

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

**Автореферат**

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Москва - 2013

Диссертация выполнена в Федеральном государственном научно-исследовательском учреждении «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации»

Научный руководитель: кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ  
**Синицын Сергей Андреевич**

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права юридического факультета Московского государственного университета им. М. В. Ломоносова

**Козлова Наталья Владимировна**

кандидат юридических наук, помощник заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ

**Ерш Александра Владимировна**

Ведущая организация: Российский университет дружбы народов

Защита состоится 3 марта 2014 года в 13 часов 00 минут на заседании Диссертационного совета Д 503.001.01 при Институте законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 117218, г. Москва, ул. Большая Черемушkinsкая, д. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
кандидат юридических наук

М. А. Цирина

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

*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» // СЗ РФ. 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 учётом 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 англо-саксонского права, исключаящие прямое заимствование в правовом регулировании отношений аренды. Особенности формирования арендных отношений в англо-саксонском 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.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

*Во введении* обосновывается актуальность выбранной темы и степень ее разработанности, определяются объект, предмет, цели и задачи исследования, раскрываются методологическая и теоретическая основы исследования, излагаются основные положения, в которых заключается научная новизна исследования, раскрывается теоретическая и практическая значимость работы, приводятся сведения об апробации результатов исследования.

*В первой главе диссертации «Правовые основы договора аренды земельных участков»* исследуется развитие договора аренды земельных участков с момента образования российского государства (XV в.) по настоящее время; отмечаются особенности правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах на примере Англии и Германии; проанализированы определения договора аренды земельных участков, выработанные в науке гражданского права, и разработано авторское определение, соответствующее современному уровню законодательства и науки.

*В параграфе 1.1. «Становление института аренды земли в России»* раскрывается хронология развития договора аренды земельных участков в России с момента первого упоминания данного договора в сохранившемся писаном источнике права – Судебнике 1497 г., который дополнил Судебник 1550 года. Исследуются правовые конструкции договора аренды земельных участков во всех последующих по хронологии источниках отечественного права. Прослеживается эволюция договора аренды земельных участков в истории российского права. Рассматривается стадийность становления договора аренды земельных участков от поземельного договора, через чиншевой договор и договор имущественного найма – к договору аренды.

При изучении особенностей становления договора аренды земельных участков в России отмечается, что основой развития служат исторические предпосылки, характерные только России и благодаря которым видится регулирование аренды земли в такой интерпретации.

*В параграфе 1.2. «Источники правового регулирования аренды земельных участков»* рассматриваются проблемы разграничения предметов регулирования земельного и гражданского законодательства применительно к правовому режиму земельных участков, а также определено место нормативных правовых актов и подзаконных актов в системе регламентирования аренды земельных участков.

Автор полагает, что некоторые положения ЗК РФ, содержащие нормы гражданского законодательства, 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.

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>3</sup>.

В связи с тем, что аренду земельных участков помимо норм гражданского права, регулируют нормы земельного права, субъекты РФ и

---

<sup>3</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. Пункт 1 ст. 1 ЗК РФ в качестве одного из принципов земельного законодательства выделяет приоритет охраны земли.

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.

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 ст. 625 ГК РФ следует включить договор аренды земельных участков как отдельный вид договора аренды.

Также в данном параграфе изучается вопрос о характере аренды земельных участков с точки зрения отнесения к вещным или обязательственным правам.

При этом особое значение имеют особенности вещного и обязательственного прав.

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.

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

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

4. Объект вещного права – определенная индивидуализированная вещь.

5. Вещные права отличаются от обязательственных прав своим содержанием.

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. Однако последняя концепция 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.

**Параграф 1.3. «Договор аренды земли по зарубежному законодательству»** включает в себя вопросы правового регулирования аренды земельных участков в зарубежных странах на примере Англии и Германии.

Обе эти страны являются яркими представителями двух правовых систем: романо-германской и англо-саксонской, в законодательстве которых имеются сходства и различия с российским законодательством, в частности, в области аренды земельных участков.

