государственные земли не относится к числу вопросов местного значения. (См.: Киндеева Е. А., Пискунова М. Г. Порядок предоставления земель и арендная плата // ЭЖ-Юрист. 2006. № 28. С. 10-11).

<sup>332</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. - М.: Статут, 1997. С. 264.

предоставления арендатором определенных услуг; 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Приведенный перечень возможных вариантов арендной платы не является ни исчерпывающим, ни императивным.

В рассматриваемом виде аренды – аренды земельных участков, наиболее распространена денежная форма. В предусмотренных законом случаях применяются ставки арендной платы, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Иногда в договоре аренды предусматривается денежная форма платы за пользование имуществом путем определения ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте. Президиум ВАС РФ<sup>333</sup> отметил, что указанный способ определения размера денежного обязательства допустим на основании п. 2 ст. 317 ГК РФ и его также следует рассматривать как механизм исчисления арендной платы с целью устранения неблагоприятных последствий инфляции. Он, кстати, не противоречит ст. 140 ГК РФ, согласно которой законным средством платежа в России является рубль, поскольку фактические расчеты при таком методе осуществляются в рублях.

Размер арендной платы при аренде федеральных земельных участков в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, если иное не предусмотрено федеральными законами, одним из следующих способов: на основании кадастровой стоимости земельных участков; по результатам торгов (конкурсов, аукционов); в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету; на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти

---

<sup>333</sup> Пункт 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3. С. 17-49.

предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. Если в соответствии с договором аренды земельного участка арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, ее размер подлежит перерасчету в связи с изменением кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не производится. Размер уровня инфляции не применяется и в случае изменения рыночной стоимости земельного участка<sup>334</sup>.

Также Президиум ВАС РФ указал, что в договоре помимо установления ставки арендной платы может указываться и «индексация с учетом инфляции».

В качестве основания для индексации А. Вострокнутов предлагает использовать индекс инфляции (коэффициент-дефлятор, соответствующий индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги) в РФ), который ежегодно утверждается Минэкономразвития РФ<sup>335</sup>.

Одним из составляющих арендной платы являются и сроки ее внесения.

Законом предусмотрена возможность воздействия арендодателя на контрагента, не надлежаще выполняющего свою основную обязанность. В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы он вправе потребовать досрочного внесения соответствующих платежей, но не более чем за два срока подряд. Под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку оплаты. При месячных сроках внесения платежей досрочная оплата может быть потребована не более чем за два месяца вперед, при квартальных – соответственно за два квартала. Норма, устанавливающая это правило, диспозитивная и применяется, если иные условия не согласованы сторонами в договоре. При неэффективности попыток получения арендной платы с использованием указанных мер арендодатель

---

<sup>334</sup> См.: Жевлакович М.С. Указ. соч.

<sup>335</sup> См.: Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений // Корпоративный юрист. 2006. № 11. С. 41.

может прибегнуть к крайней мере – потребовать досрочного расторжения договора<sup>336</sup>.

Также арендодатель вправе требовать от арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в случае просрочки внесения арендной платы и за период с момента прекращения договора аренды до возврата арендодателю имущества<sup>337</sup>.

На практике очень часто возникают такие моменты, когда арендаторы после окончания срока действия договора аренды земельного участка продолжают использовать его, полагая, что арендную плату после прекращения договора вносить не обязательно. Правовая природа неуплаченной арендной платы позволяет квалифицировать отношения, возникающие после прекращения договора аренды, как отношения, связанные с неосновательным обогащением.

Ст. 614 ГК РФ предусматривает, что размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон договора аренды не чаще одного раза в год, т. е. в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления<sup>338</sup>.

Так, в соответствии с Постановлением мэра г. Южно-Сахалинска от 14 апреля 2004 г. № 611 «О размещении временных объектов мелкорозничной торговли, бытового обслуживания населения, общественного питания на землях общего пользования территории муниципального образования «Город Южно-Сахалинск» для целей, не связанных со строительством»<sup>339</sup> договоры аренды земельных участков заключались сроком до одного года по форме согласно Приложению 1. Приложением является типовой договор аренды земельных участков для размещения объектов торгового и бытового

---

<sup>336</sup> См.: Шапкина Г. Договор аренды // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>337</sup> П. 39 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66.

<sup>338</sup> О. В. Костина предлагает для обеспечения стабильного пользования земельным участком установить, что размер арендной платы может пересматриваться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в течение трех лет. (См.: Костина О. В. Правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения и земельными долями // Гражданское право. 2007. №2. С. 6).

<sup>339</sup> Южно-Сахалинск сегодня. 2004. 22 апреля.

назначения, который устанавливает, что Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить арендную плату с уведомлением об этом Арендатора в письменном виде, но не чаще 1 раза в течение года.

Несомненно, важную особенность правового регулирования аренды составляет регламентация в ГК РФ вопроса о возможности изменения размера арендной платы<sup>340</sup>. Для чего необходимо включать данный пункт в договор, если срок аренды менее 1 года.

Безусловно, если в действующем законодательстве закрепить норму о том, что арендная плата устанавливается только в твердой сумме и ее размер пересматривается только по соглашению сторон, это приведет к обесцениванию вследствие инфляции суммы арендной платы, в результате чего собственник не получит экономической выгоды, что является составным элементом рыночных отношений.

Наиболее сложным и спорным остается определение состава арендных платежей за землю сельскохозяйственного назначения. Пока существует монополия на землю как объект хозяйства, связанная с ограниченностью лучших по качеству и местоположению земель, арендаторы, использующие относительно лучшие земли, получают дополнительный доход, который, естественно, подлежит изъятию. Но арендная плата может изыматься не только с лучших и средних, но и с худших земель, если возникает общественная необходимость вовлечения их в оборот. Для этого арендатор должен обеспечить получение как средней прибыли, так и сверхприбыли, что возможно благодаря более низкому органическому строению производства в сельском хозяйстве. При этом принадлежность земли государству или частному собственнику определяет только направление присвоения абсолютной ренты в составе арендной платы<sup>341</sup>.

В целях устранения данной проблемы следует дифференцировать ставку арендной платы в зависимости от качества земли, так, ставка с лучших

---

<sup>340</sup> См.: Гражданское право. Учебное пособие. Часть II / под ред. В. П. Мозолина. М.: Юристъ, 2004. С.77.

<sup>341</sup> См.: Губин Е. П., Чумакова О. В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости // Вестник Арбитражного суда г. Москвы. 2007. № 3. С.56.

сельскохозяйственных угодий должна быть больше, чем со средних, а также в зависимости от территории.

Резюмируя изложенное, отметим, что ст. ст. 22 и 65 ЗК РФ, а также ст. 614 ГК РФ практически дублируют друг друга, в связи с чем, предлагается п. 4 ст. 22 и п. 3, 4 ст. 65 ЗК РФ исключить, в § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ добавить ст. 625.6. «Арендная плата по договору аренды земельного участка» в следующей редакции:

«1. Договор аренды земельного участка должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды земельного участка считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

2. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков».

## **2. 2. Форма и срок договора аренды земельного участка**

Согласно п. 1 ст. 8.1. ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному

лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Пункт 2 ст. 8.1. гласит: «Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом».

В связи с введением данной статьи в ГК РФ статья 609 ГК РФ, регулирующая форму договора аренды, утратила силу.

Таким образом, предложение ввести регистрацию для договора аренды, заключенного на любой срок, в настоящее время отражено в изменениях в ГК РФ<sup>342</sup>.

Однако некоторые авторы полагают, что «в предложенном варианте не учитываются интересы землепользователей, которым придется иметь отношения с учреждениями юстиции, тратить время и деньги и т.п.<sup>343</sup>»

Важно отметить, что изменения в нормативные правовые акты (ЗК РФ, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и др.), регламентирующие регистрацию прав и (или) сделок, до настоящего времени не внесены, в связи с чем, отсылочные нормы ГК РФ (ст. 8.1.) носят противоречивый характер.

Например, положения ст. 26 ЗК РФ остались неизменными и предусматривают государственную регистрацию договора аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок более чем один год.

Таким образом, непонятно подлежат ли договоры аренды земельных участков, заключенные на срок до одного года регистрации? Анализируя новую норму, автор полагает, что договор аренды земельного участка,

---

<sup>342</sup> Рабочая группа по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, образованная при Президенте РФ, в которую вошли В. В. Витрянский, В. М. Жуйков, Е. А. Суханов, А. Л. Маковский и другие, предложили введение регистрации для договора аренды земельного участка, заключенного на любой срок, так как основная цель регистрации – обеспечить публичность и достоверность информации о зарегистрированных правах и сделках для третьих лиц.

<sup>343</sup> См.: Договор аренды земельных участков по гражданскому праву (на материалах Московского региона). Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Кириллова С. В. М., 2005. С.64.

заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации.

Пункт 3 рассматриваемой статьи закрепляет положение о том, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Действующий Гражданский кодекс РФ устанавливает именно такое регулирование нотариального удостоверения сделок (п. 2 ст. 163 ГК РФ). Таким образом, данный пункт не является новым, а лишь дублирует ст. 163 ГК РФ.

В настоящее время Закон устанавливает правило, согласно которому права по данным сделкам могут быть зарегистрированы через нотариуса.

Таким образом, стороны по указанным сделкам не лишаются возможности самостоятельно совершить все необходимые регистрационные действия.

Однако изменения в ГК РФ так и не решили вопрос о гражданско-правовой ответственности за отсутствие государственной регистрации. Статьей 19.21 КоАП РФ предусмотрена лишь административная ответственность<sup>344</sup>, которая устанавливает, что за несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц – от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц – от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей, не подлежит применению. Это связано с тем, что хотя регистрация договора осуществляется на основании Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>345</sup> и Приказа Минюста РФ от 06 августа 2004 г. № 135 «Об

---

<sup>344</sup> Кодекс об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195 – ФЗ // Росс. газ. 2001. 31 декабря.

<sup>345</sup> Росс. газ. 1997. 30 июля.

утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества»<sup>346</sup>, сам порядок регистрации таких договоров является своего рода инструкционным указанием для регистраторов, и привлечь к ответственности граждан и юридических лиц по этой статье невозможно.

Особо хотелось бы сказать о лицах без гражданства и бипатридах, которые вообще никакую ответственность за несоблюдение формы договора аренды не несут. Таким образом, законодатель должен расширить рамки ст.19.21 КоАП РФ, включив данную категорию лиц.

Целесообразно отметить, что требование законодательства о регистрации договора аренды земельного участка распространяется и на договор субаренды земельного участка (ст. 615 ГК РФ).

На практике часто возникает вопрос: подлежит ли регистрация договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее года, в том случае, если по окончании срока его действия он будет пролонгирован сторонами на тот же срок? Законодатель ответа на этот вопрос не дает. В арбитражной практике подобная проблема рассматривалась только в отношении договора аренды здания. Арбитражный суд пришел к выводу, что при продлении договора аренды здания, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу п.2 ст. 651 ГК РФ (см. п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В целом данной правовой позицией Президиума ВАС РФ, автор полагает можно воспользоваться по аналогии и при решении вопроса о регистрации договора аренды земельного участка при его пролонгации.

---

<sup>346</sup> Росс. газ. 2004. 31 августа.

Пункт 11 Обзора содержит и другой вывод о том, что договор аренды, возобновлённый на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, так как по закону регистрируется договор, заключенный на срок не менее одного года.

Как полагает К. В. Проничев<sup>347</sup>, в неопределённый срок входит срок менее одного года, так и более одного года. Получается, что стороны, заключив договор на неопределенный срок, должны после его действия во времени более одного года зарегистрировать договор, ведь после преодоления годового рубежа уже явно понятно, что договор заключен на срок не менее года.

Статья 8.1. ГК РФ устанавливает обязанность регистрации права на имущество, а ст. 26 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлена государственная регистрация как права аренды, так и договора аренды земельного участка<sup>348</sup>.

Государственная регистрация сделок нередко дублирует систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В частности, это выражается в том, что в случае с такими подлежащими государственной регистрации договорами, как аренда, регистрация договора означает и регистрацию обременений, а также в том, что в значительном числе случаев на практике государственная регистрация договоров производится фактически одновременно с регистрацией перехода права.

Такое противоречие между нормами ГК РФ и Закона приводит к трудностям в применении на практике норм, регулирующих государственную регистрацию<sup>349</sup>.

---

<sup>347</sup> См.: Проничев К. В. О сроках государственной регистрации договора аренды недвижимости // Юрист. 2007. № 4. С. 17.

<sup>348</sup> П. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» разъяснено, что положения ГК не предусматривают обязательной регистрации права аренды недвижимого имущества. Поэтому регистрация порожденного договором аренды недвижимого имущества обременения вещных прав арендодателя на недвижимое имущество правами арендатора производится на основании статьи 26 Закона о государственной регистрации только при регистрации самого договора аренды недвижимого имущества.

<sup>349</sup> См.: Курбатская А. Арендодатель – обременённый и бесправный: особенности регистрации договоров аренды недвижимого имущества // Бизнес – адвокат. 2004. № 10. С. 7; Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / Под ред. В. В. Залесского. М.,

Поэтому, в связи с избыточностью совмещения регистрации прав с регистрацией сделки предлагается отменить государственную регистрацию прав для обязательственных прав и оставить только регистрацию сделки, поскольку именно сделка является основанием для возникновения, изменения и прекращения прав, в свою очередь, отменить государственную регистрацию сделки для вещных прав и оставить лишь регистрацию прав.

Кроме того, в целях обеспечения стабильности обязательственных правоотношений по договорам аренды земельных участков, а также в связи с тем, что основная цель государственной регистрации – обеспечение защиты прав добросовестного приобретателя (в данном случае арендатора), предлагается в ст. 8.1. ГК РФ добавить пункт: «Если иное не предусмотрено договором, обязанность по регистрации лежит на арендаторе».

Также существует еще один пробел, связанный с несоблюдением порядка регистрации договоров аренды – это отсутствие сроков, в течение которых сторонам договора необходимо осуществить регистрацию.

На примере зарубежного законодательства предлагается в подпункте 2 п.1 ст. 16 Закона о государственной регистрации предусмотреть: «Указанные лица обязаны в течение 10 дней с момент подписания договора подать заявление на государственную регистрацию».

В противном случае это означает, что субъект правоотношений может подать документы на государственную регистрацию в пределах срока действия договора<sup>350</sup>.

И тогда арендатор может пользоваться арендованным земельным участком и не платить за него арендную плату (и наоборот), так как обязательства сторон возникают с момента государственной регистрации договора. Единственным способом взыскать арендную плату служит институт неосновательного обогащения. Согласно ст.1109 ГК РФ лицо, получившее денежную сумму или иное имущество, предоставленное по договору, который

---

Издательство Тихомирова М.Ю., 2005. С. 299; Кияшко В.А. Государственная регистрация сделок в гражданском законодательстве // Журнал российского права. 2004. № 11. С. 61-65.

<sup>350</sup> См.: Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости // Недвижимость. Строительство. Право. 2008. №4.

не считается заключенным, может быть освобождено от возврата переданного имущества, если докажет, что лицо, требующее возврата, знало об отсутствии обязательства. На этот факт обратили внимание и Арбитражные суды<sup>351</sup>.

На основании изложенного автор предлагает, во-первых, внести изменения во все нормативные правовые акты, содержащие нормы о государственной регистрации договора аренды или арендных прав, закрепив норму о регистрации только сделки. Во-вторых, в § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ добавить ст. 625.4. «Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка

1. Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме. Несоблюдение формы договора аренды земельного участка влечет его недействительность.
2. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок равный одному году или свыше одного года, подлежит государственной регистрации по правилам статьи 8.1. настоящего Кодекса.
3. Передача земельного участка при пролонгации договора аренды земельного участка на срок менее одного года регулируется новым договором аренды и не подлежит государственной регистрации».

Договор аренды может быть заключен как на определенный<sup>352</sup>, так и на неопределенный срок (бессрочно). Если срок в договоре не определен, то он считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, уведомив об этом другую за три месяца, если это не противоречит действующему законодательству (ст.

---

<sup>351</sup> Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 26 мая 2008 года №А59/665/2008-С6 // Архив Арбитражного суда Сахалинской области; П.11 Информационного письма ВАС РФ от 11 января 2000 г. «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» // Вестник ВАС РФ. 2000. №3. С. 22.

<sup>352</sup> Например, Договор аренды земельного участка, утверждённый Постановлением мэра г. Южно-Сахалинская от 05 октября 2007 г. № 1982; примерная форма договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, утвержденная Распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 06 апреля 2004 г. № 104-р, устанавливают конкретные сроки аренды.

610 ГК РФ)<sup>353</sup>. Следовательно, срок договора аренды не является его существенным условием.

Если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Так, п. 3 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлен предельный срок аренды – 49 лет, п. 7 ст. 22 ЗК РФ определен максимальный срок в 1 год для передачи в аренду земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ. Но если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, то договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

По мнению многих исследователей (В. И. Романов<sup>354</sup> и другие), «Земельный кодекс РФ имеет ряд упущений, к которым в том числе относится и не определение предельных сроков аренды земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а делается лишь отсылка к гражданскому законодательству. Но в ГК РФ идет речь об обычных вещах, которые имеют естественный срок износа в своем потреблении, а поэтому нет необходимости устанавливать в законе предельный срок аренды. Представляется, что в отношении земли и других природных ресурсов законодатель не должен допускать такую неопределенность».

Современное законодательство ничего не говорит о минимальных сроках аренды.

---

<sup>353</sup> Л. К. Беджаше признает невозможность заключения договора аренды на неопределенный срок, потому что это ставит органы, предоставляющие земельные участки, в тупиковую ситуацию. Им приходится закладывать в нормативные акты, содержащие правила предоставления земельных участков, механизм, существенно отличающийся от установленного федеральным законодателем. (См.: Беджаше Л. К. Договор аренды на неопределённый срок: проблемы правоприменения // Юридический мир. 2008. № 6. С. 38.)

<sup>354</sup> Романов В. И. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (материалы конференции) / Сост. Т. С. Бакунина, Г. Л. Землякова // Государство и право. 2002. № 10. С. 88.

