Федеральное агентство по образованию Российской Федерации

Федеральное государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

Красноярский государственный аграрный университет

Юридический факультет

Кафедра земельного права

Дипломная работа

**Договор аренды земельных участков**

Красноярск 2008

Содержание

Введение

1. Общая характеристика договора аренды

1.1 Понятие и особенности

1.2 Содержание договора аренды (стороны, предмет, сроки)

1.3 Государственная регистрация

2. Особенности договора аренды земельных участков в зависимости от категории земель

2.1 Сельскохозяйственное назначение

2.2 Населенные пункты

2.3 Особенности иных участков

Заключение

Список использованных нормативных актов и литературы

Введение

Аренда является одним из способов решения хозяйственных задач и в этом смысле она естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития. Уникальность аренды в том, что она фактически сопровождает и восполняет систему отношений собственности, в известной степени гармонизирует экономические отношения там и тогда, где и когда жесткая конструкция собственности (права собственности) не позволяет успешно и оперативно распорядиться финансовыми и производительными ресурсами.

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю вовсе не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода (компенсации расходов на содержание). Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды земли как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий «по расширению возможностей аренды земли».

Земля всегда обладала особой экономической ценностью, отечественная цивилистическая наука длительное время по известным причинам не изучала отношения, складывающиеся но поводу земли. При формировании же нового гражданского и земельного права не удалось избежать противоречий в регулировании одних и тех же отношений. Нормы этих отраслей (в части регламентации арендных отношений и не только их) не скоординированы друг с другом, не создана пока и развернутая система нормативных актов для регулирования всего комплекса отношений в рассматриваемой сфере, не накоплена практика применения имеющихся норм. В юридическом аспекте арендные отношения опосредованы прежде всего нормами правового института договора аренды. Если отдельные вопросы аренды в целом изучены достаточно полно, то этого нельзя сказать относительно аренды земельных участков. Основная причина – существенное своеобразие объекта отношений и необходимость одновременного применения норм земельного законодательства.

Изложенное подтверждает, что проблемы правового регулирования аренды земельных участков являются актуальными и практически значимыми для отечественной юридической науки, для регулирования данных отношений, хозяйственной практики.

Объектом исследования являются земельные арендные отношения и их правовое обеспечение в структуре российского земельного права. Предметом исследования является договор аренды земельных участков.

В дипломной работе использовались различные общенаучные и частноправовые методы исследования: диалектический, исторический и сравнительно-правовой, формально-логический, системно-функциональный анализ и др.

В цивилистической науке разработано немало конкретных приемов и методов для изучения договора и связанных с ним проблем, изложенных в монографических работах, журнальных публикациях, иных изданиях. Поэтому в дипломном исследовании использованы специальные методологические приемы и подходы, разработанные российскими и советскими цивилистами: М.И. Брагинским, В.В. Витрянским, О.С. Иоффе, К.П. Победоносцевым, В.И. Синайским, Е.А. Сухановым и др.

В работе также использованы труды и воззрения исследователей земельного права: С.А. Боголюбова, Ю.Г. Жарикова, И.А. Иконицкой, Н.И. Краснова, О.И. Крассова, Э.А. Павловой, Н.А. Сыродоева, и др.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения, списка использованных нормативных правовых актов и литературы.

1. Общая характеристика договора аренды

1.1 Понятие и особенности

Предоставление другому земли в пользование как особый вид социально-экономических отношений известно примерно четыре тысячелетия (вероятно, первый акт, регулирующий аренду земли – Законы Билаламы – XX в. до н.э.). В хозяйственной практике древних цивилизаций Индии, Месопотамии, Египта, Китая широко использовались различные арендные формы землепользования. Первые вещественные свидетельства о заключенных сделках аренды земли относятся приблизительно к 2000 г. до н.э. В ходе раскопок, происходивших в 1984 г. на месте шумерского города Ур, ученым удалось обнаружить прототипы первых договоров аренды. Это были глиняные таблички, на которых стороны договора фиксировали свои обязательства по передаче на определенный срок в пользование и владение за определенную плату сельскохозяйственный инвентарь, право пользоваться водоемами и т.д. Достаточно подробную регламентацию договора найма земли содержит один из древнейших памятников истории права – Законы Хаммурапи, датированные 1800 годами до н.э. Содержащиеся в нем положения регулируют различные отношения при найме земли, в частности, решают вопросы ответственности арендатора и арендодателя, а также распределение убытков между сторонами договора при наступлении форс-мажорных обстоятельств: «Если получит арендную плату за свое поле, а потом Адат затопит поле или наводнение унесет жатву, то убыток падает только на земледельца». О значении арендных отношений и влиянии их на социально-экономические связи в древнем мире говорит тот факт, что целые социальные группы и сословия получали свои названия в зависимости от того, на каких арендных условиях они обрабатывали землю (в Афинах – «шестидольники», «половники» – в Древнем Новгороде и т.д.).

Обладание правом собственности на землю, в его полном, завершенном виде, издревле являлось редкостью. Даже в тех случаях, когда в литературе указывается, что некое лицо в древний период развития цивилизации обладало землей на праве собственности, следует усомниться в истинности и точности такого высказывания. Чаще всего такие участки считались арендованными у государства, но не в смысле обычного договора аренды, а как полученные на основе особого вещного права; дело в том, что заслужившие это право лица (воины-ветераны, выслужившие чиновники и пр.) наделялись участками навсегда. Достаточно было платить арендную плату, часто символическую. Использовалось право пожизненного владения с совершенно различными по природе основаниями (в силу выслуги, потомственное и пр.) и др. При этом продолжали применяться и правила, характерные только для определенных регионов либо для определенных сословий, национальностей, местные обычаи, которые не совпадали с общими установками.

Особо следует сказать о чиншевом праве; под ним понималось вещное право владения и пользования чужой землей за определенное вознаграждение с возможностью наследования. Чиншевое право появилось исторически на землях в западных губерниях России как квази-собственность в целях определения статуса фактических владельцев земли, признаваемой государственной. Именно это обстоятельство, по авторитетному утверждению В.И. Синайского, позволяло считать допустимым не только пользование как самостоятельное право на чужие вещи, но и владение ими; вряд ли надо специально доказывать, что подобное приводило к смешению вещных и арендных прав. Не случайно К.П. Победоносцев был вынужден поставить вопрос об их разграничении: «Особенные условия общественной экономии в России породили множество случаев, в которых от лица правительства сдаются частным лицам казенные земли во владение и пользование, и в разнообразии всех этих случаев нередко возникает недоумение: что следует отнести в системе вотчинных прав и что к системе договоров».

Общая формула аренды (платность, срочность, непотребляемость объекта) охватывала самые различные случаи арендных отношений. Единство аренды было несколько поколеблено попыткой разделить найм и аренду при подготовке проекта Гражданского уложения. «Редакционной комиссией, подготовившей проект Гражданского Уложения Российской империи, отмечалось, что в современном законодательстве делается различие между наймом в собственном смысле и арендой. Различие усматривалось в том, что при найме предоставляется нанимателю пользоваться нанятым имуществом для своих нужд, аренда же дает пользование всеми производительными качествами нанятого имущества с присвоением нанимателю полученных плодов и доходов». Однако эта идея не получила развития ни в теории цивилистики, ни на практике.

В советский период одной из особенностей правового регулирования аренды стало сравнительное обилие норм имущественного найма, предусмотренных не только нормами гражданского кодекса, но и различными положениями, правилами и типовыми договорами. Однако в отношении земли единого типового (примерного) договора так и не было разработано.

Уже первый советский Земельный кодекс ввел существенные ограничения для аренды земли; допускалась только так называемая «трудовая аренда», сдача земли в наем производилась после регистрации в волостном или местном сельском Совете и лишь при наличии исключительных условий (например, когда семья арендатора пострадала от стихийного бедствия и т.п.), обработка земли могла осуществляться только лично, сдача внаем запрещалась, если арендодатель прекращал ведение собственного хозяйства, были введены существенные ограничения по срокам аренды и т.д.

Более того, если в ГК РСФСР 1922 г. земельные участки упоминались в числе возможных объектов аренды, то в ГК РСФСР 1964 г. указание на них отсутствовало. Здесь нет ничего удивительного, ибо договоры аренды земельных участков были ограничены изначально рядом актов, а постановлением ЦИК и СНК СССР от 04.07.1937 г. были и вовсе строжайше (под угрозой уголовного преследования) запрещены. Дело в том, что общая концепция появления каких-либо земельных прав в тот период была такова: если гражданин или социалистическая организация нуждаются в известном участке земли, то удовлетворение их потребности решалось путем акта наделения этой землей в рамках соответствующего административного решения; те редкие случаи, когда земля предоставлялась первичным землепользователем другому лицу, либо не оформлялись вообще, либо оформлялись опять же по акту органа местной власти. Проще говоря – земля просто была изъята из оборота.

Со временем (после Великой Отечественной войны) ограниченная возможность временного пользования землей была все-таки предусмотрена, но в результате не соглашения сторон, а административного распорядительного акта. Что же касается аренды вообще, то ясно стал прослеживался ее вещно-правовой характер (титульное владение): «Передаваемое в наем имущество обременяется правом нанимателя, которое приобретает значение права следования. Без всяких оговорок действует правило, согласно которому при переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу, договор сохраняет силу для нового собственника».

Известно также, что в советский период возникла идея использовать институт аренды в качестве способа хозяйствования не только в экономическом, но и в юридическом смысле. Имеются в виду усилия власти в конце 80-х годов создать дополнительные стимулы в работе производственных коллективов путем перевода их в особый статус «организаций арендаторов», а в последующем – в «арендное предприятие», и придания аренде по существу значения организационно-правовой формы. С цивилистической точки зрения использование договора аренды для изменения правового статуса не мыслимо и в дальнейшем эти меры по «реанимации» экономики и соответствующие акты утратили всякое правовое значение.

В Российской Федерации виды обязательственных прав на земельные участки, а также особенности приобретения, реализации и прекращения этих прав установлены следующими основными федеральными нормативными правовыми актами:

Конституцией РФ;

Земельным кодексом РФ;

Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ;

Гражданским кодексом РФ, частями первой, второй и третьей;

Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ;

Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ;

Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ;

Лесным кодексом РФ;

Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ;

Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ;

Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9.07.1999 г. № 160-ФЗ;

Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ;

Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 2.01.2000 г. №28-Ф3;

Федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. №78-ФЗ;

Постановлением Правительства РФ «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» от 7.08.02 № 576;

Постановлением Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11.11.2002 г. № 808 и т.д.

Включение земли в сферу гражданского оборота и введение частной собственности на землю вызвало необходимость использования гражданско-правовых элементов при регулировании земельных отношений. В законодательном плане это привело к появлению гл. 17 ГК РФ («Право собственности и другие вещные права на землю»), допускающей оборот земель в различных формах, аналогичных норм ЗК РФ (общие принципы оборота земель изложены в гл. 14), Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также правил других законов и иных нормативных актов, предусматривающих юридически защищенную возможность произвести отчуждение земельного участка, сдать его в аренду и т.п.