В связи с рассмотрением института аренды в зарубежных правовых системах диссертант отмечает, что, несмотря на различия в правовой регламентации, статус земельного участка остается неизменным. Рассматривая дефиницию договора аренды земельного участка можно отметить сходные черты германского и английского законодательства в предоставлении круга правомочий по договору, который ограничивается пользованием, в отличие от российского законодательства.

Отличительными особенностями в законодательстве Англии и Германии выделяют формы установления основания возникновения прав на



землю, связанные с пользованием, установленные законодательством существенные условия договора и т.д.

Отдельно автор рассматривается принцип «единства судьбы здания, сооружения с земельным участком», в основе которого лежит право застройки (право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации), предусмотренное германским законодательством, и заимствованное российским законодательством в Проекте Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ».

***В параграфе 1.4. «Определение договора аренды земельного участка»*** исследуется понятие договора аренды и договора аренды земельных участков, рассматривается их характеристика.

В ст. 606 ГК РФ содержится общее (универсальное) определение договора аренды. В современной литературе предпринимаются попытки дать отличное от этого определение, однако предлагаемые определения, которые формулируются исследователями этой проблемы, существенно не отличаются одно от другого.

Между тем автор считает, что у арендатора при заключении договора аренды, в том числе земельного участка, появляется, помимо правомочий пользования и (или) владения, еще одно правомочие – распоряжение, которое заключается в возможности передачи данного участка 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, 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 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, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, – во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение».

Согласно теории гражданского права договор аренды земельных участков 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.

Таким образом, 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.

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.

*Во второй главе диссертации «Юридическая конструкция договора аренды земельного участка»* рассматриваются существенные условия, форма и срок договора аренды земельного участка, а также раскрываются стороны договора, их права и обязанности.

*В параграфе 2.1. «Существенные условия договора аренды земельного участка»* детально изучаются предмет, объект и цена договора аренды земельных участков.

Ввиду отсутствия в юридической литературе<sup>4</sup> и судебной практике<sup>5</sup> единого подхода к соотношению предмета и объекта договора аренды как существенных условий договора аренды, автором аргументирована необходимость рассматривать их как отдельные самостоятельные условия.

В связи с этим автор полагает, что 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.

Согласно п. 1 ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Однако ГК РФ не дает легального определения земельного участка как объекта аренды.

---

<sup>4</sup> Одни считают, что предмет и объект договора совпадают и им выступает сам земельный участок (см.: Сидорова В. Н., Стремоухов А. В. Гражданско-правовые договоры по передаче имущества. М., 2008. С. 234; Завидов Б. Д. Договор аренды в современном гражданском праве России // Электронная справочная правовая система «КонсультантПлюс»). Вторые высказываются о том, что земельный участок составляет предмет договора (см.: Гражданское право. Учебник. Ч. 2 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М., 1997. С. 153–155; Крассов О. И. Земельное право: учебник. М., 2007. С. 195; Скребкова О. П. Договор аренды земельных участков. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. П. Скребкова. Самара, 2003. С. 89). А третьи, наоборот, что земельный участок – это объект договора (см.: Трифионов А. С. Правовой режим земель промышленности. М., 2007. С. 1; Корнеев А. Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие. М., 2006. С. 38; Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие / под ред. М. Ю. Тихомирова. М., 2008. С. 13).

<sup>5</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 «КонсультантПлюс».

Определение земельного участка как объекта земельных отношений содержится в ст. 11. 1 ЗК РФ.

Отсутствие закрепленной дефиниции земельного участка является одним из пробелов в гражданском законодательстве<sup>6</sup>.

Земельный участок, как справедливо отметил В. В. Чубаров, является самым желанным объектом гражданского права и гражданского правоотношения. Поэтому определение земельного участка как объекта договора аренды 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».

В силу закона к существенным условиям относится и условие об арендной плате. Правовое положение, регулирующее платность использования земельных участков, раскрывается в ст. 614 ГК РФ, а также в ст.ст. 22 и 65 ЗК РФ, согласно которым за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Проанализировав данные нормы, отметим, что они 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:

---

<sup>6</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 все, что находится над и под поверхностью участка) и пространственно-территориальным границам участка (почвенный слой, водные объекты и растения).