Проектом Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривается установление минимального (но не менее 3 лет) срока аренды законом субъекта РФ, что противоречит п. 3 ст. 610 ГК РФ.

На основании изложенного, автор предлагает внести изменения в пункт 3 статьи 610 ГК РФ в следующей редакции: «Законом могут устанавливаться минимальные и (или) максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для отдельных видов имущества. Установленные минимальные и (или) максимальные сроки не должны противоречить гражданскому законодательству». Далее – по тексту статьи.

В силу п. 4 ст. 299.5 ГК РФ в редакции Проекта изменений ГК РФ «лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе сдавать этот земельный участок в аренду на срок до пяти лет, но не более чем на остающийся срок права постоянного землевладения. Прекращение права постоянного землевладения влечет прекращение договора аренды»<sup>355</sup>.

Однако данная норма также вступает в противоречие с указанной выше нормой Проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», о чем верный делается вывод в экспертном заключении по проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>356</sup>, в связи с чем, предлагается вместо данной нормы сделать отсылочную норму к правилам ГК РФ.

По общим правилам сторонам предоставлено право самим определять сроки аренды. Тем не менее, они должны учитывать ограничения, предусмотренные в законе и поэтому п. 3.1., первое предложение п. 7 и п. 10 ст. 22 ЗК РФ целесообразно исключить и предусмотреть данные положения в § 1.1.

---

<sup>355</sup> Проект № 47538-6 Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».

<sup>356</sup> 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.

главы 34 части 2 ГК РФ в ст. 625.5. «Срок договора аренды земельного участка», изложив в следующей редакции:

«1. Договор аренды земельного участка может быть заключен как на определенный, так и на неопределенный срок.

К договору аренды земельного участка применяются правила, предусмотренные ст. 610 настоящего Кодекса.

2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

3. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год.

4. 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».

Срок может быть определён путем указания на: дату начала и окончания действия договора («действует с 10 января 2009 года по 10 июля 2009 года»); дату окончания действия срока («вступает в силу с момента его заключения и действует до 01 сентября 2009 года»); количество месяцев, лет, иного периода времени, в течение которого действует договор («в течение 6 месяцев с момента заключения»); наступления событий, которые произойдут («действует до начала строительства жилого комплекса»).

### **2. 3. Стороны договора аренды земельного участка, их права и обязанности**

Сторонами договора аренды земельных участков являются арендатор и арендодатель.

Арендатором может быть лицо, которое изъявило желание и заключило договор аренды. При рассмотрении субъектного состава договора аренды земельного участка особое внимание следует уделить иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам<sup>357</sup>.

П. 1 ст. 22 ЗК РФ гласит: «Иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим кодексом». Однако данный кодекс не предусматривает таких исключительных случаев, в то время как такие исключения, например, содержатся в ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>358</sup>.

Правовое положение иностранных граждан в РФ определяется и международными договорами РФ. В частности, 25 декабря 1998 г. между РФ и Беларуссией был заключён Договор о равных правах граждан<sup>359</sup>. Согласно ст. 6 «договаривающиеся стороны обеспечивают равное право их граждан на приобретение, владение, пользование и распоряжение имуществом на своих территориях». Таким образом, в отношении граждан Беларуси установлен национальный режим без каких-либо изъятий. На основании ст. 4 Земельного кодекса РФ о приоритете применения международных договоров ограничения, установленные Кодексом в отношении иностранных граждан – участников земельных отношений, к гражданам Беларуси не должны применяться<sup>360</sup>.

Про иностранных юридических лиц ни ЗК РФ, ни ГК РФ вообще ничего не упомянули, поэтому на них распространяются такие же требования, как и на российских юридических лиц.

Одним из нормативных актов, упоминающих об иностранных юридических лицах, является Федеральный закон от 09 июля 1999 г. № 160-ФЗ

---

<sup>357</sup> См.: Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве // Хозяйство и право. 2003. № 3. С. 33.

<sup>358</sup> Росс. газ. 2002. 27 июля.

<sup>359</sup> Договор между РФ и Республикой Беларусь о равных правах граждан от 25 декабря 1998 г. // СЗ РФ. 1999. № 47. Ст. 5625.

<sup>360</sup> См.: Марочкин С. Ю., Аликиева А. М. О земельных правах иностранных лиц по российскому и международному праву // Международное публичное и частное право. 2006. № 6. С. 28.

«Об иностранных инвестициях»<sup>361</sup>, который дает возможность иностранным инвесторам приобретать права на земельные участки в соответствии с законодательством РФ и субъектов РФ, а вторая часть статьи предоставляет коммерческой организации с иностранными инвестициями право на заключение договора аренды земельного участка на торгах, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Мы видим, что, во-первых, данные организации не являются иностранными юридическими лицами, а во-вторых, эта норма носит отсылочный характер и поэтому должна быть просто исключена.

Кроме того, многие акты уже указывают конкретных лиц – арендаторов<sup>362</sup>, что является своего рода попыткой устранить данный пробел в законодательстве.

Из вышеизложенного видно, что установленный п. 1 ст. 22 ЗК РФ ограниченный состав участников не отвечает сущности договора аренды земельных участков, в связи с чем, предлагается п. 1 ст. 22 ЗК РФ исключить, а § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ дополнить ст. 625.3. «Арендатор», изложив ее в следующей редакции: «Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут иметь земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ».

Согласно п. 2 ст. 22 ЗК РФ арендодателями могут быть только собственники земельных участков<sup>363</sup>. Эта норма соответствует ст. 608 ГК РФ,

---

<sup>361</sup> Росс. газ. 1999. 14 июля.

<sup>362</sup> Имеется в виду, например, п. 1.1. Положения «О порядке заключения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования «Холмский район» Сахалинской области», утверждённого решением Собрания депутатов муниципального образования «Холмский район» от 23 декабря 2004 г. № 53/2-642 предусматривает, что «земельные участки могут предоставляться в аренду физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным гражданам, лицам без гражданства в соответствии с действующим законодательством».

<sup>363</sup> Ст. 20 ЗК РФ и ст. 264 ГК РФ запрещают лицам, не являющимся собственниками земельных участков, в том числе и владельцам, распоряжаться такими земельными участками. Этот факт ещё раз подтверждает, что российское законодательство имеет много противоречий. Ведь ЗК РФ предусматривает передачу в субаренду без согласия собственника, это и есть своего рода распоряжение. И здесь мы согласны с О. П. Скребковой, которая предлагает изменить формулировку п. 4 ст. 20 ЗК РФ, изложив ее так: «Граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе отчуждать эти земельные участки» // Скребкова О. П. Указ. соч. С. 129.

по которой право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику<sup>364</sup>. Но есть и противоречия, так как эта же статья ГК РФ предусматривает, что арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду<sup>365</sup>.

Помимо собственника таким правом распоряжения земельным участком могут обладать родители несовершеннолетних, не достигших 14 лет, по правилам ст. 28 ГК РФ; опекуны и попечители в силу ст. ст. 32, 33 ГК РФ. Не исключена возможность сдачи в аренду земельных участков и для комиссионера (ст. 990 ГК РФ), агента (ст. 1005 ГК РФ), доверительного управляющего (ст. 1012 ГК РФ)<sup>366</sup>.

К указанным уполномоченным лицам относятся лица, во-первых, действующие на основании договора (например, договора поручения), доверенности или иного документа<sup>367</sup>; во-вторых, лица, обладающие полномочиями по распоряжению имуществом.

Так, например, полномочия арендодателя в МО «Корсаковский район» Сахалинской области осуществляет комитет по управлению имуществом муниципального образования Корсаковского района в соответствии с решением районного Собрания муниципального образования Корсаковского района от 27 января 2005 г. № 350 «Об утверждении положения об аренде муниципального имущества МО Корсаковского района»<sup>368</sup>.

В силу Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Сахалинской области, государственным имуществом, находящимся в собственности Сахалинской области распоряжается данное Министерство.

---

Но тогда такие изменения необходимо внести и в ст. 264 ГК РФ, чтобы устранить конфузные ситуации.

<sup>364</sup> Этой же позиции придерживается и О. П. Скребкова (См.: Скребкова О. П. Указ. соч. С. 7).

Однако это противоречит п. 2 ст. 264 ГК РФ, так как лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

<sup>365</sup> При таких обстоятельствах предложение Л. О. Федькина внести изменения в пункт 2 ст. 22 ЗК РФ путём добавления словосочетания «и лицами, уполномоченными законом или собственником сдавать имущество в аренду» после слова «собственниками» заслуживает внимания // Федькин Л. О. Указ. соч. С. 59.

<sup>366</sup> См.: Кириллова С. Особенности сдачи в аренду земельных участков // Законность. 2004. № 1. С. 50.

<sup>367</sup> К таким документам можно отнести Устав Общества с ограниченной ответственностью.

<sup>368</sup> Восход. 2005. 15 февраля.

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, передаются Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, согласно Положению о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утверждённому Постановлением Правительства РФ от 05 июня 2008 г. № 432<sup>369</sup>.

Земельные участки, которые находятся в частной собственности, передаются гражданами РФ и российскими юридическими лицами.

Таким образом, в роли арендодателей могут выступать граждане РФ, российские юридические лица, РФ и ее субъекты, а также муниципальные образования (ст. 124 ГК РФ), то есть собственники земельных участков.

Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в силу закона не может принадлежать гражданам и юридическим лицам. Земельный кодекс установил перечень земель, изъятых из оборота, которые не могут находиться в частной собственности, и земель, ограниченных в обороте, которые не подлежат передаче в частную собственность (кроме случаев, установленных федеральным законом).

Что касается российских юридических лиц, то собственниками земли могут быть все коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий и финансируемых собственниками учреждений. Земельные участки могут быть, как переданы в собственность юридического лица в качестве вкладов их учредителями (участниками, членами), так и приобретены этим юридическим лицом по иным основаниям. При этом общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды являются собственниками приобретенной ими земли и могут использовать ее лишь для целей, предусмотренных их учредительными документами<sup>370</sup>.

---

<sup>369</sup> Собрание законодательства РФ. 2008. № 23. Ст. 2721.

<sup>370</sup> См.: Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / отв. ред. С. А. Боголюбов, Е. Л. Минина // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

Относительно такой разновидности арендодателя, как бюджетные учреждения, следует сказать, что эти организации не вправе распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет сметных ассигнований (п. 1 ст. 298 ГК РФ). Строго говоря, бюджетные учреждения в договорах аренды являются только балансодержателями, вследствие нахождения сдаваемого в аренду имущества у них на балансе<sup>371</sup>.

Унитарные предприятия, которым земельные участки принадлежат на праве хозяйственного ведения, не вправе сдавать их в аренду без согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ). Таким образом, закон не исключает возможность сдачи в аренду унитарным предприятием земельных участков, но ограничивает возможность совершения таких действий необходимостью получения согласия собственника<sup>372</sup>. Кроме того, в качестве арендодателей выступают сами эти предприятия<sup>373</sup>. Аналогичная ситуация складывается с унитарными предприятиями, являющимися субъектами права оперативного управления. При этом унитарные предприятия не могут выступать в качестве арендодателей.

Вместе с тем, отдельные федеральные законы предоставляют такие права отдельным образовательным учреждениям<sup>374</sup>.

В то же время научные организации, организации научного обслуживания и социальной сферы Российской академии наук и отраслевые академии наук, государственные научные организации, также выступающие в качестве арендодателей, обязаны использовать доходы от сдачи арендованного имущества только на развитие своей материально-технической базы<sup>375</sup>.

Апатриды, иностранные граждане и юридические лица также могут выступать в роли арендодателей, так как п. 3 ст. 15 ЗК РФ гласит: «Иностранцы, лица без гражданства и иностранные юридические

---

<sup>371</sup> См.: Завидов Б. Д. Указ. соч.

<sup>372</sup> См.: Филиппов А. Е. Особенности аренды имущества унитарного предприятия // Арбитражные споры. 2008. № 2. С. 63.

<sup>373</sup> См.: Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Полутом 1: учебник. Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Издательство «БЕК». 2003. С. 370.

<sup>374</sup> Ст. 39 Закона РФ от 10 июля 1992 г. № 3266-1 «Об образовании» // Росс. газ. 1992. 31 июля.

<sup>375</sup> Федеральный закон от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 35. Ст. 4137.

лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами»<sup>376</sup>. Аналогичное положение содержится в Федеральном законе от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»<sup>377</sup>. В статье 3 Закона РФ от 01 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе РФ»<sup>378</sup> путем перечисления определяется только состав приграничной территории: пограничная зона, российская часть вод пограничных рек, озер и иных водоемов, внутренних морских вод и территориального моря Российской Федерации, где установлен пограничный режим, пункты пропуска через государственную границу РФ, а также территории административных районов и городов, санаторно-курортных зон, особо охраняемых природных территорий, объектов и других территорий, прилегающих к государственной границе РФ, пограничной зоне, берегам пограничных рек, озер и иных водоемов.

Перечень приграничных территорий был определен только 9 января 2011 г. Указом Президента РФ № 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»<sup>379</sup>.

Между тем А. Г. Гранберг обращает внимание на многоаспектную неоднородность территории России, что не позволяет дать унифицированное

---

<sup>376</sup> Конституционный Суд РФ в своем Постановлении 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» признал возможность иностранных граждан и лиц без гражданства иметь в частной собственности земельные участки на территории Российской Федерации.

<sup>377</sup> Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

<sup>378</sup> Росс. газ. 1993. 04 мая.

<sup>379</sup> Росс. газ. 2011. 11 января.

определение приграничной территории. По его мнению, существует три уровня приграничья.

Макроуровень – субъекты Федерации, имеющие выход к государственным границам. В настоящее время их общая территория – почти 12,5 млн. кв. км (73,1% всей территории России), население – около 74 млн. чел. (49,9% населения России). Однако многие приграничные и прибрежные субъекты Федерации занимают огромные территории, значительные части которых не испытывают существенного воздействия границ. Поэтому, по нашему мнению, нецелесообразно разрабатывать особую приграничную политику для столь обширных территорий, тем более какой – либо особый приграничный статус.

Мезоуровень приграничья – административные районы в составе субъектов Федерации, часть внешних границ которых совпадает с государственной границей. Именно они несут основную нагрузку приграничья и должны рассматриваться в качестве приграничных территорий, имеющих особый статус.

Микроуровень – приграничная полоса, включающая населенные пункты, непосредственно выходящие на государственную границу. Российские эксперты определяют среднюю ширину этой приграничной полосы в пять км. Однако в трактовке Всемирной торговой организации (ВТО) полоса приграничной торговли определяется как 15 – километровая по обе стороны границы.

К тому же А. Г. Гранберг указывает на еще один аспект проблемы определения понятия «приграничная территория». Дело в том, что одним из признаков приграничной территории является наличие на ней пунктов перехода и таможенных пунктов, которые, как известно, отсутствуют на Арктическом побережье. Напротив, по этому признаку московский аэропорт Шереметьево может быть рассмотрен как один из важнейших участков государственной

границы. Как видим, функциональные и позиционные признаки могут сильно расходиться<sup>380</sup>.

Итак, земли приграничных территорий – понятие, встречающееся в юридической литературе, однако в полной мере не разработанное. Вопрос о том, каково его значение и содержание, остается недостаточно выясненным<sup>381</sup>.

Существует и ряд других ограничений для данной категории субъектов. Статья 3 Федерального закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает, что «иностранцы граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды». Таким образом, иностранные юридические лица могут иметь в собственности земельные участки, если в уставном капитале их доля составляет менее 50 процентов, а для иностранных граждан и апатридов вообще не предусмотрены ограничения.

Однако по общему правилу указанные лица могут приобретать земельные участки в собственность. Например, в соответствии со ст. 3 Федерального закона РФ от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>382</sup> членами фермерского хозяйства могут быть и иностранные граждане и лица без гражданства. А п. 3 ст. 6 данного закона гласит: «Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное».

Необходимо отметить, что в силу закона может быть ограничено не только само право собственности, но и круг действий, которые собственник может совершать. Так, например, в силу ст. 4 Федерального закона РФ от 7

---

<sup>380</sup> См.: Гранберг А. Г. Межрегиональное экономическое сотрудничество сопредельных стран // Регионы в системе внешнеэкономических связей Российской Федерации / под общ. ред. С. Г. Горшенина. Оренбург, 1998. С. 30.

<sup>381</sup> См.: Панфилова М. Р. Указ. соч.

<sup>382</sup> Росс. газ. 2003. 17 июня.

июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»<sup>383</sup> полевой земельный участок может использоваться лицами, ведущими личное подсобное хозяйство исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений. Таким образом, если конкретный полевой участок не ограничен в обороте, то есть может свободно отчуждаться третьим лицам, право собственности не будет ограниченным, зато в силу требований закона свобода действий собственника будет ограничена требованием невозможности возводить здания и строения на нем<sup>384</sup>.

До настоящего времени законодательство РФ не урегулировало вопрос о земельной правосубъектности лиц с двойным гражданством (бипатридов). Вопрос о возможности приобретения бипатридами земельных участков на праве частной собственности целесообразно разрешить внесением дополнений в нормы ГК РФ, ЗК РФ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и других нормативных правовых актов, уравнивая их в правах с иностранными гражданами и лицами без гражданства.

По мнению А. И. Мелихова, учитывая возрастающие тенденции к предъявлению территориальных претензий со стороны соседних государств к странам бывшего СССР (Молдова, Украина, Приднестровье, Абхазия), необходимо рассматривать возможность использования бипатризма в массовом его проявлении в качестве эффективного инструмента внешней политики по захвату территорий. В целях обеспечения безопасности, суверенитета и территориальной целостности Российской Федерации необходимо ограничить массовое проживание лиц с двумя гражданствами в приграничных территориях с помощью как конституционного, так и отраслевого законодательства. В связи с чем, необходимо распространить действие ч. 3 ст. 15 ЗК РФ, запрещающей иностранцам и лицам без гражданства обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, на лиц,

---

<sup>383</sup> Собрание законодательства РФ. 2003. № 28. Ст. 2881.

<sup>384</sup> См.: Машукова В. А. Право собственности на землю граждан и юридических лиц // Юрист. 2005. № 3. С. 41.