В этой связи в науке возник спор относительно соотношения норм земельного и гражданского права, самостоятельности земельного права как отрасли и о пределах вмешательства норм гражданского права в земельные правоотношения. Спектр мнений по поводу соотношения гражданского и земельного права в регулировании отношений, где объектом выступает земля, достаточно широк. Некоторые авторы отрицают существование земельного права как отрасли и полагают, что с включением земли в гражданский оборот «земельные отношения распались на регулируемые гражданским и административным правом».

Представители данной точки зрения считают, что земельное право как самостоятельная отрасль утратила свое значение, земля, являясь объектом экономического оборота, попала в сферу действия гражданского права. Схожее мнение высказал М.И. Брагинский, полагающий, 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».

С резкой критикой подобного умаления роли земельного права в регулировании земельных отношений выступают В.В. Петров, Н.Н. Осокин, Г.В. Чубуков и ряд других авторов. Они доказывают самостоятельность земельного права и его невозможность стать частью гражданского права, отстаивают идею, что все отношения, связанные с землей, должны регулироваться только нормами земельного права.

Ряд авторов, признавая наличие проблемы соотношения норм гражданского и земельного права, отдают приоритет нормам земельного права. Так, Ю.Г. Жариков отмечает, что «соотношение норм гражданского и земельного права проявляется как отношение общего к частному, где общей является норма гражданского права, а специальной – норма земельного права», и заявляет о «приоритете норм земельного законодательства, когда речь идет о регулировании земельных отношений, родственных с гражданскими правоотношениями». Установление приоритета земельного законодательства перед гражданским Н.И. Краснов связывает с необходимостью государственного регулирования в области использования и охраны земель, а также с тем, что цели и задачи земельного и гражданского права здесь находятся в определенном противоречии.

Пытаясь выработать компромиссное решение, многие исследователи видят необходимым точно разграничить сферы ведения этих двух отраслей. Так, Е.А. Суханов к институтам гражданского (частного) права отнес право собственности и другие вещные права на землю, сделки с земельными участками и наследование земельных участков, а к земельным – ограничение размеров земельных участков, находящихся в частной собственности, обеспечение целевого назначения и рационального использования земельных участков, определение категорий земель и их учет.

И.А. Иконницкая, определяя ниши для земельного и гражданского законодательства в регулировании земельных отношений, проводит в этих целях специальный анализ статей ГК РФ. Ссылаясь на нормы ст.ст. 129 и 209 ГК РФ, гл. 17 ГК РФ, она делает вывод о том, что «нормы гражданского законодательства применительно к регулированию земельных отношении носят общий характер... в земельном законодательстве должна найти свое отражение специфика правового регулирования земельных отношений».

Таким образом, в оценке соотношения норм земельного и гражданского права важно признать, что «гражданское право и земельное право в регулировании земельных отношений имеют свой предмет ведения. Каждый из них регулирует эти отношения в пределах своей компетенции». Полагаем, именно такой взгляд на сложившуюся ситуацию в сфере регулирования земельных отношений в наибольшей степени отвечает потребностям правовой регламентации социальных связей, корректен и юридически сбалансирован. Тем не менее, остается проблема взаимоувязки действия норм различных отраслей (прежде всего – гражданского и земельного) применительно к конкретным случаям и конкретным правоотношениям.

Для целей настоящего исследования следует оценить взаимодействие этих норм относительно следующих аспектов. С принятием нового ЗК РФ вопрос о соотношении норм данных отраслей законодательства остался открытым прежде всего с точки зрения приоритета одного закона над другим. Некоторые нормы ЗК РФ противоречат нормам ГК РФ и, если в отношении некоторых сделок с землей, например аренды, приоритет специальных законов (в данном случае – ЗК РФ), закреплен в ГК РФ (ст. 607), то в отношении других сделок или отдельных моментов взаимодействия сторон в ГК РФ такого указания нет. Кроме того, с введением в действие ЗК РФ вступили в действие и статьи гл. 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю», некоторые из которых, в частности, закрепляющие нормы о распоряжении земельным участком, противоречат ЗК РФ. Земельный кодекс устанавливает отличные от ГК РФ правила о переходе прав на земельный участок при отчуждении объектов недвижимости, расположенных на нем.

Представляется, что при коллизии ЗК РФ и ГК РФ применению приоритетно подлежат нормы ЗК РФ. В пользу этого говорит и норма части третьей ст. 3 ЗК РФ, устанавливающая, 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. В сущности, перед нами хорошо известный в современной цивилистике законодательный прием: изначально применяются специальные нормы, а в части, ими не урегулированной, действуют общие правила. При регулировании земельных отношений встает вопрос не только о соотношении норм в отраслевом аспекте, но и о соотношении норм в вертикальном аспекте, т.е. дифференциация и взаимодействие федерального законодательства с нормативными правовыми актами субъектов федерации. Данный вопрос непосредственно связан с проблемой разграничения полномочий РФ и субъектов РФ в сфере регулирования земельных отношений. Приоритет федерального законодательства предполагает, во-первых, соответствие законодательства субъекта РФ федеральному законодательству, во-вторых, действие федерального закона в случае противоречия между законом субъекта и федеральным.

Таким образом, следует дифференцировать сами фактические отношения: те из них, которые складываются по поводу планирования, организации земельных ресурсов, контролю за ними и т.п. – это сфера действия норм земельного права. Отношения же имущественные, эквивалентно-возмездные, в том числе возникающие при обороте земельных участков, являются гражданско-правовыми. И если в первом случае нормы ГК РФ применению не подлежат, то во втором случае они применяются субсидиарно.

Статья 2 ЗК РФ определяет, что земельное законодательство состоит из Земельного кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Нормы земельного права, содержащиеся в других законах должны соответствовать Земельному кодексу. Проблема соотношения норм федерального земельного законодательства и земельного законодательства субъектов РФ сейчас особенно актуальна, т.к. федеральное земельное законодательство изобилует пробелами, и в силу этого многие субъекты РФ приняли свои собственные законы о земле; однако региональное земельное законодательство часто повторяет федеральное, не отразив специфику земли региона, либо противоречит ему.

Представляется, что многочисленные нормативные правовые акты субъектов РФ, принятые в период «неполноценного» федерального правового регулирования земельных отношений, в значительной степени выходили за рамки предоставленных им полномочий; в этой связи сохраняется проблема приведения содержания этих актов в соответствие с федеральным земельным законодательством. Действующий ЗК РФ (ст. 9-11), в отличие от предшествующего, достаточно четко (не детально, а с точки зрения критериев отграничения) определил полномочия РФ, субъектов РФ, а также органов местного самоуправления в области земельных отношений. Но следует специально отметить, что отношения, связанные с оборотом земли, регулируются только федеральным законодательством, т.к. данные отношения лежат в сфере регулирования гражданского законодательства. А последнее есть прерогатива исключительно РФ (ст. 71 Конституции РФ, п. 1 ст. 3 ГК РФ). Следовательно, к отношениям аренды земельных участков региональное земельное законодательство в принципе не применимо.

Завершая обзор правового регулирования отношений по поводу земли, следует отметить существенное значение судебной, судебно-арбитражной практики, ее обобщений, актов высших судебных органов для правильного рассмотрения дел. Не разделяя популярной в последнее время точки зрения о том, что данные акты являются источниками права, тем не менее, следует признать их необычайно важными для сферы правового регулирования в период, когда законодательство не стабилизировано и требуются его разъяснения. Применительно к рассматриваемой теме следует выделить, прежде всего:

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11.01.2002 г. №66;

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» от 27.02.2001 г. № 61;

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» от 24.03.05 №11.

В заключении следует отметить, что на наш взгляд давно назрела потребность поставить вопрос и о выделении в рамках главы 34 ГК РФ отдельного параграфа, посвященного аренде земельных участков. Надо заметить, что во многих странах гражданские кодексы (иные подобные акты) имеют соответствующие самостоятельные разделы. Порядок заключения договоров аренды земельных участков регулируется преимущественно гражданским законодательством (параграф 1 гл. 9, гл. 28, гл. 34 ГК РФ), которое предусматривает общие требования, предъявляемые к совершению таких сделок; что же касается норм, содержащихся в земельном законодательстве, то они практически не затрагивают процедуры заключения соглашений. Определенная специфика есть лишь в юридических фактах, порождающих правоотношения.

В связи с тем, что долгое время земля предоставлялась в административном порядке, и использовались такие термины как «предоставление», «выделение» земель, это нашло отражение в многочисленных нормативных правовых актах, регулирующих земельные правоотношения (и не все они отменены или отредактированы). Здесь достаточно привести пример из самого ЗК РФ, где во многих статьях (в ст. 29, 30, 33 и др.) говорится именно о предоставлении земель. Поскольку слова «предоставление участка» в ЗК РФ используется без указания на существо возникающих правоотношений, без указания на возникающий у приобретателя правовой титул, это вызывает путаницу в толковании содержания взаимоотношений (в том числе и при предоставлении участка в аренду). Следует согласиться, что данное выражение целесообразно применять только при административном порядке передачи земельного участка государственным органом в бессрочное (постоянное) пользование.

Но какое значение имеют для последующих арендных отношений административные акты (обычно – это постановления соответствующей администрации) о предоставлении земли в аренду?

Существующая судебно-арбитражная практика исходит из того, что сам по себе государственный акт, фиксирующий те или иные права на землю, не является правоустанавливающим документом, «предоставление земельных участков производится на основании решений соответствующих органов власти или органов местного самоуправления». Тем не менее, следует уточнить ситуацию.

О значении административных актов для заключения договора. Нормы, предусматривающей общий, единый порядок предоставления земельного участка, нет; в одних случаях, когда речь идет о строительстве, следует применять процедуры, предусмотренные ст. 31-32 ЗК РФ, в том числе предусматривающие этапы; а) обращения с заявлением, б) выбора, в) проверки условий использования, г) процедур согласования, д) информации заинтересованных лиц и организаций, составления акта выбора, ж) принятия решения о предварительном согласовании и т.д.

Если же имеется в виду предоставление земельного участка гражданам для целей, не связанных со строительством, то применяются правила ст. 34 ЗК РФ. В частности, для обеспечения публичности и справедливости принимаемых решений, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны принять специальный акт, который бы устанавливал процедуры и критерии предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Заинтересованные граждане подают заявление в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (п. 2 ст. 34 ЗК РФ), содержащее цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю (п, 3 ст. 34 ЗК РФ), В течение месячного срока орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его (п, 4 ст. 34 ЗК РФ). Решение о предоставлении участка принимается в двухнедельный срок (п. 5 ст. 34 ЗК РФ), а договор аренды заключается в двухнедельный срок после представления заявителем кадастровой карта (плана) земельного участка (п. 6 ст. 34 ЗК РФ). Дежурная кадастровая карта представляет собою документ, который в графической и текстовой форме воспроизводит сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре; т.е. предполагается, что заявитель заблаговременно совершит и действия, обеспечивающие формирование кадастровых данных и получение этой карты (плана). Существует и другие разновидности порядка предоставления земель, в том числе в аренду.