«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».

***В параграфе 2.2. «Форма и срок договора аренды земельного участка»*** исследуются форма договора аренды в свете изменений в ГК РФ, которые вступили в силу 01 марта 2013 года, а также срок договора.

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>7</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.

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.

---

<sup>7</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.

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>8</sup>.

Такое противоречие между нормами ГК РФ и Закона приводит к трудностям в применении на практике норм, регулирующих государственную регистрацию.

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».

На основании изложенного автор предлагает 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.

---

<sup>8</sup>Пункт 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.

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, так и на неопределенный срок (бессрочно). Если срок в договоре не определен, то он считается заключенным на неопределенный срок. Следовательно, срок договора аренды не является его существенным условием.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Современное законодательство ничего не говорит о минимальных сроках аренды.

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.

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. 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».

***В параграфе 2.3. «Стороны договора аренды земельного участка, их права и обязанности»*** анализируется правовой статус арендодателя и арендатора, раскрываются их основные права и обязанности.

В ГК РФ, ЗК РФ и других нормативных правовых актах названы лица, которые могут быть арендаторами по договору аренды земельных участков (РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане РФ, российские юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства). Однако установленный законодательством 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*».

В работе автор выделил основные права и обязанности сторон, которые установлены в различных нормативных правовых актах, связанных с арендой земельных участков.

Одним из таких прав является преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок (п. 3 ст. 22 ЗК РФ и п. 1 ст. 621 ГК РФ). Вследствие дублирования норм данных статей целесообразно п. 3 ст. 22 ЗК РФ исключить. Кроме того, ввиду неполного определения данными нормами условий, при которых может быть реализовано преимущественное право в отношении аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, автор считает необходимым 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».

Рассматривая вопрос реализации преимущественного права при заключении договора аренды по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов), можно утверждать, что 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.

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 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Диссертантом при сравнительном рассмотрении норм п. 5 ст. 22 ЗК РФ и п. 2 ст. 615 ГК РФ, предоставляющих арендатору 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, выявлена коллизия. ГК РФ предусматривает такую передачу только с согласия собственника, а ЗК РФ и некоторые нормативные правовые акты<sup>9</sup> такого согласия не требуют, а считают достаточным только уведомить арендодателя. В связи с изложенным, предлагается 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:

«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 РФ. 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».

В работе рассмотрены также и другие права и обязанности сторон договора аренды земельного участка.

---

<sup>9</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.

*В заключении* излагаются основные выводы диссертационного исследования, а также обобщаются полученные диссертантом результаты.

*Основные положения диссертационного исследования отражены в следующих публикациях автора:*

**Научные статьи в ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК РФ для опубликования основных научных результатов диссертаций на соискание ученой степени кандидата юридических наук:**

1. Барановская, И. Г. Договор аренды земельных участков в свете Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе и Концепции развития гражданского законодательства РФ // Политика и общество. 2010. № 10 (76). С. 39–44. (0,7 п. л.);

2. Барановская, И. Г. Объекты договора аренды земельных участков по российскому законодательству // Право и политика. 2008. № 7 (103). С. 1787–1789. (0,33 п. л.);

3. Барановская, И. Г. Соотношение вещного и обязательственного права в регулировании земельно-арендных отношений // Право и политика. 2009. № 7 (115). С. 1576–1579. (0,3 п. л.);

4. Барановская, И. Г. Правовые основы аренды земли в Германии // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2013. № 3. С. 430–433. (0,3 п. л.).

**Монографии:**

5. Барановская, И. Г. Правовое регулирование договора аренды земельных участков в РФ: монография. М., 2010. (7,25 п. л.).