обладающих двойным или вторым гражданством, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации<sup>385</sup>.

Другой актуальной проблемой является отсутствие правового регламентирования предоставления земельных участков иностранным государствам под дипломатические учреждения и другие объекты недвижимости. Международный опыт знает примеры обмена территорий между сопредельными государствами, предоставления необходимых земельных участков в аренду, передачи их в собственность. Тем не менее, в России однозначной позиции по этому вопросу не существует, и, следовательно возможно предложить руководствоваться следующим. Согласно п. 16 Указа Президента РФ от 05 ноября 1998 г. № 1330 «Об утверждении Положения о Консульском учреждении РФ»<sup>386</sup> являющиеся собственностью РФ земельные участки и другое имущество Консульского учреждения закрепляются за ним в порядке, установленном законодательством РФ. Консульские учреждения в отношении закрепленного за ним имущества осуществляют в установленном порядке права владения, пользования и распоряжения им с учетом законодательства государства пребывания. Согласно п. 16 Указа Президента РФ от 28 октября 1996 г. № 1497 «Об утверждении Положения о Посольстве РФ»<sup>387</sup> являющиеся собственностью РФ земельные участки и другое имущество Посольства закрепляются за ним в порядке, установленном законодательством РФ. Посольство в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в установленном порядке права владения, пользования и распоряжения им с учетом законодательства государства пребывания.

На основании изложенного законодатель обязан уточнить, на каких правах указанным субъектам возможно передать земельные участки. Автор считает, что таким правом может выступать право безвозмездного срочного пользования, и предлагает внести в п. 16 данных Указов изменения и изложить в следующей редакции: «Являющиеся собственностью РФ земельные участки и

---

<sup>385</sup> См.: Мелихов А. А. Право частной собственности на земельный участок лиц, обладающих двойным или вторым гражданством // Право и политика. 2006. № 7. С. 103.

<sup>386</sup> Собрание законодательства РФ. 1998. № 45. Ст. 5509.

<sup>387</sup> Росс. газ. 1996. 31 октября.

другое имущество Консульского учреждения (Посольства) передаются ему на праве безвозмездного срочного пользования в соответствии с законодательством РФ».

Соответственно изменения должны быть внесены и в соответствующие статьи ЗК РФ.

Таким образом, п. 2 ст. 22 ЗК РФ, который указывает, что предоставление участков в аренду производится в соответствии с гражданским законодательством, во-первых, подчёркивает приоритет в регулировании данных отношений именно норм гражданского права, во-вторых, противоречит действующему законодательству РФ и поэтому его необходимо исключить.

Особое внимание следует уделить договорам аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора и арендодателя.

Статья 36 ЗК РФ ввела понятие множественности лиц на стороне арендатора, согласно которой приобретение прав аренды на неделимый земельный участок, на котором находится здание, принадлежащее нескольким юридическим (физическим) лицам на праве собственности и/или хозяйственного ведения, возможно путем заключения многосторонней сделки в виде особого вида договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

Особенность данной нормы заключается в ее императивном характере. Она является определяющей для оформления прав на землю в условиях городского землепользования, поскольку именно в городах в одном здании, расположенном на одном земельном участке, могут находиться более одного титульного владельца этой недвижимостью.

Подобное императивное предписание заключить единый договор, так или иначе поднимает вопрос о возможности заключения отдельного договора аренды земли с каждым правообладателем на здание (помещение), что в принципе удобно для отдельно взятого арендатора. Поскольку в п. 3 ст. 36 ЗК РФ оговариваются условия, на которых стороны обязаны заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, например возможность

присоединения к договору аренды других арендаторов, то принципиальное положение гражданского законодательства об автономии воли и свободе договора в данном случае не нарушается (ст. 421 ГК РФ). Более того, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения (ст. 422 ГК РФ)<sup>388</sup>.

О. П. Скребкова высказывает сомнение по поводу правомерности такого договора, так как, во-первых, возможность существования такого условия в договоре аренды не предусмотрена ГК РФ, и, во-вторых, при применении п. 5 ст. 36 ЗК РФ, согласно которому для приобретения прав на земельный участок лица, обладающие вещными правами на здание, сооружение, расположенное на этом участке, должны совместно обратиться в орган государственной власти или местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на соответствующий земельный участок, могут возникнуть проблемы, связанные с тем, что если отдельные правообладатели не пожелают оформить права на земельный участок, то другие собственники не смогут сделать этого<sup>389</sup>.

Права и обязанности сторон установлены ГК РФ, ЗК РФ и другими нормативными правовыми актами.

### ***2.3.1. Права арендодателя***

Названные акты закрепляют следующие права арендодателя.

1. Право расторгнуть договор досрочно, если арендатор существенно ухудшает земельный участок; более двух раз подряд не вносит арендную плату и пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или целевого назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями (ст. 619 ГК РФ).

---

<sup>388</sup> См.: Зырянов А. И. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора // Юрист. 2006. № 8. С. 49.

<sup>389</sup> См.: Скребкова О. П. Указ. соч. С. 133-134.

2. Право изменить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год.

3. ГК не упоминает о праве арендодателя распорядиться арендованным участком – продать, обменять, подарить, заложить и т. п., но это право принадлежит ему как собственнику имущества и с передачей земли в аренду не прекращается. Право арендатора при переходе права собственности к другому лицу остаются неизменными, что гарантируется ст. 617 ГК РФ<sup>390</sup>.

4. В силу норм ЗК РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» при аренде земельных участков арендодатель вправе осуществлять контроль за использованием и охраной земель арендатором; требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора; изменять по согласованию с арендатором размер арендной платы в случаях изменения цен на продукцию, но не чаще чем один раз в два года; участвовать в приемке эксплуатацию мелиорированных, улучшенных, рекультивированных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозийных и других объектов, сооруженных на сданных в аренду землях; досрочно прекратить право аренды при нерациональном использовании земли не по целевому назначению, а также способами, приводящими к ее порче, при переводе арендатором ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные, при систематическом невнесении арендной платы, в случаях иных нарушений договора.

При этом ни в одном законе не установлено, что следует понимать под рациональным использованием.

Так, В. Н. Харьков считает, что рациональное использование - эффективное, целевое использование земель, осуществляемое с соблюдением публичных интересов, с учетом экологических связей в окружающей природной среде и в сочетании с охраной земли как основы жизни и деятельности человека<sup>391</sup>.

---

<sup>390</sup> См.: Залесский В. В. Указ. соч. С.303.

<sup>391</sup> См.: Харьков В. Н. Рациональное использование земельных ресурсов: понятие и правовое регулирование // Государство и право. 2000. № 9. С. 37.

Н. И. Краснов пишет: «В настоящее время законодательство расчленяет требования рационального использования на отдельные права и обязанности субъектов права пользования землей, хотя в действительности они являются единой структурой взаимосвязанных частей. Форма такой структуры применительно к рациональному использованию земли в сельском хозяйстве – система земледелия, которая представляет собой научно – обоснованный комплекс взаимосвязанных технологических, мелиоративных и организационных мероприятий по использованию земли, восстановлению и повышению плодородия почв, включающий организацию земельной территории (землеустройство) и севооборотов, системы обработки почвы и удобрений, водную и химическую мелиорацию и др»<sup>392</sup>.

В советские времена понятие «рациональное использование» рассматривалась как экономическая категория, под которой понималось достижение необходимого экономического эффекта в осуществлении целей природопользования с одновременным соблюдением требований охраны используемых природных объектов<sup>393</sup>.

О. А. Самончик полагает, что рациональное использование можно назвать экологически обоснованным использованием, при котором одновременно учитываются экологические, экономические, социальные и иные интересы человека. Принцип рационального использования должен обеспечиваться как с помощью правовых норм, так и иных средств<sup>394</sup>.

Г. С. Башмаков говорит: «В земельном законодательстве нет требования рационального использования земли, поэтому оно не является обязанностью. Значит, рациональное использование как собирательное понятие вообще не работает, не выполняет никаких функций. У него нет реального содержания. Остается единственная возможность рассмотрения и разъяснения в законе обязанности рационального использования земли как обязанности использовать

---

<sup>392</sup> Бакунина Т. С. Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право. 1998. № 4. С. 44.

<sup>393</sup> См.: Право природопользования в СССР / под ред. Иконицкой И. А. М.: Наука, 1990. С. 14.

<sup>394</sup> См.: Бакунина Т. С. Указ. соч. С. 49.

ее в точном соответствии с установленными для данного земельного участка целевым назначением и правилами использования земли»<sup>395</sup>.

По мнению О. А. Волковой, «рациональное использование нужно рассматривать через целый арсенал гражданско – правовых средств, к которым относятся: обеспечение надлежащего правового режима земель; порядок рациональной хозяйственной эксплуатации земель; правильный оборот земельных участков путем государственной регистрации прав на эти участки; вмешательство государства, если земельные участки эксплуатируются с нарушением действующего законодательства»<sup>396</sup>.

Таким образом, существует необходимость включения в ЗК РФ положений, раскрывающих сущность понятия «рациональное использование».

### ***2. 3. 2. Права арендатора***

В число прав арендатора входят.

1. Право на возмещение затрат и убытков, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении договора по инициативе арендодателя, в том числе и при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд.

2. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Данное право принадлежит арендаторам на основании п. 3 ст. 22 ЗК РФ, в силу которого по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок, а также согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ, которая гласит, что «если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно

---

<sup>395</sup> Башмаков Г. С. О понятии рационального использования и охраны земли // Государство и право. 1999. № 10. С. 44.

<sup>396</sup> Бакунина Т. С. Указ. соч. С. 53-54.

уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, – в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков».

В связи с дублированием норм ЗК РФ с нормами ГК РФ целесообразно п. 3 ст. 22 ЗК РФ исключить.

Кроме того, смысл этой статьи отражён в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Следовательно, в данных нормах закреплено преимущественное право и определены условия, при которых оно может быть реализовано.

Первое: соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключённому договору. Говоря о добросовестности арендатора, нужно учитывать, что отдельные нарушения договора могут носить совершенно незначительный характер, при котором они только формально будут считаться таковыми (если, например, арендатор допустил в одном из периодов просрочку в уплате арендной платы на один день). Представляется, что в таких случаях указанное нарушение должно признаваться несущественным, а арендатор – добросовестно исполнявшим свои обязанности по договору<sup>397</sup>.

Второе: арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре. Следовательно, если арендатор пропустил срок подачи заявки на пролонгацию

---

<sup>397</sup> См.: Кузнецова Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. 2006. № 2. С. 21.

договора аренды, он утрачивает преимущественное право на заключение договора<sup>398</sup>.

Третье: рассматриваемое право возникает, если арендодатель в течение года заключил договор аренды с другим лицом<sup>399</sup>.

Поскольку в ст. 621 ГК РФ говорится о договоре аренды на новый срок, следует признать, что при его заключении стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора. Это означает, что арендодатель вправе изменить условия предоставления земельного участка в аренду на новый срок. Если прежний арендатор согласен с такими условиями, он имеет преимущественное право перед другими лицами, а если же нет, то такое право утрачивается<sup>400</sup>.

Как мы видим, законодатель закрепил за арендатором его преимущественное право, однако вышеупомянутых три условия, при которых это право может быть реализовано, как показывает практика, недостаточны применительно к аренде земельных участков.

Так, в одном из дел ФАС Дальневосточного округа указал, что истец не обладает преимущественным правом на заключение договора аренды земельного участка, поскольку договор аренды, заключённый истцом, не прошел государственную регистрацию<sup>401</sup>.

ФАС Волго-Вятского округа отметил, что арендатор, нарушивший условия договора аренды земельного участка, утрачивает преимущественное право на новый срок<sup>402</sup>.

ФАС Дальневосточного округа указал, что арендаторам земельных участков, договоры аренды которых считаются возобновлёнными на неопределённый срок, должна быть предоставлена возможность

---

<sup>398</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25 октября 2005 г. № Ф03-А51/05-1/2888 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>399</sup> Постановление ФАС Московского округа от 13 августа 2004 г. № КГ-А40/6833-04 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>400</sup> См.: Леонова Л. Аренда на новый срок // Домашний адвокат. 2004. № 1. С. 7.

<sup>401</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 31 марта 2005 г. № Ф03-А51/051/273 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>402</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28 апреля 2006 г. № А28-14348/2005-810/16 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

воспользоваться преимущественным правом на заключение новых договоров аренды земельного участка<sup>403</sup>.

Теперь рассмотрим преимущественное право на примере города Южно-Сахалинска Сахалинской области. В целях урегулирования земельных отношений органы местного самоуправления города Южно-Сахалинска разработали типовой договор аренды земельного участка, в котором предусмотрели продление договора в преимущественном порядке при условии, что арендатор надлежащим образом выполнит принятые на себя обязательства. Данный типовой договор был утвержден Постановлением мэра г. Южно-Сахалинска от 05 октября 2007 года № 1982 «Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка»<sup>404</sup>. До этого типовые договоры аренды содержали более широкое изложение, но в тоже время имели ограничения по сроку подачи заявки на пролонгацию. Например, договоры о предоставлении участков в пользование на условиях аренды, заключённые в 1998 году, содержали пункт о том, что арендатор имеет право на продление в преимущественном порядке договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению арендатора, переданному арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до истечения срока договора. Поэтому по истечении срока действия договора арендаторы, надлежащим образом выполнившие данное условие, обращались в суд для защиты своего права.

Так, индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд Сахалинской области с иском к Департаменту архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью администрации города Южно-Сахалинска и третьему лицу – обществу с ограниченной ответственностью, о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка и взыскании убытков. Решением от 29 декабря 2005 года<sup>405</sup> суд отказал в удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям. Новый договор аренды спорного

---

<sup>403</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25 июля 2006 г. № Ф03-А24/05-1/4099 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

<sup>404</sup> Южно-Сахалинск сегодня. 2007. 16 октября.

<sup>405</sup> Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 29 декабря 2005 г. по делу № А59-5255/05-С25 // Архив Арбитражного суда Сахалинской области.

земельного участка между департаментом и обществом с ограниченной ответственностью заключен для иных целей и большей площадью, в состав которой вошел ранее арендованный предпринимателем участок. А по смыслу статьи 621 ГК РФ преимущественное право на заключение договора аренды имеет арендатор в том случае, если заключение договора осуществлено в отношении того же размера и по такому же назначению объекта аренды.

Из вышеизложенного видно, что арбитражный суд уточнил смысл статьи 621 ГК РФ, указав, что правила указанной статьи не могут применяться, если объект аренды существенно изменился как по площади, так и по назначению, то есть изменились существенные условия договора.

Таким образом, несмотря на правовую закреплённость рассматриваемого преимущественного права, необходимо включить в ст. 625.5 ГК РФ пункт 5: «По истечении срока договора аренды земельного участка арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, когда изменились существенные условия договора».

Еще одна немаловажная проблема – реализация преимущественного права при заключении договора аренды по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов).

В силу п.п. 2, 3, 4 Постановления ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» судам следует учитывать, что по смыслу части третьей пункта 1 статьи 621 ГК РФ преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым пункта 1 статьи 621 ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды. Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного

или муниципального имущества принадлежащего ему в силу ст. 621 ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору. Удовлетворению такого требования не препятствует отсутствие государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вместе с тем, если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в названный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права (статья 10 ГК РФ). При этом если срок, в течение которого арендатор может принять данное предложение, не установлен арендодателем (статья 440 ГК РФ), он определяется с учетом абзаца второго пункта 5 статьи 448 ГК РФ, согласно которому договор аренды, заключаемый по результатам торгов, должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. Если договор аренды с победителем торгов не заключен в связи с реализацией арендатором преимущественного права, правила пункта 5 статьи 448 ГК РФ о последствиях уклонения от заключения договора не применяются. Уплаченный победителем торгов задаток подлежит возврату (пункт 1 статьи 1102 ГК РФ). В этом случае, а также в случае удовлетворения судом требований арендатора о переводе прав и обязанностей по заключенному на торгах договору победитель торгов вправе требовать возмещения убытков, связанных с участием в торгах, если информация о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды, не была включена в извещение об их проведении. При этом

судам следует учитывать, что отсутствие в извещении о проведении торгов такой информации не является основанием для признания торгов недействительными<sup>406</sup>.

В ст. 17.1. Федерального закона РФ от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» закреплено аналогичное положение о преимущественном праве арендатора.

В данной ситуации прежний арендатор «разрушает» конструкцию договора аренды с победителем конкурса (аукциона) путем требования перевода прав нового арендатора на себя. Получается, что закрепленный законодателем порядок заключения договора аренды по конкурсу (аукциону) теряет юридический смысл<sup>407</sup>. Кроме того, данное правило предоставляет «недобросовестным чиновникам» передавать земельные участки в аренду без проведения торгов. Поэтому п. 1 ст. 621 ГК РФ целесообразно дополнить абз. 4: «Положения настоящего пункта не применяются, если арендодатель заключил договор аренды с другим лицом по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов) в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Соответственно, необходимо внести изменения в ФЗ «О защите конкуренции».

3. Право по своему выбору при обнаружении недостатков арендованного имущества потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения этих недостатков (например, путем рекультивации земель), либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков; удержать сумму понесенных расходов, связанных с устранением недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора (п. 1 ст. 612 ГК РФ).

---

<sup>406</sup> Электронная справочная правовая система «Консультант плюс»

<sup>407</sup> См.: Кирилловых А. А. Преимущественное право арендатора в условиях нового порядка аренды федерального имущества // Право и экономика. 2007. № 11. С. 25.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора, может предоставить ему другой аналогичный земельный участок без обнаруженных недостатков или безвозмездно произвести улучшение земельного участка, если это возможно.

П. 2 ст. 612 ГК РФ содержит общие основания, освобождающие арендодателя от ответственности за недостатки сданного в аренду имущества. Во-первых, он не несет такой ответственности, если поставил арендатора в известность о недостатках имущества и последний согласился принять его с недостатками. Перечень или характер этих недостатков должны быть оговорены в самом договоре. Во-вторых, арендодатель не несет ответственности за недостатки, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче. В первом случае речь идет как о скрытых, так и о явных недостатках, во втором - только о явных. Кроме того, из данных положений ст. 612 ГК РФ вытекает обязанность арендатора осмотреть земельный участок и участвовать в его проверке в момент передачи.