Если с различиями в порядке предоставления различных земель и для различных случаев еще можно согласиться, то вряд ли следует признать нормальной сегодняшнюю регламентацию порядка предоставления земель в целом. В соответствии со ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами третьей и четвертой ЗК РФ (т.е. право собственности, вещные права, право аренды и право безвозмездного срочного пользования), возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Отсюда следует, что сам ЗК РФ таких оснований не содержит (по смыслу статьи – не может содержать), в частности, все те нормы, которые предусматривают «предоставление» земли, в действительности не указывают на акты «предоставления» как основания возникновения прав на землю (в значении ст. 25 ЗК РФ). Не порождают права на землю и акты государственной регистрации – государственная регистрация лишь определяет момент возникновения этих прав, но сама по себе не порождает их. Что же касается гражданского законодательства, то общие указания об основаниях возникновения гражданских прав и обязанностей изложены в ст. 8 ГК РФ, а применительно к конкретным случаям и договорным институтам – в нормах, регулирующих конкретные группы правоотношений. Для аренды, прав из договора аренды – это нормы гл. 34 ГК РФ. Однако последние не предусматривают в качестве оснований возникновения арендных прав административные акты.

Сложное и противоречивое законодательное закрепление состава юридических фактов, порождающих в конечном счете арендные отношения, требует отдельного исследования. Применительно же к рассматриваемым проблемам отметим следующее. Опираясь на сложившуюся практику, можно также утверждать, что сам по себе административный акт о предоставлении земли в аренду, т.е. без договора, не может породить арендных отношений. Если же арендатор отказывается от аренды земельного участка, то прекращается договор аренды, но не действие административного акта.

Что же касается обязательности и безусловности существования административного акта, то необходимо признать обязательным его наличие в определенных законом случаях. Кроме того, вопрос о «предоставлении» земель может и должен обсуждаться не в смысле основания возникновения собственно права аренды, а с иной точки зрения. В частности, когда речь идет о предоставлении земель, находящихся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, то термин «предоставление» является уместным, так как требуется решение соответствующего собственника. Именно поэтому вполне соответствует гражданскому законодательству п. 1 ст. 28 ЗК РФ – в том смысле, что акцент перенесен на слово «предоставляются», но также бессмысленна в остальном – весь изложенный в ней текст просто копирует соответствующие статьи ЗК РФ и ГК РФ. Поскольку же речь идет о публично-правовом образовании, за которое действуют его органы (см. ст. 124-125 ГК РФ), то в силу именно этой специфики субъекта на стороне арендодателя и рождаются вопросы, связанные с тем, кто, как, в каком порядке, с какими полномочиями вправе предоставить землю. В конечном счете, определенный полномочный орган, представляющий соответствующее публично-правовое образование, заключит договор аренды с арендатором, этот договор и будет действительным основанием для возникновения права аренды. Но этот орган должен быть определен! И наделен соответствующей компетенцией... Именно поэтому в соответствующих законах и иных правовых актах, положениях о государственных органах, уставах муниципальных образований содержатся специальные правила о том, кто именно принимает решения о распоряжении публичной собственностью, кто заключает от имени данных формирований договоры и пр.; этому же вопросу посвящена и ст. 29 ЗК РФ, предусматривающая, что, по общему правилу, земельные участки предоставляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления. Последующие статьи (ст. 30-34 ЗК РФ) излагают лишь порядок и условия такого решения, которое – в свою очередь – служит основанием для заключения договора. Заключать же договор могут и другие государственные органы, органы местного самоуправления, их управления, комитеты и т.п. Дополнительно есть смысл отметить, что необходимость соблюдать все процедуры и получать предварительное решение исполнительного органа власти «о предоставлении» земли следует только в случаях, специально указанных в законе, например, для строительства (ст. 29 ЗК РФ). В остальных же случаях, когда земельный участок уже находится в обороте (при перезаключении договора аренды с прежним арендатором, в случае, когда приобретено здание на участке, принадлежащем публичному образованию – ст. 36 ЗК РФ и т.д.) нет оснований для соблюдения этих процедур.

Заметим, что и само земельное законодательство процедуру получения земельного участка а аренду именует не «основанием», а «порядком» (ср. ст. 34 ЗК РФ).

Таким образом, вопрос о порядке (процедуре) предоставлении участка в действительности лежит в плоскости установления достаточной правосубъектности соответствующих органов, а не оснований появления права аренды. Вообще говоря, точно также может быть поставлен допрос и о правосубъектности арендатора, о полномочиях тех лиц, которые подписывают договор аренды с его стороны (например, в связи с правилами о крупных сделках, сделках с заинтересованностью и т.д.).

Поскольку довольно часто на практике обнаруживается, что тот или иной государственный либо муниципальный орган не имел надлежащего права на заключение договора аренды (исходя из вида земель, их размера и т.д.), то считаем необоснованным в подобных случаях применять норму ст. 168 ГК РФ и оценивать сделку аренды как ничтожную. Порок сделки в подобных случаях состоит не в основаниях появления прав аренды, а в отсутствии у органа, заключающего сделку, достаточной компетенции, что требует применения ст. 174 ГК РФ; такие сделки должны квалифицироваться как оспоримые и признавать их недействительными следует только в случае, когда арендатор знал или заведомо должен был знать о наличии ограничений по заключению договора аренды.

Приведенная выше аргументация позволяет возражать против того, чтобы рассматривать вообще все факты, связанные с выделением и предоставлением земельных участков в аренду, в качестве равных элементов сложного юридического состава. Так, утверждение,что «приобретение права на аренду земельного участка юридически представляет собой сложный юридический состав, основой административном акте уполномоченного органа (администрации) о договоре аренды, заключаемом лицом, уполномоченным на заключение такого рода договоров администрацией города, и арендатором».

Нормы, регулирующие порядок предоставления земель и определяют органы, уполномоченные принимать соответствующие решения, устанавливающие прежде всего на локальном уровне, в пределах публично-правового образования, часто изменяются, и по этой причине следует перелагать на арендатора, явно находящегося в положении, проблему решения полномочий того органа, который ним договор аренды.

Аналогичным образом, как представляется, следует оценивать наличие либо отсутствие соответствующих согласований по предоставлению участков в аренду. В этой связи уместно привести пример из судебно-арбитражной практики. При рассмотрении иска строительного кооператива о признании недействительным постановления администрации города, которым было отменено ранее в постановление о предоставлении ГСК земельного участка для строительства подземных гаражей, было установлено следующее. Первое постановление администрация города было принято вопреки Земельного кодекса (1991 г.) без учета мнения жителей, проживающих с участком, а также без согласования с Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора и городского комитета по ресурсам. В связи с отменой указанного постановления был признан недействительным и договор аренды земельного участка. Нет сомнений, что и действующее земельное законодательство требует предварительных согласований в соответствующих случаях (см., например, п. 11 ст. 30 ЗК РФ), но, тем не менее, этот вопрос лежит в сфере подготовки самого административного акта.

Особо следует сказать о ситуации, связанной с обязанностью заключать договоры аренды в связи с фактом использования земель в населенных пунктах для гаражей и кладовых. В большинстве городов муниципальные власти пошли по пути признания права пользования фактически занятыми под эти объекты земельными участками, за исключением участков, находящихся в зонах перспективного строительства и т.п. Однако на праве собственности или праве постоянного пользования такие участки предоставлялись лишь в небольших пределах, прочая часть фактически занятого под гараж или кладовую земельного участка подлежала (подлежит) оформлению на праве аренды. Не отрицая необходимость упорядочения и легализации данных отношений по землепользованию, все же следует обратить внимание на то, что в данном случае граждане оказываются обязанными заключить договоры аренды в условиях, когда в целом их право пользоваться землей уже было признано соответствующим муниципальным образованием. Совершенно ясно, что заключать такой договор аренды они вынуждены, так как, например, при фактически занимаемой площади гаража в 20 кв. метров норма может составлять 15 квадратных метров. Представляется, что понуждение к заключению договоров в таких случаях и нецелесообразно, и незаконно.

И на самом деле, если в отношении обычной аренды наблюдается, скорее, усиление диспозитивных начал, то применительно к аренде земли хорошо просматривается линия на более активное вмешательство государства как в порядок заключения договора, так и исполнения договорных обязательств. Об этом свидетельствует и введение публичных торгов как общей процедуры для предоставления государственных и муниципальных земель в собственность (а частично – и в аренду), и установление единообразного режима государственной фиксации прав арендаторов, а также иные обстоятельства как правового, так и экономического характера. Тем не менее, представляется, наша страна пока отстает в решении вопросов публично-правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования.

В литературе отмечается, что развитые государства уже создали систему правовых средств, позволяющую эффективно и безболезненно (как в социальном, так и в финансовом смысле) решать проблему экономической и производственно-технической зависимости арендатора; в целом же удается сочетать публичные и частные интересы при использовании аренды. Однако для этого создана мощная нормативно-правовая база с разветвленным законодательством; так, в большинстве экономически развитых стран приняты кодифицированные законы о сельскохозяйственной аренде (Италия, Франция, Бельгия и др.), во Франции помимо такого закона существует целый ряд крупных специальных законов (о паритетных судах сельскохозяйственной аренды, об адаптации сельскохозяйственного предприятия к окружающей его экономической и социальной среде, об ориентации сельского хозяйства и т.д.), в Аграрном кодексе Франции сельскохозяйственной аренде посвящено 168 статей и т.д.

Нормальным явлением стала не просто более детальная регламентация договоров, имеющих существенное значение для государства, но и введение примерных и типовых договоров. Такие акты приняты в Германии, Англии, Швейцарии и других странах.

Во Франции жесткое законодательное регулирование аренды земель, введение типовых форм, безусловных для исполнения, привело к тому, что правоведы стали трактовать данный договор как «договор присоединения» или «продиктованный договор»; однако в данном случае условия навязывает не арендодатель другой стороне, а государство – обеим сторонам. Сравнивая процесс формирования условий договора, регулирования условий аренды государством в Западной Европе с порядком регламентации этих отношений в нашей стране, в литературе отмечается, что «В России наблюдается прямо противоположный процесс перехода от публично-правового к частноправовому регулированию аграрных отношений на принципах свободы договора... при этом сфера арендных отношений, рассматриваемая как сфера частных интересов, отдается на произвол рыночной стихни».

В Единообразном Торговом Кодексе США в разделе об аренде (Раздел 2А) только вопросам заключения договора аренды посвящена 21 статья, не считая прочих (20-30), так или иначе связанных с формированием условий арендного договора.

Полагаем, что для нашей страны необходимым является следование такой же практике, в том числе разработка и принятие различных примерных договоров аренды земельных участков: а) договоров для различных категорий земель, б) договоров, учитывающих наличие или отсутствие на земле объектов недвижимости, в) договоров субаренды.