### **Иные публикации по теме:**

6. Барановская, И. Г. Некоторые вопросы применения норм о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды земельного участка на новый срок // Культура & общество [Электронный ресурс]. Интернет-журнал МГУКИ/Моск–го.унив–та культуры и искусств. Электронный журнал, 2008. Режим доступа: [www.e-culture.ru](http://www.e-culture.ru). (0,22 п. л.);

7. Барановская, И. Г. Правовая регламентация регистрации договора аренды земельных участков // VI Межвузовская научно-практическая конференция молодых ученых «Сахалинская молодежь и наука», Ю-Сах., СахГУ, 2008. С. 23–24. (0,1 п. л.);

8. Барановская, И. Г. К понятию договора аренды земельных участков // XIII городская научно-практическая конференция преподавателей и студентов «Научный поиск – 2008: новые направления и результаты исследований», Ю-Сах., ЮСИЭПИ, 2008. С. 21–23. (0,16 п. л.);

9. Барановская, И. Г. Развитие земельно-арендных отношений в России до XX века // III Международная межвузовская научно-практическая конференция «Проблемы защиты прав: история и современность», г. Санкт-Петербург, Ленинградский государственный университет им. А. С. Пушкина, 2008. С. 206–208. (0,2 п. л.);

10. Барановская, И. Г. Аренда земли в Англии // XIV региональная научно-практическая конференция преподавателей и студентов «Научный поиск – 2009: новые направления и результаты исследований», Ю-Сах., ЮСИЭПИ, 2009. С. 15–17. (0,15 п. л.);

11. Барановская, И. Г. Плата по договору аренды земельных участков для размещения объектов торговли: проблемные аспекты // Всероссийская научно-практическая конференция преподавателей и студентов «Перспективы развития и совершенствования торговых отношений в России», г. Воронеж, 2007. С. 168–171. (0,23 п. л.);

12. Барановская, И. Г. Договор аренды земельного участка в римском праве // VII Всероссийская научно-практическая конференция «Тенденции и противоречия развития российского права на современном этапе», г. Пенза, 2008. С. 142–145. (0,13 п. л.);

13. Барановская, И. Г. Характеристика договора аренды земельного участка // 1-я Международная научно-практическая конференция «Наука и бизнес: пути развития», г. Тамбов, 2009. С. 3–5. (0,12 п. л.);

14. Барановская, И. Г. Дифференциация норм земельного и гражданского законодательства в договорных земельно-арендных отношениях // III Международная научно-практическая конференция «Бизнес, образование, культура на рубеже веков: вызовы современности и тенденции развития», г. Ю-Сах., ЮСИЭПИ, 2009. С. 53–55. (0,12 п. л.);

15. Барановская, И. Г. Особенности правового регулирования аренды земельных участков // Сборник научно-практических статей «Право и современность». Выпуск 3. Ч. 2. г. Саратов, 2008. С. 186–190. (0,2 п. л.);

16. Барановская, И. Г. Информирование о предстоящем предоставлении земельных участков в аренду для строительства: правовой аспект // Аспирант и соискатель. 2007. № 6. С. 60–61. (0,15 п. л.);

17. Барановская, И. Г. Элементы договора аренды земельных участков // Вопросы гуманитарных наук. 008. № 3(36). С. 142–143. (0,17 п. л.);

18. Барановская, И. Г. Содержание договора аренды земельных участков // Актуальные проблемы современной науки. 2008. № 4(43). С. 27–29. (0,25 п. л.);

19. Барановская, И. Г. Развитие договора аренды земельных участков в России в 20-м веке // Юридические науки. 2007. № 5. С. 10–22. (1,04 п. л.);

19. Барановская, И. Г., Лукина А. Формирование правового титула аренды после отмены крепостного права // I Международная научно-

практическая конференция «Теория и практика научного знания в 21 веке», Краснодар, 2012 г. С. 165–172. (0,4 п. л.);

20. Барановская, И.Г. Аренда земельных участков: правовой аспект // Молодежный научный симпозиум «Современные научные исследования на Дальнем Востоке», г. Ю-Сах., 2011 г. С. 232–235. (0,2 п. л.);

21. Барановская И.Г. Отличительные признаки договора аренды земельного участка от других гражданско-правовых договоров // IV Международная научно-практическая конференция «Культура, наука, образование и бизнес XXI века: проблемы и перспективы развития в странах АТР», г. Ю-Сах., 2013 г. С. 92–97. (0,3 п. л.).