4. Право сдавать земельный участок в субаренду, перенаем, предоставлять земельные участки в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества и общества или паевого взноса в производственный кооператив, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ<sup>408</sup>.

Данное право не предоставляется государственным и муниципальным учреждениям, которые созданы государственными академиями наук и (или) подведомственным им учреждениям согласно ст. 2.5. ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

Особенности осуществления этих прав в отношении земельного участка состоят в том, что ГК РФ предусматривает такую передачу только с согласия

---

<sup>408</sup> В частности, такие случаи предусмотрены главой 7 Федерального закона РФ от 22 июля 2005г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в РФ» // Собрание законодательства. 2005. № 30 (ч II). Ст. 3127.

собственника, а ЗК РФ и некоторые нормативные правовые акты<sup>409</sup> такого согласия не требуют, а считают достаточным только уведомить арендодателя<sup>410</sup>. Данным противоречием в правовых нормах законодатель нарушил имеющиеся правомочия собственника, потому что основной арендатор наделяется кроме вышеперечисленных правомочий и правомочием распоряжения<sup>411</sup>.

А. Эрделевский считает, что согласие арендодателя не обязательно должно быть дано в отношении каждой конкретной сделки субаренды, перенайма и иных упомянутых в ст. 615 ГК РФ сделок. Поскольку в ГК РФ не установлен порядок и форма дачи арендодателем согласия на совершение таких сделок, по воле сторон договора аренды согласие арендодателя может быть выражено в общем виде в самом договоре, что освобождает арендатора от обязанности получать такое согласие на каждую конкретную сделку<sup>412</sup>.

В. В. Витрянский отмечает, что «согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное в аренду»<sup>413</sup>.

Для А. Л. Дьякова «уведомительный порядок может затруднить контроль за использованием арендованного участка в соответствии с его целевым назначением»<sup>414</sup>.

Н. И. Краснов пишет: «Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей. Это противоречит сущности арендных отношений»<sup>415</sup>.

---

<sup>409</sup> Имеется в виду, например, Постановление Правительства РФ от 29 апреля 2006 г. № 264 «О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными ОАО «Российские железные дороги» и т. п.

<sup>410</sup> Аналогичного мнения придерживаются и другие авторы (См.: Лобанов Г. А. Аренда земли без согласия собственника // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс»).

<sup>411</sup> Пункт 5 ст. 22 ЗК РФ предоставляет арендатору право на распоряжение арендованным земельным участком в пределах срока договора аренды.

<sup>412</sup> См.: Эрделевский А. Договор аренды в арбитражной практике // Бизнес-адвокат. 2002. № 5. С. 9.

<sup>413</sup> Витрянский В. В. Договор аренды и его виды. М.: Статут, 1999. С.115.

<sup>414</sup> Дьяков А. Л. Указ. соч. С. 4.

<sup>415</sup> Краснов Н. И. Принят новый Земельный кодекс // Законность. 2002. № 8. С. 25.

Аналогичной точки зрения придерживается и С. Кириллова, которая говорит, что «на практике арендодателю не безразлично, кому арендатор намерен сдать участок в субаренду»<sup>416</sup>.

По мнению Е. А. Суханова, «передача части или даже своих правомочий собственником другому лицу в действительности представляет собой способ осуществления правомочий собственника, а не способ отчуждения принадлежащих ему прав или имущества»<sup>417</sup>.

Передавая отдельные полномочия (владения, пользования, распоряжения) другим лицам, собственник не теряет права собственности на данное имущество. Следовательно, получение согласия собственника на последующее распоряжение арендатором чужим земельным участком, безусловно, необходимо.

В то же время ЗК РФ не установил, в какой форме и в какой срок арендатор должен уведомить арендодателя.

Как указывает А. В. Ерш, «действующая редакция статьи 22 ЗК РФ предоставляет арендатору земельного участка широкие возможности по распоряжению правами на земельный участок без учета интересов собственника. Представляется, что отсутствие такого уведомления должно рассматриваться как существенное нарушение условий договора аренды, следовательно, как основание для его досрочного расторжения»<sup>418</sup>.

Субаренда заключается в сдаче в аренду арендатором земельного участка третьему лицу (субарендатору). Поскольку договор субаренды является производным, то его условия predetermined договором аренды. Наличие договора субаренды не изменяет прав и обязанностей по договору аренды. Перед арендодателем ответственным остается арендатор, поэтому между арендодателем и субарендатором не возникает правовых отношений<sup>419</sup>.

---

<sup>416</sup> Кириллова С. Указ. соч. С. 51.

<sup>417</sup> Матеи У., Суханов Е. А. Указ. соч. С. 316.

<sup>418</sup> Ерш А. В. Некоторые проблемы правового регулирования аренды земельных участков // Вестник ВАС РФ. 2004. № 8. С. 173-174.

<sup>419</sup> См.: Перова Е. Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях // Нотариус. 2008. № 3. С. 25.

При этом арендатор не может предоставить субарендатору больше прав, чем имеет сам. Прекращение основного договора влечет прекращение договора субаренды. Договор субаренды должен совершаться в форме, предусмотренной для договора аренды. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. Если же договор аренды продлевается, то согласно п. 20 Информационного письма ВАС РФ № 66 положения п. 2 ст. 621 ГК РФ, касающиеся возобновления договора аренды на неопределенный срок, применяются и к договору субаренды с учетом правил ч. 2 п. 2 ст. 615 ГК РФ, по смыслу которых срок договора субаренды в любом случае ограничен сроком аренды<sup>420</sup>.

Закон наделил арендатора правом не только сдавать земельные участки в субаренду, но и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). По договору перенайма арендатор с согласия арендодателя передает третьему лицу все свои права и обязанности по договору аренды. При перенайме, в отличие от аренды, происходит безусловная и окончательная замена арендатора: первоначальный арендатор выбывает из обязательства, утрачивая свои права и обязанности, но оставляя вместо себя новое лицо. Между арендодателем и новым арендатором возникает другое обязательство по аренде того же имущества на прежних условиях. Тем самым при перенайме юридическая связь между арендодателем и первоначальным арендатором обрывается и заменяется другой. К перенайму применяются правила о цессии и переводе долга<sup>421</sup>.

На практике широко распространены случаи внесения права аренды в уставный капитал. Полагаем, законодатель намеренно указал, что вносится именно право аренды, хотя содержание такого права не раскрыл.

Анализ п. 2 ст. 615 ГК РФ позволяет прийти к выводу, что в уставный капитал может быть внесено только право пользования земельным участком.

---

<sup>420</sup> См.: Шепелева И. В. Заключение договора субаренды: теория, практика и тактика // Гражданское право. 2008. № 4. С. 40- 42.

<sup>421</sup> См.: Мозолин В. П. Указ. соч. С. 69.

Право владения не может быть внесено, поскольку, во-первых, не является обязательственным, во – вторых, в этом случае фактически возникнут субарендные отношения, которые регулируются другим институтом – договором субаренды<sup>422</sup>.

При внесении прав пользования в уставный капитал хозяйственного общества извлечение полезных свойств из объекта аренды (земельного участка) и есть та имущественная ценность, которая, с одной стороны, может быть уступлена как обязательственное право, а с другой – способна увеличивать активы общества.

А. С. Трифонов предлагает ввести запрет на переход прав и обязанностей по договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не занятых строениями, сооружениями, зданиями, находящимися в собственности арендатора, а также на невнесение прав по такому договору в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив<sup>423</sup>.

Итак, ст. 22 ЗК РФ и 615 ГК РФ фактически ввели в оборот самостоятельный объект гражданских прав – арендные права на земельный участок (право аренды). Тем не менее, следует отметить, что право аренды не тождественно праву на заключение договора аренды, что в последние годы получило широкое распространение, так как при передаче права аренды на заключение договора само право аренды еще не существует.

Нерешенной в действующем законодательстве является следующая проблема. В соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>424</sup> с согласия арендодателя арендатор может передать в залог право аренды. Однако как быть в том случае, если остающийся срок действия договора аренды земельного участка меньше, чем срок основного обязательства, в обеспечении которого право аренды

---

<sup>422</sup> См.: Тарасенко Ю. Содержание права аренды при внесении его в уставный капитал хозяйственного общества // Корпоративный юрист. 2005. № 3. С.30.

<sup>423</sup> См.: Трифонов А. С. Указ. соч. С.85.

<sup>424</sup> Росс. газ. 1998. 22 июля.

обременяется ипотекой? Получается, что в случае прекращения права аренды основное обязательство остается без обеспечения. Может ли быть проблема решена путем замены предмета залога? Представляется, что нет, потому что согласно п.1 ст. 345 ГК РФ замена предмета залога допускается с согласия залогодержателя, если законом не предусмотрено иное. Часть 2 этой же статьи устанавливает, что залогодатель вправе в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его другим только в случае, когда предмет залога погиб или поврежден либо право собственности на него или право хозяйственного ведения прекращено по основаниям, установленным законом<sup>425</sup>.

Арендатор не вправе допускать ухудшения арендуемого имущества, он обязан поддерживать это имущество в исправном состоянии. Последнее означает выполнение всех предписаний о порядке пользования имуществом и его хранения, предусмотренных нормативными актами и заключенными соглашениями.

Следует учесть и то, что арендатор, подвергшийся опасности утратить свое право аренды имущества арендодателя вследствие обращения кредитором арендодателя взыскания на это имущество (при обременении этого имущества правами третьих лиц: право залога, сервитута и т. д.), может за свой счет удовлетворить требование такого кредитора без согласия арендодателя (п. 2 ст. 313 ГК РФ). Последствием этой ситуации будет переход к арендатору прав требования к арендодателю, ответственному за убытки, возмещенные арендатором (суброгация)<sup>426</sup>.

Таким образом, нормы ст. 22 ЗК РФ и ст. 615 ГК РФ тесно переплетаются и содержат противоречия, поэтому для устранения данной коллизии автор предлагает пункты 5, 6 и 9 ст. 22 ЗК РФ исключить и в § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ добавить ст. 625. 7. «Пользование арендованным земельным участком», изложив ее:

---

<sup>425</sup> См.: Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. №11. С. 32-33.

<sup>426</sup> См.: Завидов В. Д. Указ. соч. С. 9-16

«Арендатор земельного участка вправе с письменного согласия арендодателя сдавать земельный участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу (перенаем), в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. В указанных случаях, за исключением передачи арендных прав в залог, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды земельного участка не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды земельного участка».

Сообразно с этим в п. 2 ст. 615 ГК РФ после слов «вправе с» добавить «письменного».

При этом арендодатель сохранит эксклюзивность владения (арендатор контролирует каждого, кто вступает в арендные отношения и имеет право определять свои интересы в отношении земли), которая является одним из основных признаков арендных отношений, предусмотренных, например, в английском праве, и без которого арендные отношения невозможны.

5. Право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации (право застройки)<sup>427</sup>.

Согласно пункта 4 статьи 300, предложенного Проектом данного закона, собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, в отношении которого установлено право застройки. При этом не предусмотрена дальнейшая судьба арендатора, у которого земельный участок находится на праве пользования и владения, что дает возможность «недобросовестным собственникам» прекратить такие отношения. В связи с чем, предлагается в п. 4 ст. 300 в Проект названного закона добавить

---

<sup>427</sup> Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» (далее – Проект)// Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».

следующий абзац: «Переход права собственности на переданный в пользование и владение земельный участок другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора об установлении права застройки».

Кроме того, в ст. 300.7 в Проекте абз. 2 п. 2 противоречит п. 4, что необходимо устранить законодателю до рассмотрения законопроекта<sup>428</sup>.

В соответствии со ст. 300.3 в Проекте «право застройки устанавливается бессрочно либо на срок, определенный в договоре об установлении права застройки. Такой срок не может быть менее тридцати и более ста лет». А ведь основная цель права застройки - возведение зданий, сооружений на земельном участке. Таким образом, данная норма дает возможность собственнику будущих зданий, сооружений не использовать данный земельный участок до 30 лет. По мнению автора, само право застройки нужно установить на срок, необходимый для возведения здания, сооружения (например, как это предусмотрено ст. 22 ЗК РФ для проведения изыскательских работ), а вот предоставить право пользования и владения застроенным земельным участком на срок не менее пятидесяти лет (как это было в первом варианте в Проекте). В связи с чем, предлагается ст. 300.3 изложить в следующей редакции: «300.3 Срок права застройки и права владения и пользования застроенным земельным участком 1. Право застройки устанавливается на срок, определенный в договоре об установлении права застройки. Такой срок не может быть более 5 лет. 2. Право пользования и владения застроенным земельным участком устанавливается бессрочно либо на срок, определенный в договоре об установлении права застройки. Такой срок не может быть менее пятидесяти и более ста лет. Право пользования и владения застроенным земельным

---

<sup>428</sup> Абз. 2 П. 2. ст. 300.7. ГК РФ в Проекте - Не допускается досрочное прекращение права застройки, если это право передано в ипотеку.

П. 4 ст. 300.7. ГК РФ в Проекте - Право застройки может быть прекращено досрочно по требованию собственника земельного участка в случае, когда лицо, имеющее право застройки, имеет задолженность по внесению платы за право застройки в размере не менее чем двухгодичной платы, после направления лицу, имеющему право застройки, письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения в разумный срок.

участком, установленное на срок более ста лет, считается установленным на срок в сто лет».

Абсолютно новое законодательное закрепление<sup>429</sup> получил основополагающий принцип земельного законодательства - единство судьбы здания, сооружения с земельным участком. Если раньше данный принцип был закреплен в пользу собственника здания, сооружения (например, ст. 35 ЗК РФ, ст. ст. 273, 552 ГК РФ), то сейчас (так как большая часть земельных участков находится в государственной и муниципальной собственности) право собственности приобретет на здание, сооружение соответственно государство, субъект РФ и муниципальное образование<sup>430</sup>. Таким образом, теряется веками развивающееся право собственности на земельный участок, так как с этого момента приобрести право собственности на земельный участок практически будет невозможно, а ведь это был один из основных вариантов возможности приобретения права собственности на земельный участок. А если эту проблему рассмотреть на примере многоквартирного дома, который был построен именно на условиях права застройки, получается, что собственники квартир не являются по сути дела собственниками, так как данный дом перейдет в собственность собственника земельного участка. А ведь идея право застройки, взятое из зарубежного законодательства (за исключением Германии), наоборот призвана передавать земельный участок после застройки именно собственнику здания, сооружения, а не призвана ставить цель - обладание застройкой.

Вместе с тем, многие авторы наоборот полагают, что «основное назначение права застройки – предоставить застройщику экономически

---

<sup>429</sup> П. 1 ст. 300.8 ГК РФ в Проекте – «При прекращении права застройки здания и сооружения, принадлежавшие лицу, имеющему право застройки, поступают в собственность собственника земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором об установлении права застройки».

Дублирующее положение содержится в п. 2 ст. 300 ГК РФ в Проекте, согласно которому «здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение срока действия права застройки. В установленных законом случаях договором может быть предусмотрено, что право собственности на возведенное здание или сооружение возникает у собственника земельного участка.

<sup>430</sup> При этом законодатель предупреждает, что данные нормы о праве застройки будут распространяться только на частные земельные участки, так как основания и порядок предоставления права застройки земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, устанавливаются законом (п. 5 ст. 300 ГК РФ в Проекте). До сих пор непонятно, каким законом, когда в тексте статей прослеживаются ссылки на государственные и муниципальные земельные участки.

необходимое, юридически прочное господство над чужим земельным участком. Застройщик, затрачивая большое количество ресурсов, надеется получить максимальные гарантии защиты своих интересов на всем протяжении пользования земельным участком и возведенным строением. Сопоставив основания для прекращения права аренды в сравнении с вещным правом застройки, становятся очевидны преимущества последнего. Право застройки предоставляет большую степень реальной юридической власти, столь необходимой застройщику. Недостатки права аренды в сравнении с правом застройки отражаются и на иных отношениях, сопровождающих возведение строения»<sup>431</sup>.

### ***2.3.3. Обязанности арендодателя***

К обязанностям арендодателя относят.

1. Предоставление имущества арендатору в состоянии, соответствующем и условиям договора аренды, и назначению имущества, а также ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, если бы даже это имущество частично препятствовало пользованию им (п. 1 ст. 612 ГК РФ). При этом арендованное имущество сдается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы не были переданы, а без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков (п. 2 ст. 611 ГК РФ).

Итак, имущество, сдаваемое в аренду, должно отвечать определенным требованиям:

---

<sup>431</sup> Ершов О.Г., Полежаев О.А. Право застройки земельного участка или право аренды? // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

- а) быть пригодным для использования строго по целевому назначению;
- б) находиться в состоянии, отвечающем определенным стандартным нормам и правилам и (или) обычно предъявляемым требованиям;
- в) соответствовать условиям договора аренды, т. е. его существу;
- г) передаваться при необходимости со всеми его принадлежностями;
- д) сдаваться также в аренду с относящимися к имуществу документами.

Гражданский кодекс РФ усиливает ответственность арендодателя за несоблюдение вышеуказанных условий. Так, арендатор вправе требовать:

- предоставления необходимых ему принадлежностей и документов;
- расторжения договора;
- возмещения убытков (ст. ст. 15 и 393 ГК РФ).

Закон специально предусмотрел ответственность арендодателя за нарушение договорного срока сдачи в аренду имущества. Если арендодатель нарушает все договорные и разумные сроки передачи арендованного имущества, то ГК РФ допускает:

- а) истребование такого имущества от недобросовестного арендодателя по нормам обязательственного права (ст. 398 ГК РФ);
- б) возмещение убытков, причиненных задержкой в исполнении по передаче имущества;
- в) право требовать от арендодателя расторжения договора.

Немаловажными положениями при сдаче имущества в аренду являются следующие общеобязательные правила.