Широкое распространение продажа права на заключение договора аренды получила, в частности в практике г. Москвы. Город Москва, являясь в лице своих уполномоченных органов власти продавцом земель и прав на заключение договора аренды земельных участков, выступает как частный субъект – сторона по сделке. Цена каждой сделки устанавливается продавцом максимально высокой с учетом действительных цен, существующих на земельном рынке г. Москвы. Право г. Москвы на продажу находящихся в государственной собственности города земельных участков и прав на заключение договора аренды земельных участков в настоящее время не ограничено федеральными законами, как и не ограничен предельный размер платы при купле-продаже как земельных участков, так и прав на заключение договора аренды земельных участков. Большинство московских нормативных актов было разработано и издано без учета верховенства действующего федерального законодательства, в ходе их разработки было оставлено без внимания хорошо разработанное правовое регулирование земельных отношений, содержащееся в гл. 17 ГК РФ.

Действующие нормативные акты г. Москвы, регулирующие вопросы аренды и продажи права аренды земельных участков весьма спорны и содержат ряд очевидных ошибок. Так, в указанном выше распоряжении Мэра г. Москвы от 7 августа 1996 г. №192/1-РМ отождествляются такие различные по своей природе правовые категории как «право аренды земельного участка» и «право на заключение договора аренды земельного участка». Вопреки действующему законодательству, договоры аренды земельных участков, имеющие в силу закона правоустанавливающее значение, во многих городских нормативных правовых актах продолжают называться «правоудостоверяющими документами».

1.2 Содержание договора аренды (стороны, предмет, сроки)

Вопросы, связанные с предметом, объектом и участниками соответствующих договорных правоотношений, являются принципиально важными для анализа любого договорного института, поскольку именно эти элементы обычно и выполняют системообразующие функции, позволяют квалифицировать договор, ограничивают его от смежных правовых явлений.

В отечественной литературе не сложилось общего мнения о том, что же именно понимать под объектом, а что – под предметом договора.

В целом большинство авторов признает, что в структуре гражданского правоотношения следует выделять и такой элемент, как объект. Но в одних случаях под ним понимается «то, на что данное правоотношение направлено и оказывает определенное воздействие». Поэтому в качестве объекта гражданского правоотношения выступает поведение его субъектов …» Другие авторы однозначно определяют объект как блага, по поводу которых субъекты вступают в правоотношение.

Формулируя определения соответствующих договорных институтов, законодатель преследует прежде всего цель отграничения одного договора от другого, показывает особые, отличительные их черты, но вовсе не объявляет те или иные условия существенными. Например, не подлежит сомнению, что для договора купли-продажи (ст. 454 ГК РФ) цена не является существенным условием, так как в случае ее отсутствия в договоре можно применить норму п. 3 ст. 424 ГК РФ и установить цену через цену на аналогичные товары; однако уплата цены прямо названа в ст. 454 ГК РФ. Следовательно, примененная В.В. Витрянским аргументация не может быть признана надлежащей.

Прежде чем приступить к раскрытию вопроса о предмете договора аренды земельных участков, следует кратко характеризовать земельный участок как объект гражданских правоотношений.

Земля является пространственным базисом всех видов общественной деятельности, средством производства в ряде отраслей народного хозяйства, естественной кладовой минерально-сырьевых ресурсов, основой для производства сельскохозяйственной продукции, уникальным реликтовым ландшафтом. Эта многофункциональность земли предопределяет ее как объект индивидуальных и ведомственных групповых интересов, которые не всегда и не во всем совпадают с интересами всего общества в целом, и, как следствие, – необходимость ее рационального использования, сохранения и защиты независимо от целевого назначения и форм собственности.

ГК РФ не дает определения земли как объекта гражданских правоотношений, в одном случае земля просто отнесена к категории «вещь» (это следует из ст. 128 ГК РФ), в других случаях говорится о «земле» (п. 1 ст. 130 ГК РФ) в значении, явно не связанном с оборотом, в иных применяется термин «земельный участок».

По мнению О.Ю. Скворцова, «земля становится объектом недвижимости лишь с определенного момента. Таким моментом является наделение земли правовым режимом земельного участка, которое в свою очередь также оказывается юридически значимым понятием. До того момента, как земельный участок индивидуализирован путем его кадастровой оценки, установления местонахождения с целью вовлечения в гражданский оборот, этот земельный участок остается составной частью территории государства как публично-правового образования».

Если же обратиться к земельному законодательству, то можно встретить несколько определений земельного участка. Понятие земельного участка дано в ст. 6 ЗК РФ – земельный участок есть часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Согласно Инструкции по организации и осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель органами Минприроды России, утвержденной Приказом Минприроды РФ от 25 мая 1994 г. №160, земельный участок представляет собой часть поверхности земли, имеющую фиксированную границу, площадь, местоположение, определенное правовое положение, качественную оценку, стоимость, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Понятие земли сформулировано также в ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения»: «земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства». Определение земельного участка содержится и в ст. 1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре», где ключевым термином является «часть поверхности».

По мнению В.А. Лапача, для любого земельного участка существенны пространственно-качественные характеристики почвенного слоя, они должны включаться в описание каждого земельного участка. Поскольку всегда речь идет о части земли, для земли, сдаваемой в аренду, характерным признаком является наличие территориальных границ. Существование последних позволяет утверждать, что всякая земля как объект гражданских правоотношений имеет пространственные пределы, позволяющие, с одной стороны, идентифицировать ее как таковую (т.е. конкретную землю), и, с другой, отличать (отделять) от иных земель. Следовательно, это всегда квалифицирующая черта земли и именно поэтому в основу всякой земли как объекта аренды целесообразно положить понятие земельного участка (территории).

Объект в правовых связях существует лишь постольку, поскольку в отношении именно его, а не иного, проявлен интерес и сформирована (направлена на него) воля субъекта, т.е. он должен быть выделен среди прочих как таковой; правильно также считать, что до согласования объекта нет и договора, отсутствие данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, приводит к признанию договора незаключенным (см. п. 3 ст. 607 ГК РФ). Установление границ, если даже они имеют привязку к известным объектам на местности, не решает этой задачи; следовательно, всякий земельный участок должен быть определен и с точки зрения его местонахождения. Земельный участок идентифицируется так же и с помощью кадастрового номера, постоянного или условного, но применительно к аренде это требование не обязательно.

Таким образом, объектом отношений, возникающих при аренде земли, является земельный участок как неотторжимая часть земной коры, имеющий пространственное расположение по ее поверхности с конкретными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные (связанные с ним и им определяемые) объекты. Предметом любых разновидностей аренды является совокупность действий по предоставлению непотребляемой вещи в пользование (владение и пользование) на условиях срочности и платности (возмездности). Однако существует несколько сложных ситуаций, требующих специального анализа именно предмета этого договора.

Действующее законодательство однозначно определяет всякие случаи найма имущества как аренду независимо от объема предоставляемых арендатору прав, дифференциация правового регулирования арендных отношений связывается преимущественно с объектом. До принятия ГК РФ в отечественном гражданском праве наблюдались попытки проведения различий между договором найма и договором аренды. Так, Е.А.Суханов в этот период отмечал, что договор хозяйственной аренды «заключался для хозяйственной деятельности в отношении недвижимого имущества, такого как предприятия и земельные участки. Обычная же аренда служит различным, в том числе потребительским целям». Эта позиция имела под собою теоретические положения, давно известные в цивилистической науке. Так, К.П. Победоносцев отличал простой найм имущества от «съема» или аренды; судя по всему, границей служил критерий объемности предоставляемых прав: в первом случае вещь поступала в пользование для удовлетворения личных потребностей как таковая, а во втором – для использования всех ее производительных сил, в том числе с извлечением и присвоением плодов и доходов.

Представляется, отечественный законодатель обоснованно не пошел по пути разграничения найма и аренды; связанные с этим разграничением задачи решаются не путем дифференциации единого договора аренды (найма), а путем установления цели пользования либо в императивных нормах закона, либо непосредственно самими сторонами в соглашении.

Действующее законодательство (ст. 606 ГК РФ) предусматривает, что арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество во временное владение и пользование либо только во временное пользование. Иными словами, допускается возможность предоставления объекта только в пользование.

Возможность предоставления вещей исключительно в пользование, но не во владение, обычно иллюстрируется примерами аренды движимого имущества (например, компьютеров или оборудования, которые арендатор эксплуатирует лишь приходя на время в помещение арендодателя); возможность появления у арендатора только права пользования рядом исследователей связывается также с развитием гражданско-правовых отношений, появлением новых областей экономического сотрудничества.

В настоящее время арендатор все чаще на практике наделяется только теми возможностями, которые связаны с извлечением из вещей полезных благ, т.е. пользованием, без владения ими в классическом смысле. Очевидно, когда по договору аренды предоставляется несамостоятельная, неотделимая часть вещи, владение в полном объеме (в отношении вещи в целом) не передается, арендатор обладает по отношению к подобному предмету договора аренды правомочием пользования, арендодатель же владеет им. Так, например, арендатор, арендующий часть здания, явственно обладает лишь правомочием пользования по отношении к этой части, владельцем же его признается владелец всего здания в целом. В подобном случае на часть здания, также как и на здание в целом, распространяется одинаковый режим, устанавливаемый его владельцем. Примером могут служить и столь популярные в настоящее время торговые центры, где каждый арендатор обладает лишь правомочием пользования относительно арендуемой части здания, тогда как владеет зданием в целом арендодатель (кстати, он не всегда собственник), распространяя на здание в целом и соответственно на каждую его часть один и тот же режим охраны, пропуска и т.д.

Интересно, что с развитием правового регулирования института аренды, описание предмета аренды меняется. Так, нормы дореволюционного, а в последствии и советского гражданского законодательства, направленные на регламентацию арендных отношений, предусматривали передачу арендованного имущества арендатору во временное пользование, специально не упоминая о существовании у арендатора правомочия владения. Пользование без владения характерно для ситуаций, когда эффект состоит в получении плодов; но если требуется, «то лицо, приобретшее право пользования, вправе требовать от собственника, чтобы он предоставил ему и владение вещью». Возникает вопрос, возможно ли по договору аренды передать земельный участок только в пользование без владения им, а также – в какой степени имеет смысл различать владение и пользование при аренде?

Основной экономический эффект, получаемый при претворении арендных отношений в жизнь, состоит в возможности пользоваться имуществом, извлекать его полезные свойства, присваивать плоды и доходы арендатором-несобственником. Осуществление пользования как такового не обязательно должно быть сопряжено с владением используемой вещи. Для достижения эффекта, к которому стремится арендатор, заключая арендный договор, в большинстве случаев вполне достаточно обладание им правомочиями, характерными для пользования; права же, обычно характеризующие владение, предоставляются лишь постольку, поскольку это необходимо для реализации главной цели.

Определяющее значение в отношениях аренды имеет предоставленная арендатору возможность пользоваться арендованным имуществом. Поэтому договор аренды получил столь широкое применение в условиях рынка, свободного экономического оборота, так как предоставляет возможность арендатору извлекать плоды и доходы из имущества, не приобретая его в собственность, что в большинстве случаев представляется экономически наиболее целесообразным и возможным. Так, право аренды может служить одним из видов вклада в уставный капитал общества или товарищества. Юридическое лицо может вообще не обладать на праве собственности недвижимым имуществом, может лишь пользоваться им по договору аренды.