Передача в аренду имущества не является основанием для прекращения и изменения прав третьих лиц на это имущество. Здесь необходимо учитывать следующее. В частности, правом аренды помимо арендатора (как участника арендного договора) могут обладать и другие юридические лица, не являющиеся прямыми участниками конкретного арендного правоотношения. Эти «другие лица» могут иметь различные формы правообладания на сдаваемое в аренду имущество по совершенно другим правовым основаниям: в силу закона, на правах сервитута или залога и т. д., т. е. согласно ст. ст. 274,

277, 334 ГК РФ. Это фактически означает, что сдача такого имущества в аренду не прекращает и не изменяет их вышеуказанных прав. Так, например, если сдаваемое в аренду имущество обременено правом залога, то залогодержатель в любое время может воспользоваться своим правом и обратиться взыскание на арендованное, а для него – на заложенное имущество, причем независимо от того, что после заключения договора залога собственник такого имущества сдал его в аренду.

Учитывая вышеуказанную ситуацию, законодатель в части второй ст. 613 ГК РФ предписывает арендодателю строго соблюдать определенные при этом правила: при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 620 ГК РФ).

2. Информирование граждан при предоставлении земельных участков в аренду для целей строительства. Казалось бы, что данный вопрос имеет нормативную поддержку в Российской Федерации, но судебная практика подтверждает обратное.

П. 3 ст. 31 ЗК РФ предусматривает, что органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Градостроительный кодекс РФ 1998 года<sup>432</sup> также содержал подобную по смыслу норму, но указывал, во-первых, на право граждан и общественных объединений обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений в области градостроительной деятельности до утверждения градостроительной документации (документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке), и во-

---

<sup>432</sup> Новый Градостроительный кодекс РФ не содержит норму об информировании.

вторых, на то, что порядок информирования устанавливается нормативными правовыми актами РФ и субъектов РФ<sup>433</sup>.

Таким правовым актом, по-видимому, стал Приказ Государственного комитета РФ по охране окружающей среды от 16 мая 2000 г. № 372 «Об утверждении положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в РФ»<sup>434</sup>. Этот приказ содержит в себе только форму проведения информирования. В дополнении к данным нормативным документам 02 апреля 2007 г. Сахалинская областная Дума приняла Закон Сахалинской области № 27-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»<sup>435</sup>, в котором уточнила, что порядок информирования устанавливается нормативными правовыми актами Сахалинской области.

Закон Сахалинской области от 16 июля 2002 г. № 354 «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц РФ в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области»<sup>436</sup> конкретизировал порядок вышеуказанного информирования: путем официального опубликования в средствах массовой информации, путем организации выставок и экспозиций с установкой стендов городского или районного значения, отдельно стоящих или в витринах, а также путём проведения общественных обсуждений. Однако данный закон не указывал, в каких случаях проводится каждое из названных путей информирования. Это означало, что порядок опубликования выбирал орган архитектуры и градостроительства Сахалинской области.

К тому же из смысла данного закона следует, что обязанность проводить информирование лежит также и на заказчике объектов строительства, который до начала проектирования совместно с разработчиками градостроительной и проектной документации организует подготовку и освещение в СМИ основных положений намечаемого проекта.

---

<sup>433</sup> Градостроительный кодекс РФ от 07 мая 1998 г. № 73-ФЗ // Росс. газ. 1998. 14 мая.

<sup>434</sup> Росс. газ. 2000. 01 сент.

<sup>435</sup> Губернские ведомости. 2007. 06 апреля.

<sup>436</sup> Губернские ведомости. 2002. 20 июля.

Таким образом, Сахалинская областная Дума попыталась усовершенствовать ранее принятые законы, тем не менее, остались не урегулированными многие моменты: сроки информирования, ответственность за нарушение указанных норм права, а также права юридических лиц в случае, если градостроительная деятельность затрагивает их интересы. Последний аспект является очень интересным, так как законодатель прописал только права граждан и их объединений в таком случае.

Особо хочется остановиться на статье 30 ЗК РФ, которая вводит еще один вид информирования – публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельного участка без такого проведения. Такая публикация проводится при проведении работ по формированию земельного участка и также носит обязательный характер.

Получается, что органам местного самоуправления при предоставлении в аренду земельных участков для строительства необходимо информировать граждан, юридических лиц, общественные организации как минимум четыре раза: перед принятием решения о предоставлении земельного участка, при проведении работ по формированию земельного участка, перед началом проектирования и до утверждения градостроительной документации.

Все попытки законодателя усовершенствовать рассматриваемый процесс информирования не привели к необходимому результату, а только создали проблемы при применении указанных норм как органами местного самоуправления, так и заинтересованных лиц, так как вышеназванные законы носят разрозненный характер и до сих пор имеют пробелы.

А ведь не предоставление рассматриваемой информации нарушает не только права граждан, но и права юридических лиц, которые ограничены в возможности выразить свое намерение на заключение договора аренды земельного участка вследствие того, что не располагали необходимой

информацией, и как результат – нарушение Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»<sup>437</sup>.

Все изложенное позволяет сделать вывод о том, что нормы закона не должны носить отсылочный характер, а должны иметь чёткую степень законодательного нормативно – правового урегулирования. В связи чем, предлагается в Градостроительном кодексе РФ прописать срок, порядок, субъектов и случаи информирования. И в соответствии с этими изменениями привести акты субъектов РФ в соответствии с этим нормативно – правовым актом. А также предусмотреть в ГК РФ (гражданско – правовую) и КоАП РФ (административную) ответственность за нарушение данной нормы.

3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям договора.

4. Не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральными и водными ресурсами, водящимися на земельном участке.

5. Не наносить ущерб окружающей среде при владении, пользовании и распоряжении земельным участком (ст. 36 Конституции РФ, п. 3 ст. 209 ГК РФ).

6. Не нарушать права и законные интересы других лиц (п. 3 ст. 261 ГК РФ).

7. Не чинить препятствий в пользовании сданным в аренду земельным участком. После передачи земельного участка арендодатель не должен совершать действий, которые бы препятствовали арендатору пользоваться земельным участком согласно договору<sup>438</sup>.

Отдельные законы возлагают и иные обязанности на арендодателя. Например, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает такие дополнительные обязанности, как: содействовать по заявкам арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству,

---

<sup>437</sup> Росс. газ. 2006. 27 июля.

<sup>438</sup> См.: Садиков О. Н. Указ. соч. С. 80.

возмещать полностью или частично расходов по освоению земель и улучшению качества сельскохозяйственных угодий, понесенных арендатором<sup>439</sup>.

8. Указать категорию земель в договоре аренды (п. 2 ст. 8 ЗК РФ).

#### **2.3.4. Обязанности арендатора**

Основными обязанностями арендатора являются:

1. Своевременное внесение арендной платы. Эта обязанность – важный элемент арендного обязательства. П.1 ст. 614 ГК РФ гласит: «Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды». В случае просрочки арендного платежа арендодатель имеет право помимо взыскания процентов по ст. 395 ГК РФ и взыскания убытков (если иное не предусмотрено договором), потребовать досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд (п. 5 ст. 614 ГК РФ), а также расторгнуть договор.

2. Возврат земельного участка по истечении срока действия договора. Так, если земельный участок находится в частной собственности, то в договоре может быть указан любой срок. Такое же правило распространяется и на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Однако для многих исследователей отсутствие в законодательстве предельных сроков аренды является упущением<sup>440</sup>. Автор полагает, что установление в законодательстве РФ конкретных сроков аренды означает включение срока в существенные условия договора и разрушение положений о сроках аренды, содержащихся в ГК РФ. Кроме того, на практике это сделать невозможно вследствие таких причин, как: установленная законодательством категоричность земель, передача земель в соответствии с различными

---

<sup>439</sup> См.: Жариков Ю. Г. Земельное право России: учебник. 2-е изд., стер. – М.:КНОРУС, 2007. С. 229.

<sup>440</sup> В. И. Романов предлагает указать в ЗК РФ сроки аренды государственных и муниципальных земель, как это сделано в других природноресурсовых законах. (См.: Бакунина Т. С., Землякова Г. Л. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (материалы конференции.) // Государство и право. 2002. № 9. С. 88).

целевыми назначениями, месторасположение земель внутри субъекта или муниципального образования и других.

Проблемным моментом при возвращении земельного участка, по мнению автора, является сам факт передачи, так как доказать фактическую передачу земельного участка практически невозможно из-за отсутствия документа, подтверждающего такую передачу. Для устранения данного пробела следует включить в § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ ст. 625. 8. «Передача земельного участка в аренду

1. Передача земельного участка и принятие его арендатором производится по передаточному акту или иному документу, подписываемому сторонами.

2. При прекращении договора аренды земельный участок должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных п. 1 настоящей статьи».

3. Использование земельного участка по целевому назначению.

Согласно ст. 40 ЗК РФ целевое назначение и разрешенное использование – это правовая основа для осуществления правомочий по использованию земельного участка. Из смысла ст. 42 ЗК РФ следует, что арендаторы обязаны использовать землю как в соответствии с целевым назначением, так и с разрешенным использованием.

Таким образом, использование земельных участков по целевому назначению реализуется через систему мер государственного регулирования, устанавливающих ограничения по изменению целевого назначения соответствующей категории земель и разрешенного использования земельного участка, а также через применение мер юридической ответственности за нарушения земельного законодательства<sup>441</sup>.

---

<sup>441</sup> См.: Волков Г. А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. 2005. № 2. С. 30.

Как полагает А. Л. Михайлова, соблюдение целевого назначения обозначает совершение действий, связанных с воздействием на земельный участок способами, соответствующими действующему законодательству<sup>442</sup>.

Целевое назначение включает в себя использование участка в режиме, свойственном для данной категории земель, обязанность не выходить за пределы так называемого разрешенного использования, а также обязанность применять те способы использования земли, которые не причиняют вреда земле как природному объекту<sup>443</sup>.

Е. А. Сухова пишет: «Использование земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием предполагает фактическое использование конкретного земельного участка»<sup>444</sup>.

По А. Н. Шпак, целевое использование земельного участка представляет собой установленный законодательством порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей<sup>445</sup>.

Как отмечает А. П. Анисимов: «Понятие разрешенного использования земельных участков является следствием совершенствования конструкции «целевое назначение земельного участка»<sup>446</sup>.

Для О. И. Крассова разрешенное использование – это конкретное разрешенное целевое использование земельного участка<sup>447</sup>.

Согласно п. 2 ст. 4.1. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»<sup>448</sup> разрешенное использование земельного участка устанавливается в случае, если он включается в границы населенного пункта.

---

<sup>442</sup> Михайлова А. Л. Изменение целевого назначения и разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий, не относящихся к особо ценным землям // *Цивилист*. 2008. № 4. С. 99.

<sup>443</sup> См.: Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / под ред. Г. Е. Быстрова, Б. Д. Клюкина // *Электронная справочная правовая система «Консультант плюс»*.

<sup>444</sup> Сухова Е. А. *Справочник юриста по земельному праву*. СПб.: ООО «Питер Пресс», 2007 // *Электронная справочная правовая система «Консультант плюс»*.

<sup>445</sup> Шпак А. Н. Указ. соч. С. 39.

<sup>446</sup> Анисимов А. П. *Зонирование территорий городских и сельских поселений: виды и правовое значение* // *Право и экономика*. 2004. № 6. С. 58.

<sup>447</sup> См.: Крассов О. И. *Понятие и содержание правового режима земель* // *Экологическое право*. 2003. № 1. С. 21.

<sup>448</sup> *Росс. газ*. 2004. 30 декабря.

Итак, разрешенное использование устанавливается на основе градостроительного зонирования, которое проводится на землях населенных пунктов и устанавливается в градостроительном регламенте.

В то же время градостроительные регламенты не применяются в отношении всех земель поселений. В частности, их действие не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ассамблей (памятников культуры и истории); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых (п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ).

В силу п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ для земель лесного фонда, земель водного фонда, занятых водными объектами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно – оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон градостроительные регламенты не устанавливаются.

П. 2 ст. 7 ЗК РФ предусматривает, что «виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно – правовому регулированию в сфере земельных отношений»<sup>449</sup>.

Из изложенного следует, что до настоящего времени содержание понятий «целевое назначение» и «разрешенное использование» нормативного правового закрепления не имеют, несмотря на их неоднократное упоминание в различных нормативных правовых актах. Для восполнения этого пробела следует в ЗК РФ закрепить данные определения.

4. В пределах срока договора аренды земельного участка по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его

---

<sup>449</sup> Данные изменения внесены в ЗК РФ Федеральным законом от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» и отдельные законодательные акты РФ» // Росс. газ. 2010. 26 июля.

использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка (п. 7 ст. 22 ЗК РФ).

В связи с исключением ст. 22 ЗК РФ данную обязанность целесообразно добавить п. 2 в ст. 42 ЗК РФ.

5. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством. Данная обязанность фактически шире, так как в соответствии с Градостроительным кодексом и другими нормативными правовыми актами на арендатора возлагается обязанность обеспечить межевание, восстановить границы, если они разрушены или повреждены и т. п.<sup>450</sup> Указанная обязанность предусмотрена и нормами Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»<sup>451</sup>.

6. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

7. Не наносить ущерб окружающей среде при владении, пользовании и распоряжении земельным участком (ст. 36 Конституции РФ, п. 3 ст. 209 ГК РФ).

8. Необходимость соблюдать при использовании земельного участка требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Эта обязанность закрепляется перечнем федеральных актов: ФЗ «Об охране окружающей среды», Градостроительным кодексом, Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»<sup>452</sup>.

Корреспондирующей с данной обязанностью является и обязанность по недопущению загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях. Выполнение указанной обязанности является актуальной на

---

<sup>450</sup> См.: Корнеев А. Л. Указ. соч. С.135.

<sup>451</sup> Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст.2.

<sup>452</sup> Собрание законодательства РФ. 1999. № 14, ст. 1650.

сегодняшний день, поскольку на практике использование земельных участков способами, ведущими к загрязнению и деградации, снижению плодородия земельного участка является нередким явлением. Как правило, несоблюдение такой обязанности напрямую связано с возможностью наступления негативных последствий в виде санкций для арендатора<sup>453</sup>.

Рассмотренный перечень прав и обязанностей сторон не является исчерпывающим, поскольку как арендатору, так и арендодателю могут быть предоставлены иные права, а также возложены обязанности, предусмотренные другими нормативными правовыми актами или договором.

---

<sup>453</sup> См.: Федькин Л. О. Указ. соч. С. 93.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящая работа была посвящена исследованию договора аренды земельных участков с точки зрения его гражданско – правового регулирования в России. Особое внимание было уделено проблемам, противоречиям и пробелам в законодательстве, в связи с чем, работа носит не только теоретическую, но и практическую значимость.

В связи с тем, что правовое регулирование аренды земельных участков составляет предмет гражданского законодательства, предлагается добавить в главу 34 части 2 ГК РФ § 1.1., изложив его в следующей редакции:

### § 1.1. «Аренда земельных участков»

По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение.

### Статья 625.2. Объект договора аренды земельного участка

1. Объектом договора может быть только земельный участок.
2. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

### Статья 625.3. Арендатор

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут иметь земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

### Статья 625.4. Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка

1. Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме.

Несоблюдение формы договора аренды земельного участка влечет его недействительность.

2. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок равный одному году или свыше одного года, подлежит государственной регистрации по правилам статьи 8.1. настоящего Кодекса.

3. Передача земельного участка при пролонгации договора аренды земельного участка на срок менее одного года регулируется новым договором аренды и не подлежит государственной регистрации.

#### Статья 625.5. Срок договора аренды земельного участка

1. Договор аренды земельного участка может быть заключен как на определенный, так и на неопределенный срок.

К договору аренды земельного участка применяются правила, предусмотренные ст. 610 настоящего Кодекса.

2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

3. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год.

4. 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.

5. По истечении срока договора аренды земельного участка арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, когда изменились существенные условия договора.

#### Статья 625.6. Арендная плата по договору аренды земельного участка

1. Договор аренды земельного участка должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды земельного участка

считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

2. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

#### Статья 625.7. Пользование арендованным земельным участком

Арендатор земельного участка вправе с письменного согласия арендодателя сдавать земельный участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу (перенаем), в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением передачи арендных прав в залог, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды земельного участка не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды земельного участка.

#### Статья 625.8. Передача земельного участка в аренду

1. Передача земельного участка и принятие его арендатором производится по передаточному акту или иному документу, подписываемому сторонами.

2. При прекращении договора аренды земельный участок должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных п. 1 настоящей статьи.

Соответственно в ст. 625 ГК РФ следует к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества отнести и договор аренды земельных участков.

Помимо вышеуказанных, в ходе диссертационного исследования были разработаны и другие предложения по модернизации действующего законодательства РФ.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

### *Нормативные правовые акты:*

1. Договор между РФ и Республикой Беларусь о равных правах граждан от 25 декабря 1998 г. // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 47. – Ст. 5625.
2. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 4. – Ст. 445.
3. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26 ноября 2001 г. // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
7. Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
8. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
9. Кодекс об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Российская газета. – 2001. – № 256.
10. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 32. – Ст. 3340.
11. Лесной кодекс РФ от 04 декабря 2006 г. // Российская газета. – 2006. – 08 декабря.
12. Федеративный договор от 31 марта 1992 года «О разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами государственной

власти РФ и органами власти краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга РФ // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

13. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – 1997. – 30 июля.
14. Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в РФ» // Собрание законодательства. – 2005. – № 30 (ч. II). – Ст. 3127.
15. Федеральный закон от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ в связи с принятием ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Российская газета. – 2008. – 17 мая.
16. Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» // Российская газета. – 2007. – 31 июля.
17. Федеральный закон РФ от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» // Российская газета. – 2006. – 21 апреля.
18. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
19. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.

20. Федеральный закон от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 35. – Ст. 4137.
21. Федеральный закон РФ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. – 2002. – 27 июля.
22. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в РФ в части совершенствования земельных отношений» // Российская газета. – 2008. – 25 июля.
23. Федеральный закон РФ от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Российская газета. – 2003. – 17 июня.
24. Федеральный закон РФ от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 28. – Ст. 2881.
25. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 26. – Ст. 2519.
26. Федеральный закон от 24 июля 2009 г. № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2009. – 28 июля.
27. Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире» // Российская газета. – 1995. – 04 мая.
28. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. – 1998. – 22 июля.
29. Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Российская газета. – 2006. – 27 июля.
30. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» // Российская газета. – 2004. – 30 декабря.
31. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 2.

32. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.
33. Федеральный закон от 07 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ» // Российская газета. – 2001. – 11 мая.
34. Федеральный закон от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» // Российская газета. – 1996. – 18 января.
35. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Российская газета. – 1998. – 23 апреля.
36. Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Парламентская газета. – 2002. – 12 января.
37. Федеральный закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2010. – 26 июля.
38. Федеральный закон от 09 июля 1999 г. № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях» // Российская газета. – 1999. – 14 июля.
39. Федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» // Российская газета. – 2003. – 08 октября.
40. Закон РФ от 01 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе РФ» // Российская газета. – 1993. – 04 мая.
41. Закон РФ от 10 июля 1992 г. № 3266-1 «Об образовании» // Российская газета. – 1992. – 31 июля.
42. Постановление Правительства РФ от 05 июня 2008 г. № 432 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве по управлению

- государственным имуществом» // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 23. – Ст. 2721.
43. Постановление Правительства РФ от 29 апреля 2006 г. № 264 «О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными ОАО «Российские железные дороги» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 19. – Ст. 2086.
44. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 30. – Ст. 3821.
45. Указ Президента РФ от 05 ноября 1998 г. № 1330 «Об утверждении Положения о Консульском учреждении РФ» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 45. – Ст. 5509.
46. Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2008. № 29. (ч. 1). – Ст. 3482.
47. Указ Президента РФ от 28 октября 1996 г. № 1497 «Об утверждении Положения о Посольстве РФ» // Российская газета. – 1996. – 31 октября.
48. Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 52. – Ст. 5085.
49. 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.

50. Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. №314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» // Российская газета. – 2004. – 12 марта.
51. Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 06 июля 2004 г. № 104-р «Об утверждении примерной формы договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка» // Российская газета. – 2004. – 03 августа.
52. Приказ Минюста РФ от 06 августа 2004 г. № 135 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» // Российская газета. – 2004. – 31 августа.
53. Приказ Федеральной регистрационной службы от 16 мая 2007 г. № 82 «Об утверждении методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – 2007. – 11 июля.
54. Приказ Государственного комитета РФ по охране окружающей среды от 16 мая 2000 г. № 372 «Об утверждении положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в РФ» // Российская газета. – 2000. – 01 сентября.
55. Письмо Минфина России от 01 ноября 2005 г. № 03-03-04/1/325 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
56. Письмо Минфина России от 17 февраля 2006 г. № 03-03-04/3/3 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
57. Письмо УФНС России по г. Москве от 13 марта 2006 г. № 18-1/2/18780 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
58. Письмо УФНС России от 09 августа 2005 г. № 20-12/56850 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
59. 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».
60. Письмо Роснедвижимости от 16 июля 2008 г. №ВК/3095 «О кадастровом учете земельных участков, предоставленных в аренду до одного года» // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».
61. Методические рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей, рассмотрены и одобрены Минсельхозом РФ 23 января 2003 г., протокол №3 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
62. Закон Сахалинской области от 05 марта 2013 г. № 9-30 «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области» // Губернские ведомости. – 2013. – 13 марта.
63. Закон Сахалинской области от 01 августа 2008 г. № 78-30 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области» // Губернские ведомости. – 2008. – 08 августа.
64. Постановление Администрации Сахалинской области от 03 февраля 2009 г. № 29-па «Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Сахалинской области» // Губернские ведомости. – 2009. – 25 февраля.
65. Постановление Администрации Сахалинской области от 16 декабря 2009 г. № 522-па «Об утверждении Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Сахалинской области» // Губернские ведомости. – 2009. – 25 декабря.
66. Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области (МИЗО) от 11 марта 2012 г. № 4-п «Об утверждении Административного регламента МИЗО по предоставлению государственной услуги «Распоряжение земельными участками, находящимися в

- государственной собственности Сахалинской области» // Губернские ведомости. – 2012. – 21 марта.
67. Устав городского округа «город Южно-Сахалинск» // Южно-Сахалинск сегодня. – 2006. – 14 марта.
68. Постановление Администрации г. Южно-Сахалинска от 10 июля 2012 г. № 1447 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление в аренду земельных участков, расположенных под зданиями, строениями, сооружениями» // Южно-Сахалинск сегодня. 2012. 11 сентября.
69. Постановление Администрации г. Южно-Сахалинска от 10 июля 2012 г. № 1446 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в аренду для целей, не связанных со строительством» // Южно-Сахалинск сегодня. 2012. 03 сентября.
70. Постановление мэра г. Южно-Сахалинска от 5 октября 2007 г. № 1982 «Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка» // Южно-Сахалинск сегодня. – 2007. – 16 октября.
71. Постановление мэра г. Южно-Сахалинска от 14 апреля 2004 г. № 611 «О размещении временных объектов мелкорозничной торговли, бытового обслуживания населения, общественного питания на землях общего пользования территории муниципального образования «Город Южно-Сахалинск» для целей, не связанных со строительством» // Южно-Сахалинск сегодня. – 2004. – 22 апреля.
72. Постановление Администрации Корсаковского Городского округа от 17 января 2011 г. № 26 «Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории Корсаковского Городского округа Сахалинской области, государственная собственность на которые не разграничена» // Восход. – 2011. – 20 января.

73. Решение Городского Собрания городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 24 декабря 2008 г. № 1350/58-08-3 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» // Южно-Сахалинск сегодня. – 2009. – 27 января.
74. Решение Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04 июля 2012 г. № 611/38-12-4 «Об утверждении Положения о Департаменте архитектуры, градостроительства и землепользования г. Южно-Сахалинска» // Южно-Сахалинск сегодня. – 2012. – 24 июля.
75. Решение Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26 декабря 2005 г. № 137/9-05-3 «Об установлении ветеранам Великой Отечественной войны, приравненным к ним лицам, в том числе бывшим несовершеннолетним узникам фашистских лагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, инвалидам I, II, III групп и Героям Социалистического Труда льгот в виде освобождения на постоянной основе от арендной платы в части суммы, зачисляемой в местный бюджет, за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома, и платы за земельные участки, предоставленные для размещения нестационарных (временных) гаражей на территории МО «Город Южно-Сахалинск» в размере 100 рублей за одно машино-место в год» // Южно-Сахалинск сегодня. – 2005. – 29 декабря.
76. Решение районного Собрания муниципального образования Корсаковского района от 27 января 2005 г. № 350 «Об утверждении положения об аренде муниципального имущества МО Корсаковского района» // Губернские ведомости. – 2008. – 30 апреля.

### ***Проекты:***

77. Проект № 47538-6 Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».
78. 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.

### ***Акты, утратившие силу:***

79. Свод законов Российской Империи Государя Николая I. – СПб., 1857. Законы гражданские. Гл. 2. Т. 10. – Ст. 1691.
80. Гражданский кодекс РСФСР от 11 ноября 1922 г. // Известия ВЦИК. – 1922. – 12 ноября.
81. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407.
82. Градостроительный кодекс РФ от 07 мая 1998 г. № 73-ФЗ // Российская газета. – 1998. – 14 мая.
83. Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 22. – Ст. 768.
84. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 08 декабря 1961 г. // Ведомости ВС СССР. – 1961. – № 50. – Ст. 526.
85. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13 декабря 1968 г. // Ведомости ВС СССР. – 1968. – № 51. – Ст. 485.
86. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. – № 25. – Ст. 481.

87. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.
88. Основы законодательства СССР и союзных республик о земле 1990 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1990. – № 10. – Ст. 129–130.
89. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 30. – Ст. 3060.
90. Федеральный закон от 02 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 2. – Ст. 149.
91. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – № 26. – Ст. 327.
92. Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1990. – № 30. – Ст. 416.
93. Закон РСФСР от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1991. – № 44. – Ст. 1424.
94. Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 44. – Ст. 4191.
95. Указ Президента РФ от 23 апреля 1993 г. «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 17. – Ст. 1452.
96. Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1992. – № 1. – Ст. 53.
97. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 07 апреля 1989 г. № 10277-ХІ «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости ВС СССР. – 1989. – № 5. – Ст. 105.

98. Постановление Совета Министров СССР от 07 апреля 1989 г. № 294 «Об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР» // СП СССР. – 1989. – № 19–20. – Ст. 63.
99. Постановление Совета Министров РСФСР от 23 марта 1971 г. № 165 «О порядке предоставления в пользование земельных участков» // СП РСФСР. – 1971. – № 8. – Ст. 53.
100. Декрет СНК РСФСР от 18 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» // СУ РСФСР. – 1917. – № 10. – Ст. 154.
101. Декрет ВЦИК от 09 февраля 1918 г. «О социализации земли» // СУ РСФСР. – 1918. – № 25. – Ст. 346.
102. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // СУ РСФСР. – 1918. – № 62. – Ст. 674.
103. Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 27 июня 1923 г. «О взимании в денежной форме арендной платы за пользование земельными и иными принадлежащими государству имуществами» // СУ РСФСР. – 1923. – № 62. – Ст. 600.
104. Положение ВЦИК и СНК РСФСР от 13 апреля 1925 г. «О земельных распорядках в городах» // СУ РСФСР. – 1925. – № 27. – Ст. 188.
105. Методические рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей, одобренных Минсельхозом РФ 23 января 2003 г. // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
106. Закон Сахалинской области «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц РФ в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области» от 16 июля 2002 г. № 354 // Губернские ведомости. – 2002. – 20 июля.

### ***Судебная практика:***

107. 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».
108. 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.
109. 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.
110. 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.
111. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда от 19 апреля 2011 г. №14950/10 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
112. Постановление Президиума ВАС РФ от 01 июля 2003 г. № 12168/02 по делу № А40-15920/02-96-77 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
113. Постановление Президиума ВАС РФ от 15 января 2008 г. № 11694/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 3.
114. Информационное письмо ВАС РФ от 11 января 2000 г. № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 3. – С. 14–23.
115. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением

- Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4. – С. 19–33.
116. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 17–49.
117. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 14 февраля 2007 г., 07 февраля 2007 г. № Ф03-А59/06-2/5389 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
118. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21 апреля 2004 г. № Ф03-А73/04-2/581 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
119. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 31 марта 2005 г. № Ф03-А51/051/273 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
120. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21 марта 2006 г., 14 марта 2006 г. № Ф03-А80/05-1/4695 по делу № А80-125/2005 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
121. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09 июля 2008 г. № Ф03-А51/08-1/2569 по делу № А51-7756/200728-226 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
122. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04 марта 2003 г. № Ф03-А51/03-1/227 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
123. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25 октября 2005 г. № Ф03-А51/05-1/2888 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
124. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28 февраля 2006 г., 21 февраля 2006 г. № Ф03-А16/05-1/5056 по делу № А16-939/2005 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

125. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16 августа 2005 г. № Ф03-А51/05-1/2232 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
126. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16 января 2001 г. № Ф03-А51/00-1/2469 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
127. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 25 июля 2006 г. № Ф03-А24/05-/4099 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
128. Постановление ФАС Поволжского округа от 08 июня 2006 г. № А55-25816/2005 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
129. Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 28 апреля 2006 г. по делу № А28-14348/2005-810/16 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
130. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 6 сентября 2004 г. по делу № Ф08-4160/2004 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
131. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24 октября 2005 г. № А66-540/2005 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
132. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21 апреля 2006 г. № А56-24327/2005 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
133. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21 апреля 2006 г. № А56-24327/2005 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
134. Постановление ФАС Московского округа от 02 ноября 2006 г., 10 ноября 2006 № КА-А40/10707-06 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».

135. Постановление ФАС Московского округа от 13 августа 2004 г. № КГ-А40/6833-04 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
136. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 15 октября 2008 г. № А69-44/08-12-ФО2-5103/08 по делу № А69-44/08-12 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
137. Определение ВАС РФ от 23 декабря 2008 г. № 16258/08 по делу № А70-8024/23-2007 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
138. Определение ВАС РФ от 09 декабря 2008 г. № 14126/08 по делу № А63-8509/2007 С2-34 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
139. Определение ВАС РФ от 14 ноября 2008 г. № 14517/08 по делу № А50-9237/2000728-274 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
140. Определение ВАС РФ от 03 марта 2009 г. № 1600/09 по делу № А50-18873/2008-Г17 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
141. Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 26 мая 2008 года № А59/665/2008-С6 // Архив Арбитражного суда Сахалинской области.
142. Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 29 декабря 2005 г. по делу № А-59-5255/05-С25 // Архив Арбитражного суда Сахалинской области.

***Монографии и учебные пособия:***

143. Аграрное право: учебное пособие / Под ред. Г. Е. Быстрова, М. И. Козыря. – М.: Юридическая литература, 1996. – 640 с.
144. Анненков, К. Система русского гражданского права. Том IV. Отдельные обязательства: С-П.: Типография М.Л. Стасюлевича. 1904. – 644 с.

145. Анфимов, А. М. Земская аренда в России в начале XX века. – М.: Издательство Акад. наук СССР, 1961. – 208 с.
146. Аренда: основные проблемы правового регулирования / Л. Т. Кокоева. – Владикавказ, Издательство Северо-Осетинского гос. ун-та им. К. Л. Хетагурова, 2003. – 343 с.
147. Бажаев, В. Г. Крестьянская аренда в России. – М.: Издание К. Тихомирова, 1910. – 98 с.
148. Беляев, И. Д. Лекции по истории русского законодательства: М.: Типо-Лит. С. А. Петровского и Н. П. Панина, 1879. – 728 с.
149. Беляева, О. А. Правовые проблемы аукционов и конкурсов. – М.: ИД «Юриспруденция», 2010. – 296 с.
150. Беневоленская, З. Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. – СПб.: Юридический Центр Пресс, 2002. – 282 с.
151. Бобылев, А. И., Попов, В. В., Лукьянова, О. В. Правовое регулирование земель железнодорожного транспорта: теория и практика. – М.: Право и государство, 2003. – 289 с.
152. Боголюбов, С. А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Проблемы совершенствования гражданского законодательства: материалы IV Ежегодных научных чтений памяти профессора С. Н. Братуся / отв. ред. В. М. Жуйков. – М.: ИД «Юриспруденция», 2010. – С. 52–63.
153. Боровиковский, А. Л. Отчет судьи. Т. 1. – СПб., 1891. – 355 с.
154. Брагинский, М. И. О месте гражданского права в системе «право публичное – право частное» // Проблемы современного гражданского права: сборник статей. – М.: Городец, 2000. – 384 с.
155. Брагинский, М. И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика : сборник памяти С. А. Хохлова. – М. : Издательство Международного центра финансово-экономического развития. – 1998. – С. 113–130.

156. Брагинский, М. И., Витрянский, В. В. «Договорное право. Договоры о передаче имущества» (Книга 2). – М.: Издательство «Статут», 2000 (издание 2-е, стереотипное). – 800 с.
157. Брагинский, М. И., Витрянский, В. В. «Договорное право. Общие положения» (Книга 1). – М.: Издательство «Статут», 1998. – 682 с.
158. Брейер, Л. Сдача и съем наделных земель / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 2. – М.: Издание Д. С. Горшкова, 1905. – 348 с.
159. Буров, В. А. Сделки с земельными долями // Сделки: проблемы теории и практики: сборник статей / отв. ред. М. А. Рожкова. – Статут, 2008. // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
160. Васьковский, Е. В. Учебник русского гражданского права. – М.: Статут, 2003. – 381 с.
161. Васильева, Е. Н. Общие положения о договоре // Комментарий к ГК РФ (ч. 2) / под общ. ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издат, 2003. – 976 с.
162. Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации / В. В. Никишин. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 2003. – 152 с.
163. Витрянский, В. В. Договор аренды и его виды. – М.: Статут, 1999. – 299 с.
164. Владимирский-Буданов, М. Ф. Обзор истории русского права. – Ростов-на-Дону: Издательство «Феникс», 1995. – 640 с.
165. Власова, М. В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития: учебное пособие. – М.: Эксмо, 2007. – 192 с.
166. Волков, Г.А. Принципы земельного права России. – Москва: «Городец», 2005. – 336 с.
167. Все об оформлении прав на землю: (практ. пособие) / О. Д. Райколина. – 2-е изд., испр. – М.: Издательство «Омега-Л», 2008. – 148 с.

168. Галиновская, Е. А. Земельное законодательство как система правовых средств воздействия на общественные земельные отношения // Проблемы совершенствования гражданского законодательства: материалы IV Ежегодных научных чтений памяти профессора С. Н. Братуся / отв. ред. В. М. Жуйков. – М.: ИД «Юриспруденция», 2010. – С. 162–166.
169. Галиновская, Е. А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. – М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», 2009. – 320 с.
170. Голованов, Н. М. Обязательственное право: учебник. – СПб.: Питер, 2002. – 448 с.
171. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / А. Н. Гуев. – М.: Издательство «Экзамен», 2006. – 479 с.
172. Гражданское право: учебное пособие. Часть II / Под ред. В. П. Мозолина. – М.: Юристъ, 2004. – 927 с.
173. Гражданское право. В 2 т. Т. 2. Полутом 1: учебник / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., переработ. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2003. – 704 с.
174. Гражданское право. В 2 т. Т. 1: учебник / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 1998. – 816 с.
175. Гражданское право: учебник. Ч. 2 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1997. – 784 с.
176. Гражданское право: учебник. Ч. 1 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1997. – 600 с.
177. Гражданское право. Часть первая : учебник / Под ред. З. И. Цыбуленко. – М.: Юрист, 1998. – 464 с.
178. Гражданское право: учебник / Под ред. А. Г. Каплина. – М.: Юристъ, 2001. – 542 с.
179. Гражданское право: учебник / Под ред. С. П. Гришаева. – М.: Юристъ, 2003. – 496 с.
180. Гражданское право: учебник / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгалло, Д. В. Мурзин. – Екатеринбург: ТК Велби, 2007. – 480 с.

181. Гражданское право. Общая и особенная части: учебник / А. П. Фоков, Ю. Г. Попонов, И. Л. Черкашина, В. А. Черкашин. – М.: КНОРУС, 2007. – 688 с.
182. Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. Сборник статей / сост. Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. – М.: Издательство «ОСЬ-89», 2005. – 480 с.
183. Гражданский кодекс РФ. Ч. 2. Комментарий / Под ред. О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. – М.: Межд. центр финанс.-экономич. развития, 1996. – 344 с.
184. Гранберг, А. Г. Межрегиональное экономическое сотрудничество сопредельных стран // Регионы в системе внешнеэкономических связей Российской Федерации / Под общ. ред. С. Г. Горшенина. – Оренбург, 1998.
185. Гуев, А. Н. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2. – М.: Издательство «Экзамен», 2006. – 479 с.
186. Даль, В. И. Толковый словарь живого русского языка. – СПб.: ИД «Весь», 2004. – 736 с.
187. Judith Bray Unlocking land law. London. 2007. – 523 p.
188. Ерофеев, Б. В. Земельное право: учебник для вузов / Под ред. Г. В. Чубукова. – М.: ЮРИСТ, 1998. – 541 с.
189. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2009. – 416 с.
190. Ершов О.Г., Полежаев О.А. Право застройки земельного участка или право аренды? // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
191. Жариков, Д. Г. Земельное право. – М.: БЫЛИНА, 1997. – 408 с.
192. Жариков, Ю. Г. Земельное право России: учебник. 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2007. – 477 с.
193. Жернаков, Д. В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения // Цивилистические записки: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 4. – М.: Статут, 2005. – 606 с.

194. Жогов, Д. Ю., Малета, С. Е., Малета, С. В. Земельные участки и иные объекты недвижимости: упрощенный порядок оформления прав. – М.: Эксмо, 2008. – 224 с.
195. Завидов, Б. Д. Договор аренды в современном гражданском праве России // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
196. Зайков, Д. Е., Звягинцев, М. Г. Настольная книга гражданина по защите земельных прав. – М.: Издательский дом «Ра», 2008. – 896 с.
197. Законы гражданские (Свод Законов, Т. X, Ч. 1) с объяснениями по решениям Гражданского Кассационного Департамента и общих собраний его с уголовным, I и II Департаментами Правительствующего Сената / Сост. А. Боровиковский. С-П.: Типография А. С. Суворина, 1904. – 1074 с.
198. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И. М. Тютрюмов. Книга четвертая. М.: Статут, 2004 // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
199. Земельное право России: курс лекций / Под ред. В. И. Решетникова. – М.: Издательство «Щит-М», 2004. – 297 с.
200. Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие / Под ред. М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2008. – 109 с.
201. Земельное право России: учебник / под ред. Б. В. Ерофеева. – М.: ООО «Профобразование», 2002. – 654 с.
202. Земельное право РФ: учебник / Под ред. И. А. Иконицкой. – М.: Юристъ, 1999. – 248 с.
203. Земельное право России: учебник / Под ред. В. В. Петрова. – М.: ТЕИС, 1995. – 300 с.
204. Земельный участок: собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах / Под ред. В. В. Залесского. – М.: Издательство Тихомирова М. Ю., 2005. – 345 с.
205. Зенин, И. А. Гражданское право: учебник для вузов. – М.: Высшее образование, 2008. – 567 с.

206. Иконицкая, И. А. Земельное право РФ: теория и тенденции развития. М.: Изд-во ИГиП РАН, 1999. – 127 с.
207. Иоффе, О. С. Избранные труды по гражданскому праву: из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – М.: Статут, 2000. – 777 с.
208. Иоффе, О. С. Обязательственное право. – М.: Юридическая литература, 1975. – 880 с.
209. Иоффе, О. С. Избранные труды: в 4 т. Т. III. Обязательственное право. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. – 837 с.
210. Исаев, И. А. История российского государства и права России: учебник. – М.: Юрист, 1993. – 198 с.
211. История государства и права России: учебник / отв. редактор Ю. П. Титов. – М.: Издательство «Былина», 1996. – 503 с.
212. История отечественного государства и права. Ч. 1: учебник / отв. редактор О. И. Чистяков. – М.: ЮРИСТЪ, 2001. – 430 с.
213. История земельных отношений и землеустройства: учебник / отв. редактор А. А. Варламов. – М.: Колос, 2000. – 336 с.
214. Кассо, Л. А. Русское поземельное право. – М.: Книжный магазин И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1906. – 297 с.
215. Kevin Grey, Susan Francis Gray. Elements of Land Law. Oxford. 2005. -1771 p.
216. Kevin Gray, Susan Francis Gray. Land Law. Oxford. 2007. – 565 p.
217. Киндеева, Е. А., Пискунова, М. Г. Недвижимость: права и сделки. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат. 2008. – 935 с.
218. Ковалев, В. В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 272 с.
219. Колпаков, Р. В. Земельное право: учебник. – М.: Питер, 2005. – 208 с.
220. Комментарий к ГК РФ (ч. 2) / Под общ. ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, Право и закон, 2003. – 976 с.
221. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). – Изд. 3-е., доп. и перераб. с использованием судебно-арбитражной практики /

- Рук. авт. коллектива и отв. ред. О. Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: ИНФРА-М, 2006. – 1062 с.
222. Копылов, А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – 255 с.
223. Корнеев, А. Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие. – М.: ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006. – 192 с.
224. Крассов, О. И. Право частной собственности на землю. – М.: Юристь, 2000. – 379 с.
225. Крассов, О. И. Земельное право: учебник. – М.: Юристь, 2007. – 671 с.
226. Крассов, О. И. Комментарий земельного законодательства. – 3-е изд. – М.: «Дашков и К», 2007. – 742 с.
227. Кузнецов, И. Н. История государства и права России: учебное пособие. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007. – 693 с.
228. Лапач, В. А. Система объектов гражданского права: теория и судебная практика. – СПб.: Юридический Центр ПРЕСС, 2002. – 544 с.
229. Лобанов, Г. А. Аренда земли без согласия собственника // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
230. Мануйлов, А. А. Поземельный вопрос в России. – М.: Типография О. Л. Сомовой. 1905. – 106 с.
231. Мануйлов, А. Аренда земли в России в экономическом отношении / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. – М.: Издание Д. С. Горшкова. 1904. – 285 с.
232. Маньков, А. Г. Уложение 1649 года – кодекс феодального права России. – М.: Государственная публичная библиотека России, 2003. – 369 с.
233. Матеи, У., Суханов, Е. А. Основные положения права собственности. – М.: Юристь, 1999. – 384 с.
234. Мейер, Д. И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. – М.: Статут, 1997. – 455 с.
235. Мейер, Д. И. Русское Гражданское право. – М.: Статут, 2000. – 829 с.

236. Наназашвили, И. Х., Литовченко, В. А. Кадастр и оценка земельной собственности: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2007. – 88 с.
237. Новицкий, И. Б. Основы римского гражданского права. – М.: Юридическая литература, 1972. – 296 с.
238. Отечественная история России с древнейших времен до 1917 г.: энциклопедия. – М.: Издательство «Большая Российская Энциклопедия», 1994. – Т. 1. – 688 с.
239. Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. – М.: Издание Д. С. Горшкова, 1904. – 285 с.
240. Павлов-Сильванский, Н. П. Феодализм в России. – М.: Издательство «Наука», 1988. – 695 с.
241. Памятники русского права (период образования русского централизованного государства) / Под ред. Л. В. Черепниной. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1955. – 525 с.
242. Пандаков, К. Г., Черноморец, А. Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. – Саратов. 2004. – 478 с.
243. Пахман, С. В. Обычное гражданское право в России. Юридические очерки. Том 1. Собственность, обязательства и средства судебного охранения. - С-П., 1877. – 447 с.
244. Пихоя, Р. Г. СССР: История власти. 1945–1991. – М.: Издательство РАГС, 1998. – 736 с.
245. Плата за землю. Оценка земли. Комментарии. Разъяснения. Вопросы и ответы. – М.: Издательство «Экзамен», 2008. – 414 с.
246. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права. В трех томах. Т. 3. – М.: Зерцало, 2003. – 608 с.
247. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права. Часть первая: Вотчинные права. – М., Статут, 2002. – 800 с.
248. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права. – М.: Статут, 1998. – 353 с.

249. Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / отв. ред. С. А. Боголюбов, Е. Л. Минина // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
250. Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / Под ред. Г. Е. Быстрова, Б. Д. Ключкина // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
251. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. – М.: Статут, 2008. – 736 с.
252. Право природопользования в СССР / Под ред. И. А. Иконицкой. – М.: Наука, 1990. – 146 с.
253. Розенберг, В. Аренда и ее роль в пореформенном крестьянском хозяйстве // Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 1. – М.: Издание Д. С. Горшкова, 1904. – 285 с.
254. Садилов, О. Н. Гражданское право: учебник. Т. 2. – М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: ИНФРА-М, 2007. – 608 с.
255. Садилов, О. Н. Концепция развития гражданского законодательства // Концепции развития российского законодательства / Под ред. Т. Я. Хабриевой, Ю. А. Тихомирова. – М.: Эксмо, 2010. – 736 с.
256. Сидорова, В. Н., Стремоухов, А. В. Гражданско-правовые договоры по передаче имущества. – М.: Норма, 2008. – 384 с.
257. Синайский, В. И. Русское Гражданское право. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
258. Сироткин, В. Г. Почему слиняла Россия? – М.: Алгоритм, 2004. – 480 с.
259. Советское гражданское право / отв. ред. О. Н. Садилов. – М., 1983. – 464 с.
260. Стешенко, Л. А., Шамба, Т. М. История государства и права России: Академический курс. Т. 1. – М.: Издательство «НОРМА», 2003. – 752 с.
261. Сухова, Е. А. Справочник юриста по земельному праву. – СПб.: ООО «Питер Пресс», 2007. // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
262. Титов, Ю. Хрестоматия по истории государства и права России. – М.: ООО «ТК Велби», 2002. – 472 с.

263. Тихомиров, М. Н., Епифанов, П. П. Соборное уложение 1649 года. – М.: Издательство Московского университета, 1961. – 431 с.
264. Толстой, Ю. К. К теории правоотношения. – Л.: Издательство ЛГУ, 1959. – 281 с.
265. Трифонов, А. С. Правовой режим земель промышленности. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 168 с.
266. Тюкавкин, В. Г. Великорусское крестьянство и столыпинская аграрная реформа. – М.: Издательство «Памятники исторической мысли», 2001. – 304 с.
267. Уткин, Б. И. Права на землю: проблемы правоприменительной практики. – М.: Издат. дом «Экономическая газета», 2004. – 159 с.
268. Уткин, Б.И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ним. М.: Альфа-Пресс, 2005. – 240 с.
269. Хаскельберг, Б. Л., Ровный, В. В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. Изд. 2-е., испр. – М.: Статут, 2004. – 124 с.
270. Хвостов, В. Аренда земли по русскому и западно-европейским законодательствам / Очерки по крестьянскому вопросу. Собрание статей под ред. А. А. Мануйлова. В. 2. – М.: Издание Д. С. Горшкова, 1905. – 348 с.
271. Хутыз, М. Х. Римское частное право: курс лекций / Под ред. С. А. Чибиряева. – М.: Былина, 2003. – 176 с.
272. Чичинадзе, Д. В. Устав о гербовом сборе с приложениями / Д. В. Чичинадзе. – СПб., 1894. – 270 с.
273. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. – М.: Статут, 2006. – 336 с.
274. Чубаров, В. В. Вопросы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Проблемы современного гражданского права: сб. статей / отв. В. Н. Литовкин, В. А. Рахмилович. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, 2000. – 382 с.

275. Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
276. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права. – М. : Статут, 2005. – 923 с.
277. Энциклопедический юридический словарь / Под ред. О. Г. Румянцева, В. Н. Додонова. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 384 с.

***Диссертации, авторефераты диссертаций:***

278. Аренда земельных участков (гражданско-правовой аспект). Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. О. Федькин. – Краснодар, 2005. – 206 с.
279. Аренда в земельном праве Российской Федерации. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / С. С. Шерстнев. – Саратов, 2004. – 206 с.
280. Вещные права на земельный участок в России. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Ю. Колов. – Томск, 2004. – 219 с.
281. Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Н. Латыев. – Екатеринбург, 2004. – 211 с.
282. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. П. Кабытов. – Казань, 2004. – 25 с.
283. Гражданско-правовые отношения в сфере оборота земельных участков в России. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ю. В. Скворцова. – СПб., 2004. – 22 с.
284. Договор аренды земельных участков. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. П. Скребкова. – Самара, 2003. – 225 с.
285. Договор аренды земельных участков по гражданскому праву (на материалах Московского региона). Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. В. Кириллова. – М., 2005. – 174 с.

286. Изменение и расторжение договора аренды. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. Ю. Шлюндт. – Краснодар, 2005. – 248 с.
287. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е. А. Баранова. - Москва, 2005. – 234 с.
288. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. Ч. Ким. – М., 2009. – 30 с.
289. Правовые вопросы реализации государственной собственности. Дис. ... док. юрид. наук : 12.00.03 / А. И. Бибиков. – М., 1993. – 467 с.
290. Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / М. Н. Гаврилюк. – М., 2006. – 212 с.
291. Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США. Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03, 12.00.06 / Б.В. Кокотов. - Москва, 2000. – 298 с.
292. Правовое регулирование сделок с земельными участками. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д. Б. Горохов. – М., 1998. – 199 с.
293. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. В. Жернаков. – Екатеринбург, 2005. – 24 с.
294. Правовые проблемы повышения эффективности использования земли в условиях экономической реформы. Автореф. дис. ... док. юрид. наук : 12.00.06 / Н. А. Сыродоев. – М., 1990. – 49 с.

**Статьи:**

295. Адиханов, Ф. Х Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 32–39.

296. Александров, А. Д. Новый ГК РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. – 2002. – № 1. – С. 61–65.
297. Алпатов, А. А. Анализ эффективности землепользования // Экономико-правовой бюллетень. – 2005. – № 1. – С. 7–207.
298. Аникин, А. С., Чеговадзе, Л. А. Правомочие пользования в структуре абсолютного гражданского права // Бюллетень нотариальной практики. – 2006. – № 2. – С. 34–37.
299. Анисимов, А. П. Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории // Гражданское право. – 2006. – № 4. – С. 32–35.
300. Анисимов, А. П. О некоторых вопросах градостроительного зонирования территории поселений на современном этапе правовой реформы // Нотариус. – 2004. – № 3 (47). – С. 30–35.
301. Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. – 2012. – №2. – С. 4–8.
302. Анисимов, А. П. Зонирование территорий городских и сельских поселений: виды и правовое значение // Право и экономика. – 2004. – № 6. – С. 58–64.
303. Анисимов, А. П. Новый Градостроительный кодекс РФ в контексте земельной реформы // Право и экономика. – 2005. – № 3. – С. 3–8.
304. Анисимов, А. П., Мельниченко, Р. Г. К вопросу о правах на земельные участки иностранных государств на территории РФ // Бюллетень нотариальной практики. – 2007. – № 5. – С. 10–14.
305. Андриевский, А. Чиншевое право // Журнал Министерства юстиции. – 1912. – № 6. – С. 69–84.
306. Афолина, А. В. Новое в регулировании земельных отношений (в рамках Федерального закона № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений») // Жилищное право. – 2008. – № 9. – С. 68–75.
307. Ахметьянова, З. А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 16–22.

308. Ахметьянова, З. А. Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. 2006. – № 1. – С. 28–37.
309. Ахметьянова, З. А. Вещно-правовые признаки в некоторых гражданско-правовых обязательствах // Юрист. – 2007. – № 2. – С. 35–37.
310. Ахметьянова, З. А. Признаки вещных прав // Юрист. – 2008. – № 3. – С. 58–60.
311. Бадулин, О. Часть земельного участка как объект земельных отношений // Хозяйство и право. – 2006. – № 1. – С. 86–93.
312. Бакунина, Т. С. Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право. – 1998. – № 4. – С. 42–65.
313. Бакунина, Т. С., Землякова, Г. Л. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (материалы конференции) // Государство и право. – 2002. – № 9. – С. 80–93.
314. Бакунина, Т. С., Землякова, Г. Л. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (материалы конференции) // Государство и право. – 2002. – № 10. – С. 77–88.
315. Башмаков, Г. С. О понятии рационального использования и охраны земли // Государство и право. – 1999. – № 10. – С. 41–44.
316. Беджаше, Л. К. Договор аренды на неопределенный срок: проблемы правоприменения // Юридический мир. – 2008. – № 6. – С. 35–38.
317. Бобылев, А. О. Некоторые проблемы регулирования земельных отношений органами местного самоуправления // Спорт: экономика, право, управление. 2008. – № 1. – С. 26–28.
318. Боголюбов, С. А. Единое российское правовое пространство и земельная реформа // Журнал российского права. – 2001. – № 11. – С. 132–142.
319. Болтанова, Е. С. Правовая интерпретация государственной регистрации договоров // Журнал российского права. – 2002. – № 1. – С. 84–90.
320. Буднева, О. Г. О вещных правах в российском гражданском праве // Налоги. – 2008. – № 43. – С. 13–15.

321. Буздалов, И. Н. Аренда сельскохозяйственных земель // Аграрная реформа: опыт и проблемы. – 1998. – № 5. – С. 20 – 21.
322. Васильчук, Ю. В., Павлова, О. В. Регулирование земельных отношений на региональном уровне (на примере Тверской области) // Экологическое право. – 2008. – № 3. – С. 18–26.
323. Вахаев, М. Х. Проблемы правового регулирования земельных отношений в условиях рынка // Экологическое право. – 2008. – № 4. – С. 15–18.
324. Власова, А. В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Правоведение. – 2000. – № 2. – С. 146–151.
325. Волков, Г. А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. – 2005. – № 2. – С. 29–32.
326. Волков, Г. А. Принципы земельного права как важнейший элемент эколого-правового механизма // Экологическое право. – 2009. – № 2/3. Специальный выпуск. – С. 40–47.
327. Вострокнутов, А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений // Корпоративный юрист. – 2006. – № 11. – С. 39–43.
328. Галиева, Р. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. – 2002. – № 10. – С. 27–28.
329. Галиновская, Е. А. Особенности приобретения прав на земельные участки по новому земельному законодательству // Жилищное право. – 2003. – № 2. – С. 18–23.
330. Галиновская, Е. А. О направлениях развития земельного законодательства // Экологическое право. – 2009. – № 5/6. – С. 40–46.
331. Голосова, С. А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 50–53.
332. Гришаев, С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. – 2006. – № 10. – С. 85–90.