Проблема, скорее, в том, что есть само владение и пользование с точки зрения арендных отношений. Если рассматривать их как отдельные полномочия собственника, передаваемые или не передаваемые другим лицам (в нашем случае – арендатору), то следует признать, что эти полномочия должны быть специально прописаны и имеют существенное значение для квалификации объема прав арендатора. Однако, возможен и другой взгляд на предмет договора аренды (и содержание прав арендатора).

Договор аренды – один из видов договоров по передаче имущества в пользование. Целью договора аренды, как отмечает А.А. Иванов, является обеспечение передачи имущества именно во временное пользование; то, «что в ч. 1 ст. 606 ГК указывается не только па временное пользование, но и на владение имуществом, не может изменить цели договора, поскольку далеко не всякий арендатор может быть признан владельцем, пользователем же он будет всегда».

Следовательно, с точки зрения цели соглашения, предметом является совершение действий, предопределяемых этой цепью. Более того, следует предположить, что заключение договора аренды «для владения» (в чем бы конкретно оно не состояло), порочит соглашение как договор аренды и требует его переквалификации.

Надо также отметить, что полномочия владения, пользования и распоряжения в большей степени выражают фактическую и экономическую меру воздействия на объект, каждое из них не может быть строго отграничено от другого.

Что же касается вопроса, есть ли владение при аренде земельного участка, то на него следует отвечать утвердительно в том смысле, что понимаемое в традиционном цивилистическом толковании владение присуще всякой аренде. В статье 5 ЗК РФ помимо собственников земельных участков называются землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, под которыми понимаются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками соответственно на праве пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования, по договору аренды и субаренды. Все перечисленные категории лиц наделены правами как пользования, так и владения, согласно ст. 41 ЗК РФ они имеют равные возможности пользования земельным участком. Таким образом, понятие землепользования по земельному законодательству предполагает не только извлечение из имущества плодов и доходов, но и фактическое обладание (господство, «держание») этим участком. Полноценное использование земельного участка – в чем бы оно не заключалось – невозможно без установления контроля за ним в целом, обеспечения неприкосновенности его границ, отслеживания состояния земли, установления определенного режима доступа к нему и т.п. Кроме того, на арендатора земли возлагаются и различные обязанности (например, по обеспечению рационального использования земли — ст. 42 ЗК РФ), требующие для их исполнения именно владения.

Таким образом, если даже арендатору не требуются полномочия, характерные для владения, сами по себе такого рода возможности имеются у него в силу закона. Более того, при включении в текст соглашения условия о том, что арендатор лишен таких правомочий, подобное условие следует считать недействительным в силу прямого указания п. 3 ст. 5 ЗК РФ о наличии у арендатора правомочий владения.

В литературе отмечается, что передача в аренду здания, сооружения, нежилого помещения невозможна без передачи прав владения. Представляется, что это верно и в отношении передачи в аренду земельного участка.

Кроме того, одним из основных прав арендатора земельного участка является вещно-правовая защита его прав (ст. 305 ГК); заметим, однако, что такое право у арендатора – по закону – существует лишь в случае и владения земельным участком. Получается, что арендаторы, в отношении которых сделан вывод об отсутствии у них правомочии владения, лишены такой возможности.

В действительности для аренды вопрос о владении не является квалифицирующим; предмет этого договора составляют действия по предоставлению имущества «в целях пользования». Установить же наличие у арендатора права владения не всегда легко, да и сами такого рода полномочия специально не прописываются в тексте соглашений. Можно даже сказать, что они (владельческие возможности) имеются у всякого арендатора, но в большем или меньшем объеме, закреплены более или менее четко. Существенно, что в результате заключения договора аренды и фактического предоставления земельного участка баланс (соотношение) объема прав и обязанностей между арендодателем и арендатором изменяется. Е.В. Богданов отмечает, что анализ ситуации при аренде требует признания права пользования и за арендодателем, и за арендатором; более того, в ряде случаев арендатор имеет и правомочия по распоряжению; в конечном счете это приводит указанного автора к утверждению, что и та, и другая сторона договора аренды одинаково неполные собственники, т.е. у арендатора некоторые права появились, а у арендодателя – сократились.

Обобщая изложенное, мы должны указать, что принципиальными отличиями аренды земельных участков является лишь платность и срочность. Но последние качества вовсе не характеризуют отнесение прав к вещным, так же как, например, обладание купленной вещью в течение только суток не превращает полученное право собственности в нечто иное, так и обладание арендатором вещью в течение лишь некоторого времени не трансформирует его полномочия из вещных в какие-либо иные права. Естественно, надо помнить и о различии ситуаций до и после передачи объекта аренды. Вопрос о существенных условиях всякого договора традиционно рассматривается как вопрос о наличии самой сделки – существенными признаются условия, согласование которых необходимо для признания договора заключенным. Это определение существенных условий практически сохранилось в части первой п. 1 ст. 432 действующего ГК РФ и является преобладающим в литературе.

Обычно считается, что для договора аренды существенными условиями является только предмет, бесспорно, нельзя говорить о заключенном договоре, если нет определенности в том, что именно арендовано, по этому же пути идет и судебная практика. Особая точка зрения у В.В. Витрянского, который полагает, что и срок, и арендная плата также относятся к существенным условиям. При этом он обращает внимание на то, что необходимость признания этих условий существенными предопределена легальной формулировкой договора аренды, где прямо указывается на необходимость установления срока и арендной платы. Действительно, определение данного договора (ст. 606 ГК РФ) содержит указание на срок и арендную плату.

Тем не менее, есть основания признать помимо объекта аренды земельных участков срок и арендную плату именно существенными условиями.

В соответствии с частью второй п. 1 ст. 432 ПС РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. При этом было бы правильным полагать, что первый вид существенных условий предусматривается законодателем в публичных интересах, если даже обеспечивает (защищает) интересы определенной стороны (например, арендатора).

Возрастание количества существенных условий, безусловно, затрудняет экономический оборот, так как ранее заключенные соглашения оказываются под угрозой признания их несостоявшимися. Но, с другой стороны, выяснение существенных условий и обеспечение их присутствия в договоре делает само соглашение более надежным и отвечающим потребностям сторон.

Поэтому в договоре аренды земельных участков три условия следует считать существенными: объект, срок и арендную плату.

Характеристика объекта – земельного участка – нами уже дана (см. выше). Договор должен содержать сведения о местоположении участка, его кадастровых данных, площадь земли, другие сведения, позволяющие точно идентифицировать земельный участок, передаваемый в аренду. К договору аренды должен быть приложен план земельного участка.

Срок договора аренды и его значение. Договор аренды может быть заключен как на определенный, так и на неопределенный срок (бессрочно).

В соответствии со ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий предельный, считается заключенным на срок, равный предельному.

Частным случаем этого правила является норма п. 3 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривающая предельный срок аренды сельскохозяйственных земель в 49 лет. Таким образом, в отличие от ранее действовавшего Земельного кодекса 1991 г., новый ЗК РФ не устанавливает определенные (предельные) сроки аренды, выделяя особо лишь аренду сроком до одного года для государственных или муниципальных нужд и аренду земель сельскохозяйственного назначения.

Нельзя также сделать вывод о том, что применительно к аренде земли понятие «предельный срок» имеет: какое-либо иное значение, чем общая норма ГК РФ (ст. 610 ГК РФ). Норма п. 2 ст. 621 ГК РФ устанавливает, что если арендатор продолжает пользоваться объектом аренды после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Противоречия предшествующему правилу здесь нет, так как истечение предельного срока прекращает действие договора для того, чтобы арендодатель получил возможность установить новые условия; норма п. 2 ст. 621 ПС РФ будет действовать только тогда, когда он не предпримет соответствующих действий в своих интересах.

Можно ли толковать наличие предельного срока для аренды земель сельскохозяйственного назначения как признание этого условия существенным? Полагаем, нет. Но одновременно заметим, что в литературе правильно отмечается, что требуется дифференцировать то, что обычно именуется «срок договора», в частности, в соответствующих случаях лучше говорить не о договоре, заключенном на неопределенный срок, а о договоре без указания срока, можно также выделить другие способы установления срока действия договора аренды.

Например, одной из достаточно острых проблем является определение срока аренды земельных участков, когда действие договора ограничено «началом рекультивации» либо «моментом освоения в целях посевных работ» либо иным аналогичным образом, имея в виду, что со временем участок будет востребован арендодателем по определенному назначению. Представляется, что в таких случаях следует считать договор заключенным на «неопределенный срок» по аналогии со складывающейся судебно-арбитражной практикой в отношении аренды зданий и сооружении. Ведь в действительности стороны срок установили, но момент (точная дата) его наступления не определена, т.е. срок все-таки есть. Возможно, подобные случаи можно квалифицировать и как сделку с отлагательным условием (п. 2 ст. 157 ГК РФ).

Стороны могут просто не указать какой-либо срок; подобный случай, видимо, и есть договор без указания срока. При этом считаем правильным утверждение, что условия, в том числе и существенные, считаются согласованными и вошедшими в договор не только тогда, когда они текстуально определены и зафиксированы в письменной форме.

Следует вывод, что срок действия договора аренды земли является существенным условием.

Первый аргумент: смысл договора аренды – предоставление вещи на время. Если же полагать, что период пользования не установлен, что это противоречит существу самой аренды и природе возникающих обязательств – условие о сроке необходимо для договоров данного вида (см. п. 1 ст. 432 ГК РФ). Выше уже отмечалось, что от большинства вещных прав право аренды тем и отличается, что имеет временные границы действия.

Стороны договора аренды земельных участков. Сторонами договора аренды земельных участков являются арендодатель и арендатор.

Право сдачи земельного участка в аренду согласно ст. 608 ГК РФ принадлежит, прежде всего, его собственнику. Аналогичное правило установлено земельным законодательством. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В роли арендодателей могут выступать граждане РФ, юридические лица, а также сама Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования (ст. 124 ГК РФ); в последнем случае от имени арендодателей обычно выступают комитеты (иные аналогичные органы) по управлению имуществом. Если же полномочие из закона не вытекает, арендодатель должен иметь специальное уполномочие собственника на сдачу имущества в аренду, например, по договору комиссии. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия (п. 10 ст. 22 ЗК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 22 ЗК РФ сдача в аренду земельных участков предусматривается только собственниками. В этом же пункте (п. 2 ст. 22) подчеркивается, что предоставление участков в аренду производится в соответствии с гражданским законодательством, т.е. подчеркивается приоритет в регулировании данных отношении именно норм гражданского права.

Согласно п. 1 ст. 267 ГК РФ право передавать земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование принадлежит также его владельцу. Но норма п. 2 ст. 21 ЗК РФ устанавливает, что распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Сдача имущества в аренду – один из способов осуществления принадлежащего арендодателю правомочия распоряжения имуществом. В данном случае норма ЗК РФ сформулирована некорректно: не допускается не распоряжение, а отчуждение земельного участка, находящегося на праве пожизненного наследуемого владения. В таком случае противоречия между нормами земельного и гражданского законодательства нет. Иначе не ясен смысл запрета, сформулированного в ЗК РФ: право сдавать участок в аренду предоставлено не только собственникам земельного участка, но и его арендаторам (п. 6 ст. 22 ЗК РФ), и ограничение прав лиц, имеющих земельный участок на пожизненном наследуемом владении, представляется необоснованным и алогичным.

Во всяком случае, следует признать, что имеющаяся редакция п. 2 ст. 22 ЗК РФ требует изменения. Не случайно Е.В. Ельникова, проводя сходный анализ, пришла к выводу, что ЗК РФ содержит запрет для всяких несобственников распоряжаться земельным участком. Поэтому было бы правильным п. 2 ст. 22 ЗК РФ изложить в следующей редакции: «2. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота, могут предоставляться в аренду собственниками, а также иными лицами, в соответствии с гражданским законодательством».

Арендатор – это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Круг арендаторов земельных участков законодательством практически не ограничен.

Законодатель отказался учесть многочисленные предложения о том, чтобы арендатором земель сельскохозяйственного назначения были лишь определенные субъекты, прежде всего – имеющие сельскохозяйственное или иное специальное образование (либо организации, имеющие в своем штате таких работников). Однако во многих странах к арендаторам сельскохозяйственных земель предъявляют повышенные требования, установлены также преимущества в приобретении земель в аренду для фермеров и т.д.

Земельный кодекс РФ (п.1 ст. 22) отдельно устанавливает, что арендаторами земельных участков на территории РФ могут быть иностранцы и лица без гражданства, за исключением случаев установленных кодексом. Как указывает Н.А. Сыродоев, данная норма является излишней, поскольку это правило вытекает из ст. 62 Конституции РФ, а в федеральном законе отсутствует запрет на аренду земли для иностранцев. ЗК РФ восемь раз упоминает о правах иностранцев на землю, два раза этот вопрос затрагивается в Законе о введении в действие ЗК, что говорит о «низком юридико-техническом уровне» кодекса: при правильном подходе достаточно было бы перечислить ограничения прав иностранцев на землю.

Интерес представляют договоры аренды с множественностью лиц на стороне арендодателей или арендаторов. Нормативной базы по данному вопросу явно недостаточно. Роскомземом 16 мая 1996 г. был утвержден Примерный договор аренды земельной доли с множественностью лиц на стороне арендодателей, который носит рекомендательный характер; неотъемлемой частью такого договора является список арендодателей; конкретные формы выплаты арендной платы определяются дополнительным соглашением, заключаемым между каждым арендодателем и арендатором. Но сама по себе земельная доля (как объект правоотношений) представляет лишь обязательственное право и поэтому такого рода соглашения договором аренды в действительности не являются.

Весьма противоречиво правовое регулирование договоров аренды земельных участков с множественностью лиц в городах и иных поселениях; прежде всего это касается земельных участков, на которых расположены здания и сооружения. Так, если здание, расположенное на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, или помещения в здании принадлежат одним лицам на праве собственности, другим – на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК РФ или федеральными законами. При этом законодатель разрешает заключать договор аренды с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании. Правомерность данного договора вызывает сомнение. Во-первых, возможность существования такого условия в договоре аренды не предусмотрена ГК РФ. Если говорить о том, что здесь можно обратиться к п. 3. ст. 421 ГК РФ, согласно которой стороны могут заключить и договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законодательством, то указанный договор будет представлять собой новый договор, и не будет более являться договором аренды, что вряд ли обосновано. Кроме того, существенным условием любого договора, согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ, является его предмет, в частности, в договоре аренды (п. 3 ст. 697 ГК РФ) должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды – в данном случае должны быть указаны как его стороны – арендаторы, так и размеры долей в земельном участке, иначе договор будет считаться незаключенным.

Практические проблемы возникают и при передаче части земельного участка в субаренду одному лицу несколькими соарендаторами, передачи земельного участка в общую субаренду нескольким субъектам одним арендатором, а также при переходе права аренды от одного арендатора к нескольким соарендатором по наследству и т.д.

В связи с изложенным, представляется актуальной разработка общих принципов определения порядка пользования земельными участками, находящимися на праве общей аренды, общего постоянного пользования, общего пожизненного наследуемого владения с учетом пространственных особенностей объектов недвижимости (в том числе указанных выше «вертикальных и горизонтальных особенностей»). В данном случае, по-видимому, более применимо регулирование посредством диспозитивных норм, оставляющих определенную самостоятельность сторонам договора о порядке пользования общим земельным участком.

Представляется совершенно необходимым восполнить значительный пробел существующего правового регулирования в отношении общих прав на землю в городах, возникающих у сособственников, совладельцев, соарендаторов земельных участков с учетом законодательства, предусматривающего различный целевой режим использования участков.

В договоре аренды земельных участков три условия следует считать существенными: объект, срок и арендную плату. Характеристика объекта - земельного участка – нами уже дана. Договор должен содержать сведения о местоположении участка, его кадастровых данных, площадь земли, другие сведения, позволяющие точно идентифицировать земельный участок, передаваемый в аренду. К договору аренды должен быть приложен план земельного участка.

Частным случаем этого правила является норма п. 3 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривающая предельный срок аренды сельскохозяйственных земель в 49 лет. Таким образом, в отличие от ранее действовавшего Земельного кодекса 1991 г., новый ЗК РФ не устанавливает определенные (предельные) сроки аренды, выделяя особо лишь аренду сроком до одного года для государственных или муниципальных нужд и аренду земель сельскохозяйственного назначения.

Одной из достаточно острых проблем является определение срока аренды земельных участков, когда действие договора ограничено «началом рекультивации» либо «моментом освоения в целях посевных работ» либо иным аналогичным образом, имея в виду, что со временем участок будет востребован арендодателем по определенному назначению. Представляется, что в таких случаях следует считать договор заключенным на «неопределенный срок» по аналогии со складывающейся судебно-арбитражной практикой в отношении аренды зданий и сооружений. Ведь в действительности стороны срок установили, но момент (точная дата) его наступления не определена, т.е. срок все-таки есть. Возможно, подобные случаи можно квалифицировать и как сделку с отлагательным условием (п. 2 ст. 157 ГК РФ).

В пользу того, что срок договора аренды земельного участка следует считать существенным условием следует привести следующие аргументы:

A) смысл договора аренды – предоставление вещи на время. Если же полагать, что период пользования не установлен, что это противоречит существу самой аренды и природе возникающих обязательств – условие о сроке необходимо для договоров данного вида.

Б) в случаях, когда имеется предельный срок, вообще нельзя говорить об отсутствии срока, нет лишь ясности в его длительности.

B) если полагать, что в отношении земли (тем более земель сельскохозяйственного назначения) возможно отсутствие сроков пользования, то получается, что при небрежном оформлении договора (когда срок не будет указан в тексте) каждая из сторон получает мало чем логически обоснованные привилегии (не считая возникающих хозяйственно-практических неудобств): арендатор становится «вечным» пользователем, а арендодатель приобретает возможность расторжения договора (при уведомлении за три месяца) по собственному желанию.

Осмысленное решение этой проблемы, как представляется, требует следующего подхода. Поскольку вряд ли прекратится практика подписания договоров аренды земли без указания сроков, поэтому не следует однозначно полагать такие договоры незаключенными – срок следует считать установленным, но его выяснение надо перенести (в случае спора) на стадию судебного разбирательства.

В литературе высказывается мнение о необходимости установления предельных сроков аренды в зависимости от категории земель (что уже было сделано в отношении земель сельскохозяйственного назначения), а также минимальных сроков для использования государственных земель. В целом следует разделить этот подход, поскольку различные виды земель фактически имеют различный правовой режим, что не может не сказываться на отношении к сроку их использования.

Согласно ст. 614 ГК РФ и ст. 22 ЗК РФ использование арендованных земельных участков является платным, размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором. Однако ГК РФ не называет размер арендной платы в числе существенных условий договора, этой же точки зрения придерживается и большинство правоведов. До принятия ЗК РФ судебная практика, следуя букве закона, признавала договор аренды, в котором отсутствовало условие о размере арендной платы, соответствующим закону.

В настоящее время частью третьей п. 3 ст. 65 ЗК РФ предусмотрено, что «размер арендной платы является существенным условием». Надо заметить, что в этом указании закона есть скрытое противоречие: если под «размером» арендной платы понимать абсолютную величину платежа на соответствующий период, то подобное невозможно в связи с наблюдаемым на практике постоянным ее увеличением. Тем более это касается земель, находящихся на праве государственной и муниципальной собственности, где размер арендной платы всегда устанавливался и устанавливается расчетным путем. Следовательно, часть вторую п. 3 ст. 65 ЗК РФ следует изложить в следующей редакции: «Условие об определенном порядке расчета арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка».

Представляется, однако, что в целом указанная норма вполне обоснованна; размер арендной платы (порядок его установления) является чрезвычайно важным условием, требующим согласования. Применение правила, предусмотренного п. 3 ст. 424 ГК (применение цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги) по отношению к аренде земельных участков представляется крайне сложным: рынок земли очень молодой, нестабильный, цены на землю постоянно варьируют, кроме того, весьма проблематичным представляется определение аналогичности земельных участков, т.е. в конкретных условиях исчезает возможность сравнения.

В законе установлены различные принципы регулирования арендной платы за частные земли, государственные и муниципальные земли. Согласно п. 4 ст. 22 ЗК РФ на договорных условиях арендная плата определяется при передаче в аренду земель, находящихся в частной собственности. Общие начала определения арендой платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены законом и постановлениями Правительства РФ. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов федерации, органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 ЗК РФ).

На сегодня общие начала определения арендной платы не установлены, а так как в абсолютном большинстве случаев собственником земель является государство, говорить о какой-либо возможности установления договорного размера арендной платы за землю, исходя из свободы заключения договора аренды, нереально.

В последние годы на федеральном уровне был подготовлен ряд проектов нормативных правовых актов, в которых были предложены различные подходы к установлению арендной платы за землю и выкупной цены земли. Последние предложения – установление размера арендной платы за землю и выкупной цены земельных участков на основе кадастровой стоимости земли. В частности, предлагается установить арендную плату за землю в размере до 3% от кадастровой стоимости земли, выкупную цену в городах с населением более 3 млн. человек – до 20%, в поселениях, с численностью населения менее 3 миллионов и за границами поселений – до 5% от кадастровой стоимости земли.

Несмотря на имеющиеся недоработки, допущенные при определении кадастровой стоимости это наиболее приемлемый, в настоящее время вариант, так как он позволит приблизить размер платы за землю к экономической значимости земельных участков и на единой методологической основе оценить их относительно друг друга.

Распределение платы за землю – в какой бюджет, за какие земельные участки и в каком объеме перечисляются земельные платежи – ежегодно определяются Федеральным законом «О бюджетной классификации Российской Федерации» и федеральным законом о бюджете на очередной финансовый год. Нормы, определенные вышеназванными федеральными законами, конкретизируются соответствующими нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Все платежи в целях соблюдения единых принципов формирования и исполнения бюджетов зачисляются на единый счет управления федерального казначейства по субъекту Российской Федерации и распределяются в соответствии с кодами бюджетной классификации, которые утверждаются вышеназванным федеральным законом.