333. Грось, Л. А. О сопоставлении понятий «гражданское законодательство», «гражданское право» и «земельное законодательство» и вещных правах на земельные участки // Журнал российского права. – 2002. – № 9. – С. 42–51.
334. Гряда, Э. А. К вопросу о проблемах правового регулирования земельных отношений в субъектах РФ // Экологическое право. – 2006. – № 5. – С. 14–15.
335. Губин, Е. П., Чумакова, О. В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости // Вестник Арбитражного суда г. Москвы. 2007. – № 3. – С. 55–61.
336. Гусев, И. Арендные права в современном российском гражданском праве // Хозяйство и право. – 2003. – № 3. – С. 32–35.
337. Гутников, О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. – 1999. – № 5. – С. 114–122.
338. Дамбиева, Т. В. Земля как объект права собственности РФ // Журнал российского права. – 2005. – № 11. – С. 71–75.
339. Данилова, Е. В. К вопросу о юридической природе чиншевого права в законодательстве Российской империи конца XVIII – начала XX века // История государства и права. – 2007. – № 6. – С. 9–11.
340. Данилова, Е. В. Юридическая сущность видов прав бессрочного владения и пользования землей по законодательству Российской империи XVIII–XIX вв. // Журнал российского права. – 2007. – № 3. – С. 99–105.
341. Данилова, Е. В. Правовое регулирование земельных отношений в России в начале XIX века // История государства и права. – 2008. – № 7. – С. 10–12.
342. Дегтев, А. В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. – 2005. – № 8. – С. 54–61.
343. Денисов, С. Правовые акты государственной регистрации договоров // ЭЖ-ЮРИСТ. – 1998. – № 34. – С. 4.
344. Дзагоев, С. В. Гражданско-правовой режим земельных участков в юридической науке и законодательстве // Современное право. – 2008. – № 11. – С. 82–86.

345. Дихтяр, А. И., Селифинова, С. Ю. Права иностранцев и организаций с иностранным участием на земельные участки // Юридический мир. – 2010. – № 4. – С. 24–28.
346. Добрачев, Д. В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка // Журнал российского права. – 2005. – № 7. – С. 66–76.
347. Дозорцев, В. А. Проблемы совершенствования гражданского права РФ при переходе к рыночной экономике // Государство и право. – 1994. – № 1. – С. 26–36.
348. Дьяков, А. Л. Особенности аренды земельных участков в РФ // Современное право. – 2004. – № 9. – С. 2–6.
349. Дьяков, А. П. Правовое регулирование купли-продажи и аренды земельных участков в новом земельной законодательстве РФ // Современное право. – 2003. – № 3. – С. 15–18.
350. Ем, В. С. Договор ренты // Законодательство. – 1999. – № 5. – С. 8–19.
351. Емельянов, А. С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости» // Недвижимость. Строительство. Право. – 2008. – № 4. – С. 20–22.
352. Емелькина, И. А. К дискуссии о разграничении вещных и обязательственных прав // Нотариус. – 2006. – № 2. – С. 17–19.
353. Ерш, А. Земельный участок как объект гражданских прав // Хозяйство и право. – 2006. – № 4. – С. 40–44.
354. Ерш, А. В. Некоторые проблемы правового регулирования аренды земельных участков // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 8. – С. 163–174.
355. Еременко, В. И. О некоторых проблемах при классификации гражданско-правовых договоров // Адвокат. – 2010. – № 4. – С. 28–36.
356. Ефимова, Л. Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 35–44.
357. Жариков, Ю. Г. Земельные отношения – имущественные отношения // Вестник МГУ. Сер. 11. «Право». 1995. – № 6. – С. 24.

358. Жариков, Ю. Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. – 1996. – № 2. – С. 44–54.
359. Жевлакович М.М. Особенности определения размера арендной платы при аренде земельных участков в РФ и государствах – членах Европейского союза // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
360. Зверева, Е. Формирование земельного участка как объекта гражданского оборота // Корпоративный юрист. – 2005. – № 2. – С. 6–8.
361. Змирлов, К. Договор найма имущества по нашим законам // Журнал гражданского и уголовного права. – 1884. – № 2. – С. 55–112.
362. Зырянов, А. И. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора // Юрист. – 2006. – № 8. – С. 49–50.
363. Калинин, Н. Заканчивается эра земельных долей // Хозяйство и право. – 2006. – № 4. – С. 45–54.
364. Киндеева, Е. А., Пискунова, М. Г. Порядок предоставления земель и арендная плата // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 28. – С. 1, 10, 11.
365. Кириллова, С. Особенности сдачи в аренду земельных участков // Законность. – 2004. – № 1. – С. 49–52.
366. Кирилловых, А. А. Преимущественное право аренды при проведении конкурсных торгов // Законодательство и экономика. – 2007. – № 10. – С. 33–36.
367. Кирилловых, А. А. Преимущественное право арендатора в условиях нового порядка аренды федерального имущества // Право и экономика. – 2007. – № 11. – С. 23–25.
368. Кияшко, В. Я. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. – 2004. – № 5. – С. 37–40.
369. Кияшко, В. А. Государственная регистрация сделок в гражданском законодательстве // Журнал российского права. – 2004. – № 11. – С. 61–65.

370. Ковалев, А. М. Проблема приведения аренды земельных долей в соответствии с законом при отсутствии согласия одной из сторон // Юрист. – 2008. – № 11. – С. 27–33.
371. Козырь, О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. – 1999. – № 4. – С. 18–24.
372. Козырь, О. М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 7–16.
373. Концепция развития гражданского законодательства РФ, одобренная Советом под председательством Президента РФ 07 октября 2009 г. // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11. – С. 10–99.
374. Кораев, К. Б. Соотношение вещных и обязательственных правоотношений // Гражданское право. – 2006. – № 3. – С. 8–13.
375. Коротких, О. А. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: проблемы правового регулирования // Гражданское право. – 2008. – № 4. – С. 17–20.
376. Костина, О. В. Правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения и земельными долями // Гражданское право. – 2007. – № 2. – С. 5–7.
377. Крамкова, Т. В. Гражданско-правовое понятие земельного участка // Закон. – 2007. – № 1. – С. 49–54.
378. Краснов, Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. – 1994. – № 7. – С. 53–60.
379. Краснов, Н. И. Принят новый Земельный кодекс // Законность. – 2002. – № 8. – С. 23–27.
380. Красноперова, О. А. Арендные отношения: гражданско-правовой аспект // Гражданин и право. – 2003. – № 4 (34). – С. 61–67.
381. Крассов, О. И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. – 2004. – № 2. – С. 12–17.

382. Крассов, О. И. Понятие и содержание правового режима земель // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 20–24.
383. Кузнецов, А. В. Немецкий опыт регистрации прав на земельные участки и возможность его использования в России // Государство и право. – 1996. – №12. – С. 117– 126.
384. Кузнецов, А. В., Герман, Г. Сравнительно-правовой анализ российской и германской государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. - 2000. - №1. – С. 42-49.
385. Кузнецова, Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. – 2006. – № 2. – С. 17–22.
386. Куницын, А. О силе договора найма имуществ // Журнал Министерства юстиции. – 1861. – № 9. – С. 489–592.
387. Курбатская, А. Арендодатель – обремененный и бесправный: особенности регистрации договоров аренды недвижимого имущества // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 10. – С. 7.
388. Леонова, Л. Аренда на новый срок // Домашний адвокат. – 2004. – № 1. – С. 6–7.
389. Лермонтов, Ю. М. Об особенностях заключения и исполнения договора аренды: что нужно знать контрагентам // Право и экономика. – 2008. – № 5. – С. 38–46.
390. Лихолетова, С. В. Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними // Нотариус. – 2004. – № 6. – С. 42–44.
391. Лопухин, Д. А. Проблемные аспекты применения источников правового регулирования оборота земельных участков // Гражданское право. – 2005. – № 4. – С. 6–8.
392. Маковский, А. Л. ГК РФ действует. Что дальше? // ЭЖ-Юрист. – 2003. – № 46. – С. 3–4.
393. Малышев, В. А. О категориях «объект» и «предмет» применительно к гражданско-правовому договору // Законодательство и экономика. – 2008. – № 10. – С. 42–46.

394. Марочкин, С. Ю., Аликиева, А. М. О земельных правах иностранных лиц по российскому и международному праву // Международное публичное и частное право. – 2006. – № 6. – С. 28–30.
395. Машукова, В. А. Право собственности на землю граждан и юридических лиц // Юрист. – 2005. – № 3. – С. 39–41.
396. Мелихов, А. А. Право частной собственности на земельный участок лиц, обладающих двойным или вторым гражданством // Право и политика. – 2006. – № 7. – С. 96–103.
397. Минина, Е. Л. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 32–63.
398. Мисник, Н. Н. К понятию земельного участка // Государство и право. – 2005. – № 10. – С. 57–66.
399. Мисник, Н. Н. Роль договора в возникновении вещных прав на землю и определении их содержания // Юрист. – 2008. – № 3. – С. 32–35.
400. Михайлова, А. Л. Изменение целевого назначения и разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий, не относящихся к особо ценным землям // Цивилист. – 2008. – № 4. – С. 97–102.
401. Некрасова, М. А. Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав // Вестник МГИМО Университета. - 2010. – №4. – С. 106 – 112.
402. Обыденнов, А. Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. – 2003. – № 8. – С. 61–67.
403. Окулов, А. В., Засорина, Ю. К. Земельный кодекс РФ (некоторые вопросы применения норм о правовом оформлении земельных участков и их долей) // Юрист. – 2005. – № 3. – С. 38–39.
404. Окунев, А. Общие направления совершенствования механизма установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в

- государственной или муниципальной собственности // Гражданское право. – 2006. – № 1. – С. 8–10.
405. Павлова, Э. И. Зарубежный опыт правового регулирования аренды сельскохозяйственных земель // Государство и право. - 2002. – №12. – С. 62–69.
406. Павлюченко, М. В., Чуксин, Д. В. Новое в земельном законодательстве (к вопросу о соотношении норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений) // Современное право. – 2002. – № 2. – С. 45–48.
407. Панфилова, М. Р. Понятие земель приграничных территорий: историко-правовой аспект // Журнал российского права. – 2006. – № 3. – С. 105–110.
408. Перова, Е. Ю. Субаренда и перенаем в арендных правоотношениях // Нотариус. – 2008. – № 3. – С. 25–27.
409. Перцева, Е. М. Финансово-правовое регулирование возврата излишне уплаченной арендной платы при аренде государственного (муниципального) имущества // Правовые вопросы строительства. – 2008. – № 1. – С. 12–14.
410. Пестржецкий, А. О вещном характере найма недвижимых имуществ // Журнал Министерства юстиции. – 1861. – № 6. – С. 31–42.
411. Петровская, Т. С. О земельной доле // 1-я Международная научно-практическая конференция «Наука и бизнес: пути развития». – Тамбов, 2009. – С. 6–7.
412. Пиксин, Н., Оксюк, Т. Объект аренды – земельный надел // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 23. – С. 8–9.
413. Писарев, Г. А. О соотношении гражданского и земельного законодательства в регулировании и охране вещных прав на земельные участки // Юрист. – 2006. – № 8. – С. 57–58.
414. Проничев, К. В. О сроках государственной регистрации договора аренды недвижимости // Юрист. – 2007. – № 4. – С. 16–19.

415. Райхер, В. К. Абсолютные и относительные права // Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института. Выпуск 1 (XXV). – 1928. – С. 273–306.
416. Романов В. И. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (материалы конференции) / Сост. Т. С. Бакунина, Г. Л. Землякова // Государство и право. – 2002. – № 10. – С. 80-93.
417. Романова, Г. В. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков: теория и практика // Юрист. – 2006. – № 1. – С. 37–39.
418. Романова, Г. В. Общая характеристика прав пользователей земельными участками // Юрист. – 2006. – № 7. – С. 26–29.
419. Романовская, В. Б., Данилова, Е. В. Правовое регулирование земельных отношений в период правления императора Николая I // История государства и права. – 2007. – № 1. – С. 17–18.
420. Савкин, С. Ф. Судебно-арбитражная практика по спорам о правах на недвижимость // Юридический мир. – 1998. – № 3. – С. 54–58.
421. Сарнаков, И. В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 21–24.
422. Скворцов, О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. – 2002. – № 4. – С. 131–141.
423. Сидоренко, А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. – 2000. – № 11. – С. 26–35.
424. Спектор, А. А. Основания возникновения, ограничения и прекращения вещных прав на земельные участки // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».
425. Суханов, Е. А. Земля как объект гражданского права // Вестник МГУ. Сер. 11. «Право». – 1992. – № 5. – С. 32–35.
426. Суханов, Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. – 2006. – № 12. – С. 42–50.

427. Суханов, Е. А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 1.
428. Суханов, Е. А. Вещные права в новом земельном кодексе РФ // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 50–54.
429. Суханов, Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Электронная справочная правовая система «Консультант Плюс».
430. Сыродоев, Н. А. История земельного права // ИЗВЕСТИЯ ВУЗОВ: ПРАВОВЕДЕНИЕ. – 1999. – № 4. – С. 238–251.
431. Тарасенко, Ю. Содержание права аренды при внесении его в уставный капитал хозяйственного общества // Корпоративный юрист. – 2005. – № 3. – С. 28–30.
432. Тихомиров, М. Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в РФ // Право и экономика. – 2007. – № 12. – С. 77–90.
433. Филиппов, А. Е. Особенности аренды имущества унитарного предприятия // Арбитражные споры. – 2008. – № 2. – С. 59–63.
434. Фролов, В. В. Аренда земельного участка // Право и экономика. – 1998. – № 3. – С. 74–84.
435. Харьков, В. Н. Рациональное использование земельных ресурсов: понятие и правовое регулирование // Государство и право. – 2000. – № 9. – С. 28–37.
436. Царапкина, Ю. Е. Обзор научно-практической конференции «Земля и право собственности на природные ресурсы» // Журнал российского права. – 2006. – № 6. – С. 149–161.
437. Чаркин С. А. Выдел земельной доли: основные проблемы и пути их разрешения // Российская юстиция. – 2008. – № 3. – С. 18–23.
438. Чаркин, С. А. Правовые особенности заключения договора аренды // Российская юстиция. – 2008. – № 8. – С. 13–15.
439. Чубаров, В. В. Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения // Журнал российского права. – 2005. – № 9. – С. 52–65.

440. Чубаров, В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 4. – С. 10–14.
441. Шапкина, Г. Договор аренды // Электронная справочная правовая система «Консультант плюс».
442. Шахкелдов, Ф. Г. Арендная плата земельного участка, имеющего несколько видов целевого использования // Российская юстиция. – 2010. – № 3. – С. 66–68.
443. Шелютто, М. Л. Проблемы совершенствования гражданского законодательства // Журнал российского права. – 2010. – № 1. – С. 144–149.
444. Шепелева, И. В. Заключение договора субаренды: теория, практика и тактика // Гражданское право. – 2008. – № 4. – С. 40–42.
445. Шпак, А. Н. Земельный участок как объект гражданско-правовой сделки // Нотариус. – 2007. – № 2. – С. 37–40.
446. Эрделевский, А. Договор аренды в арбитражной практике // Бизнес-адвокат. – 2002. – № 5. – С. 8–9.
447. Юртаева, Е. А. Исторический опыт создания Свода законов Российской империи // Журнал российского права. – 1998. – № 1. – С. 140–149.

***Электронный ресурс:***

448. Андреас Тойбер. Порядок землевладения в Германии с более подробным рассмотрением вопроса о сельскохозяйственных землях (материалы круглого стола «Земельная реформа как действенный механизм управления земельными ресурсами». Москва. 21 марта 2001 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://dpr.ru/journal/journal\\_6\\_5.htm](http://dpr.ru/journal/journal_6_5.htm).
449. Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://constitutions.ru/archives/1727/5>.
450. Ключевский, В. О. Русская история. Полный курс лекций [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.bibliotekar.ru/rusKluch/36/htm>.

451. Комментарий к Судебнику 1497 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vur-05-1.narod.ru/istotgp/kom1497.htm>.
452. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимых вещах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.privlaw.ru](http://www.privlaw.ru).
453. Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.privlaw.ru](http://www.privlaw.ru).
454. Law of Property Act 1925. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>.
455. Land Registration Act 2002. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.merlin-estate.com](http://www.merlin-estate.com).
456. Ленин, В. И. Новые хозяйственные движения в крестьянской жизни. По поводу книги В. Е. Постникова «Южно-русское крестьянское хозяйство» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://lugovoy-k.narod.ru/Lenin/01/02.htm>.
457. Пискунова М. Делимость земельных участков // Бизнес – адвокат. 2003. №10. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.lawmix.ru/comm/3981/>
458. Концепция развития законодательства о вещных правах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.privlaw.ru](http://www.privlaw.ru).
459. Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.privlaw.ru](http://www.privlaw.ru).
460. Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ с целью совершенствования определения правового режима земельных участков» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.privlaw.ru](http://www.privlaw.ru).
461. Проект Постановления Пленума ВАС РФ «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

[http://www.arbitr.ru/\\_upimg/8DCB14EDA72CD2C62708F90F0F076AF4\\_proj.pdf](http://www.arbitr.ru/_upimg/8DCB14EDA72CD2C62708F90F0F076AF4_proj.pdf)

462. Разъяснение Роснедвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.kadastr.ru / upload/ www/files/answers\\_zemleustroistvo.doc](http://www.kadastr.ru/upload/wwww/files/answers_zemleustroistvo.doc).
463. Тесля, А. А. История законодательства о праве поземельной собственности в России с IX по начало XX века [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://civillaw.narod.ru/wissled/teslya/zemsob/zs24.htm.l>.
464. Административный регламент по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению земельных участков для целей, не связанных со строительством [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ca.rosim.ru/>
465. Административный регламент по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению земельных участков для целей, связанных со строительством [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ca.rosim.ru/>
466. Административный регламент по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в аренду, безвозмездное срочное пользование или постоянное (бессрочное) пользование [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ca.rosim.ru/>