В соответствии с кодами бюджетной классификации арендная плата за землю и поступления от продажи земельных участков делятся на две группы:

1) за земли, находящиеся в государственной собственности до разграничения собственности на земли;

2) за земли, разграниченные по уровням собственности. В первой группе отдельно выделяется арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды за земли, за исключением земель, предназначенных для целей жилищного строительства.

В 2006 году по сравнению с предыдущим годом введены следующие нововведения:

не предусматривается разделение арендной платы за землю в зависимости от категории земли, в частности не выделяется отдельно плата за земли сельскохозяйственного и за земли несельскохозяйственного назначения до разграничения государственной собственности на землю;

введена классификация арендной платы за землю в зависимости от вида муниципального образования: зачисляемые в бюджет городского округа; зачисляемые в бюджет муниципального района; зачисляемые в бюджет поселения (без разделения на городское и сельское поселение). В 2005 году платежи разделялись на две группы: за земли городских поселений и за земли сельских поселений;

введен единый код бюджетной классификации для зачисления всех платежей по арендной плате за землю, находящихся в государственной собственности на землю до ее разграничения, кроме земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

На 2007 год в Правительстве Российской Федерации прорабатывается вопрос о внесении изменений в действующий порядок распределения средств от платы за землю между бюджетами разного уровня. В частности предлагается, чтобы арендная плата за землю и средства от продажи земельных участков, разграниченных по уровням собственности в полном объеме поступали в соответствующий бюджет публичного образования, а за земельные участки, неразграниченные по уровням собственности делились в следующей пропорции: 15% – в бюджет Российской Федерации; 35% – в бюджет субъекта Российской Федерации; 50% – в местный бюджет.

Права и обязанности сторон в договоре аренды земельных участков. Содержанием любого договора является объем прав и обязанностей сторон.

Арендатор земельного участка, согласно ст. 22 ЗК РФ, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в т.ч. отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды участка без согласия собственника этого участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. При этом необходимо учитывать требования, установленные пунктом 1.1 статьи 62 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", согласно которому передача арендных прав на земельный участок в залог в пределах срока договора аренды земельного участка осуществляется только с согласия собственника земельного участка.

Довольно сложной является квалификация ситуаций, когда у землепользователя нет определенных прав на землю. Уполномоченные органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе принимать решения об изъятии земельных участков из землепользования отдельных лиц и предоставлять их в аренду другим лицам только в случае, если у фактического землепользователя отсутствуют предусмотренные законом права на землю. А, с другой стороны, и сегодня значительное количество землевладельцев надлежащим образом не оформили свои права на землю, в том числе из-за нестабильности законодательства, долгой процедуры оформления прав и т.д. Не исключено также, что если сегодня у того или иного владельца земельного участка нет соответствующего документа, то завтра он будет им получен. Считаем, к этой ситуации следует подходить дифференцированно.

Сами по себе договоры аренды, заключенные с такими землевладельцами-арендодателями, если они добросовестно владеют земельным участком, нельзя признавать недействительными только потому, что нет соответствующих документов.

При аренде участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор имеет право в пределах срока договора аренды участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в т.ч. права и обязанности, указанные в ст. 22 ЗК РФ, без согласия собственника участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных таким договором прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более пяти лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора арендатором участка.

Арендатор вправе заложить право аренды, при этом он вправе отчуждать договор аренды с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, с предварительным уведомлением банка. В данном случае при залоге права аренды и при его отчуждении договором может быть предусмотрено предварительное уведомление об этом арендодателям.

К правам арендатора относится также право на возмещение убытков и (или) расторжение договора, вызванных задержкой предоставления земельного участка (ст. 611 ГК РФ). Арендодатель в таком случае несет гражданско-правовую ответственность за неисполнение договорных обязательств.

На основании ст. 612 ГК РФ при обнаружении недостатков арендованного имущества арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения этих недостатков (например, путем проведения рекультивации земель), либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

удержать сумму понесенных им расходов, связанных с устранением данных недостатков, из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора, может предоставить арендатору другой аналогичный земельный участок, без обнаруженных недостатков, или безвозмездно произвести улучшение участка. Если требования арендатора удовлетворяются не полностью или сумма удержанных им из арендной платы расходов не покрывает причиненных убытков, он вправе потребовать у арендодателя возмещения их непокрытой части (ст. 612 ГК РФ).

ГК РФ помимо названных предоставляет арендатору следующие права:

арендатор земельного участка вправе передать арендованный участок в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

передавать свои права и обязанности по аренде имущества другому лицу (перенаем);

вносить арендные права в качестве взноса в уставный капитал или в качестве паевого взноса в имущество юридических лиц.

Еще одно важное право, предоставленное арендатору ГК РФ, сформулировано так: если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

В соответствии с ГК РФ за арендатором сохраняются все права по договору аренды и в случае перехода права собственности на земельный участок другому лицу.

Как и права, обязанности арендатора можно разделить на обязанности по исполнению договора и обязанности по использованию земли. Те и другие обязанности могут совпадать. В сфере использования земли арендатор несет те же обязанности, что и собственник, владелец, пользователь. Единственное отличие от собственника – это то, что последний должен своевременно предоставлять в соответствующую администрацию установленные законодательством сведения (если администрация и арендодатель не одно и то же лицо), которые, в свою очередь, арендатор передает собственнику. В равной степени на арендатора распространяется и ответственность за нарушение земельного законодательства.

В части исполнения условий договора на арендаторе лежат следующие обязанности:

своевременное внесение платы за пользование земельным участком (ст. 614 ГК РФ);

использование земли в соответствии с договором (ст. 615 ГК РФ);

поддержание земельного имущества в надлежащем состоянии, несение в связи с этим расходов, если иное не установлено законом или договором аренды (ст. 616 ГК РФ).

Если на арендуемом имуществе лежат обременения, связанные с правами третьих лиц на земельный участок (сервитут, право залога), то арендатор не вправе прекратить или изменить эти права, но арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц. Неисполнение этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК РФ).

Согласно ст. 620 ГК РФ, по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Арендодатель так же обладает определенными правами и обязанностями. ГК РФ 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. Права арендатора при переходе права собственности к другому лицу остаются неизменными, что гарантирует ст.617 ГК РФ.

На основании ГК РФ арендодатель обязан:

передать арендатору земельный участок в сроки и в состоянии, соответствующие условиям договора и назначению участка. Земельный участок передается вместе со всеми принадлежностями, необходимыми для его использования. Если участок и принадлежности сопровождают определенные документы, то они также должны быть переданы арендатору;

предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок.

Если арендодатель – государственные или муниципальные органы, то он обязан:

передать арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям договора по площади угодий и качеству, указанным в приложении к договору;

содействовать по заявкам арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству;

в случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников при его согласии стать арендатором;

возмещать по истечении, срока аренды полностью или частично расходы по освоению земель и улучшению качества сельскохозяйственных угодий, понесенные арендатором.

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

пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения участка либо с неоднократными нарушениями;

существенно ухудшает качество земель;

более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения последним сроков внесения, если иное не предусмотрено договором аренды. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (ст. 614 ГК РФ).

Договором аренды могут быть установлены также условия расторжения договора по инициативе арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК, т.е. при существенном нарушении договора другой стороной.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

существенно ухудшает имущество;

более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

не производит капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Помимо предусмотренных законодательством, в договор могут быть включены дополнительные гарантии его исполнения и ответственность за неисполнение как арендатором, так и арендодателем. Сделать это можно на основании норм ГК РФ, регулирующих обеспечение исполнения обязательств и ответственность за их неисполнение.

1.3 Государственная регистрация

Согласно общим положениям о договоре аренды (ст. 609 ГК РФ) договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Если договор аренды предусматривает переход в последующем права собственности на участок к арендатору, то данный договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи земельного участка.

Договор аренды земельного участка по общему правилу заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Хотя гл. 34 ГК РФ прямо и не предусматривает указанного правила, как это сделано, например, в ст. 550 ГК РФ («Форма договора продажи недвижимости»), это правило вытекает из толкования п. 2 ст. 609 ГК РФ, устанавливающей обязательную государственную регистрацию договора аренды.

Регистрация договора, согласно правилам ведения единого государственного реестра, состоит во внесении соответствующей надписи в реестр и проставлении штампа соответствующей формы на документе, выражающем содержание сделки, которым и является договор аренды. Исключение составляет договор аренды земельного участка, заключенный после вступления в силу ЗК РФ, между физическими лицами на срок менее одного года. Данный договор может быть заключен в устной форме, поскольку согласно п. 2 ст. 26 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Правовая основа регистрации прав на земельные участки вначале была ограничена подзаконными актами: постановлением Совета Министров-Правительства РФ от 30.05.1993 г., Указами Президента РФ от 11.12.1993 г. «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» и от 07.03.1996 г. «О развитии ипотечного кредитования». В настоящее время подлежат применению ст. 131, 164 ГК РФ и Федеральный закон РФ от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также ряд иных актов.

Из толкования текста Закона о государственной регистрации вытекает необходимость регистрации, с одной стороны, договора аренды недвижимого имущества, с другой стороны, права аренды. Аналогичный вывод вытекает из анализа Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219, в приложениях к которому установлены форма свидетельства, удостоверяющего возникновение и переход прав на недвижимое имущество, и форму надписи-штампа на документе, выражающем содержание сделки (договоре аренды недвижимого имущества), удостоверяющей проведенную государственную регистрацию договоров и иных сделок.

По поводу соотношения государственной регистрации права аренды и договора аренды в цивилистической литературе ведутся споры. Так, О.Ю. Скворцов в подтверждение дискуссионного характера проблемы отметил, что «ст. 26 Закона о регистрации вызывает дополнительные вопросы, требующие дополнительного регулирования», сам же он, судя по высказываниям, допускает возможность государственной регистрации «права аренды».

По мнению ряда авторов, в ст. 26 Закона о регистрации имеет место простое смешение понятий. Так, если права третьих лиц в отношении чужого имущества установлены договором, то в качестве объекта регистрации должна выступать сделка, хотя, безусловно, и этом случае в соответствующий раздел реестра должна быть внесена запись об ограничении или запрете осуществления вещного права на недвижимость.

B.В. Витрянский считает, что «никаких отдельных разделов (подразделов), куда могли бы вноситься сведения о государственной регистрации права аренды, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержит, да в этом и нет необходимости, поскольку право аренды здания или сооружения возникает из зарегистрированного договора и им же удостоверяется»; самостоятельного «права аренды» не существует.

Весьма противоречивой является позиция П.В. Крашенникова. Так, он указывает, что в соответствии с п. 6 ст. 131 ГК РФ Закон о регистрации устанавливает лишь порядок регистрации и основания отказа в регистрации и не может своей нормой устанавливать государственную регистрацию «права аренды», не предусмотренную нормами ГК РФ. Исходя из приоритета норм ГК РФ, по мнению П.В. Крашенникова, следует руководствоваться п. 2 ст. 609 ГК РФ, устанавливающим обязательную регистрацию договора аренды, а не права аренды, однако тут же он ссылается на то, что в Законе о государственной регистрации «под термином «государственная регистрация прав» понимается не только государственная регистрация прав на недвижимое имущество, но и государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом (п. 1 ст. 2 Закона)», и, кроме того, делает предположение, что «возможно, законодатель не совсем юридически точно сформулировал название статьи 26».

Предложение изменить Закон о государственной регистрации высказывается также Л.М. Ахметшиной, по мнению которой, в целях избежания споров, имеющихся в науке и практике правоприменения, «в Законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество к сделок с ним 1997 года следовало бы закрепить необходимость обязательной регистрации в Едином государственном реестре только вещно-правовых обременений (каковым, например, право аренды не является)». Однако мнение о том, что право аренды является исключительно обязательственным правом, разделяется не всеми учеными, о чем уже говорилось ранее.

Некоторые ученые, наоборот, говорят о том, что регистрировать необходимо только право аренды, ссылаясь на п. 2. ст. 609 ГК, согласно которому договоры аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом, и то, что закон о государственной регистрации устанавливает обязанность регистрации права аренды как обременения прав на земельный участок, но не договора аренды.

Все-таки не следует отождествлять и смешивать регистрацию договора аренды и права аренды. Их разграничение, как верно отмечает Ю. Кулешова, основано на существовании разных «ипостасей» договора: договора-сделки и договора-правоотношения. Договор как сделка – юридический факт, влекущий возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей – подлежит регистрации в силу общего требования к форме сделок с недвижимостью (ст. 164 ГК РФ). Практически из любого договора-сделки (за исключением так называемых вещных договоров) «возникает обязательственное правоотношение, содержание которого составляют права и обязанности сторон; регистрации в данном случае подлежит именно право аренды, возникшее из договора-сделки, причем регистрируется оно именно как ограничение (обременение) права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество».

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством возможна ситуация, когда необходимо регистрировать право аренды, а государственной регистрации договора аренды не требуется, например, при заключении договора аренды здания на срок менее года; к договору аренды земельных участков не применимы специальные нормы § 4 гл. 34 ГК («Аренда зданий и сооружений»). Законом о регистрации прав не предусмотрено исключений из правила о необходимости регистрации права аренды» поэтому регистрация только договора аренды (сделки), отдельно от регистрации права исключается, хотя в принципе такая ситуация возможна, например при заключении договора аренды под отлагательным условием (п. 1 ст. 157 ГК РФ), т.е. когда договор уже заключен, а право аренды еще не возникло.

В литературе также обращается внимание на различие правовых последствий нарушения требований об обязательной государственной регистрации договора аренды и права аренды. Если отсутствие регистрации договора аренды недвижимости согласно ст. 165 ГК РФ влечет за собой его недействительность, то правовые последствия отсутствия регистрации права аренды в законодательстве не установлены: в данном случае сделка, на основании которой это право возникло, недействительной не будет.

На практике при регистрации договора аренды одновременно происходит и регистрация права аренды. Так, в соответствии с Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав па участки лесного фонда (леса), утвержденной Приказом Минюста РФ от 23 января 2002 г. №18, независимо от того, сколько лиц участвует в договоре с каждой стороны, обеими или одной стороной было подано заявление о государственной регистрации, учреждением юстиции по регистрации прав совершается одно регистрационное действие – государственная регистрация договора. При этом в соответствии с п. 10 части III Инструкции учреждением юстиции по регистрации прав одновременно под одним и тем же номером вносится регистрационная запись, как о договоре аренды, так и об обременении права собственника участка лесного фонда (соответственно в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав («Запись о сделке») и в подраздел III-1 («Запись об аренде»); на подлинные экземпляры договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора концессии проставляется штамп регистрационной надписи на документах.

Иначе говоря, возможность признать существование «права аренды» есть, но в рамках регистрационных процедур она обеспечивается (может быть обеспечена) государственной регистрацией обременении арендой земельного участка, право аренды, например, может вытекать из договора субаренды, но не из первоначального договора аренды. Именно поэтому следует внести ясность непосредственно в текст закона.

По общему правилу свидетельство о праве аренды не выдается.

До вступления в силу ЗК РФ государственной регистрации подлежали все договоры аренды земельного участка, независимо от срока договора, как и установлено в ст. 164 ГК РФ. Правила параграфа 4 гл. 34 («Аренда зданий и сооружений») к договору аренды земельных участков не применяются. Земельный кодекс (п. 2 ст. 26 ЗК) установил отмеченные выше ограничения для регистрации. Но при этом вопрос о том, необходимо ли регистрировать в случае заключения договора аренды на срок до одного года право аренды, остается нерешенным, поскольку п. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации устанавливает обязанность регистрировать право аренды, а п. 1 ст. 4 Закона – обременение права собственности. Полагаем, в данном случае речь идет об одном и то же.

Следует также поддержать позицию Л.А. Ахметшиной, которая предлагает исключить из ЗК РФ п. 2 ст. 26, т.к. «договор аренды земельных участков подлежит более жесткому государственному контролю, выражающемуся в порядке государственной регистрации. Освобождение от такой регистрации сделок, заключаемых на срок менее 1 года, может привести к ослаблению этого контроля и, кроме того, позволяет не применять указанное требование к договорам аренды, заключенным без указания срока».

Государственной регистрации подлежат и договор субаренды земельного участка, и договор об уступке права требования из договора аренды (п. 2 ст. 389 ГК РФ).

На практике при регистрации договора аренды одновременно происходит и регистрация права аренды. Так, в соответствии с Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса), утвержденной Приказом Минюста РФ от 23 января 2002 г. №18, независимо от того, сколько лиц участвует в договоре с каждой стороны, обеими или одной стороной было подано заявление о государственной регистрации, учреждением юстиции по регистрации прав совершается одно регистрационное действие – государственная регистрация договора. При этом в соответствии с п. 10 части III Инструкции учреждением юстиции по регистрации прав одновременно под одним и тем же номером вносится регистрационная запись, как о договоре аренды, так и об обременении права собственника участка лесного фонда (соответственно в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав («Запись о сделке») и в подраздел III-1 («Запись об аренде»); на подлинные экземпляры договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора концессии проставляется штамп регистрационной надписи на документах.

Иначе говоря, возможность признать существование «права аренды» есть, но в рамках регистрационных процедур она обеспечивается (может быть обеспечена) государственной регистрацией обременении арендой земельного участка; право аренды, например, может вытекать из договора субаренды, но не из первоначального договора аренды. Именно поэтому следует внести ясность непосредственно в текст закона.

По общему правилу свидетельство о праве аренды не выдается. Однако регистрационные органы, с частности, Самарская областная регистрационная палата, в соответствии с п. 73 Правил ведения реестра выдают свидетельство о регистрации права по ходатайству арендатора. По ходатайству собственника земельного участка в свидетельство о праве собственности вносится запись об обременении права собственности.

Государственной регистрации подлежат и договор субаренды земельного участка, и договор об уступке права требования из договора аренды (п. 2 ст. 389 ГК РФ).

Таким образом, следует сделать вывод, что если в отношении обычной аренды наблюдается, скорее, усиление диспозитивных начал, то применительно к аренде земли хорошо просматривается линия на более активное вмешательство государства, как в порядок заключения договора, так и исполнения договорных обязательств. Об этом свидетельствует и введение публичных торгов как общей процедуры для предоставления государственных и муниципальных земель в собственность (а частично – и в аренду), и установление единообразного режима государственной фиксации прав арендаторов, а также иные обстоятельства как правового, так и экономического характера. Тем не менее, представляется, наша страна пока отстает в решении вопросов публично-правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования.

2. Особенности договора аренды земельных участков в зависимости от категории земель

2.1 Сельскохозяйственное назначение

Важно отметить, что земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам, в том числе ведущим крестьянские (фермерские) хозяйства, а также сельскохозяйственным предприятиям, организациям для осуществления сельскохозяйственной деятельности.

В литературе обращается внимание на соотношение понятий «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли сельскохозяйственного использования». Земли сельскохозяйственного назначения, отмечают С.А. Боголюбов и Е.Л. Минина, не следует путать с установленными ст. 85 ЗК РФ землями сельскохозяйственного использования, как входящими в состав иной категории – земель поселении. Эти земли, будучи землями иного целевого назначения, имеют иной правовой режим.

Аргументированную точку зрения на данную проблему имеет профессор Г.Е. Быстров, который отмечает, что действующее законодательство РФ исходит из того, что «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли сельскохозяйственного использования» не тождественные понятия. В одном случае специфическим объектом правового регулирования являются земли сельскохозяйственного назначения как составная часть земель России, выделенная в самостоятельную категорию по целевому назначению земель; во втором случае объектом правового регулирования являются земли сельскохозяйственного использования как совокупность земельных участков из состава земель поселений, промышленности и других категорий, используемых в качестве сельскохозяйственных угодий по признаку основного хозяйственного назначения. Земли сельскохозяйственного использования, по мнению Г.Е. Быстрова, имеют двойственный правовой режим, а их использование в сельскохозяйственных целях носит временный характер до момента изменения вида их использования.

В юридической литературе существуют различные основания для классификации земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения бывают двух видов: земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства (т.е. фактически используемые), и земли, предназначенные для этих целей, т.е. те, которые будут использованы для названных целей в ближайшее время и без которых невозможен процесс сельскохозяйственного производства.

Сельскохозяйственное назначение охватывает как выращивание сельскохозяйственной продукции, так и весь связанный с этим цикл. Следовательно, все земли, обслуживающие этот цикл, подпадают под понятие «земли сельскохозяйственного назначения». Так, хранение продукция и агрохимикатов требует строительства складов; доставка техники, семян к полям и вывоз с полей готовой продукции вызывает потребность во внутрихозяйственных дорогах; для управления сельскохозяйственным производством и содержания административного аппарата необходимо административное здание и т.п. Соответственно, и земли, занятые под складами, внутрихозяйственными дорогами и административными зданиями, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, хотя они по функционированию не отличаются от земель несельскохозяйственного назначения. Непосредственное сельскохозяйственное производство (выращивание сельхозкультур, откорм скота) невозможно без соответствующей инфраструктуры (дорог, жилых зданий, мастерских, складов и т.п.). Так, при организации крестьянского (фермерского) хозяйства на территории, где отсутствуют объекты производственного и социально-бытового назначения, государство берет на себя его первичное обустройство: строительство дорог, линий электропередач, водообеспечение, телефонизацию, землеустройство, мелиорацию земель. Местные органы самоуправления обязаны оказывать помощь в возведении производственных объектов и жилья.

В составе сельскохозяйственных угодий Земельный кодекс РФ выделяет пашни, сенокосы, залежи, земли, запятые многолетними насаждениями, виноградниками и другими землями, используемые в растениеводстве. Составными частями несельскохозяйственных угодий признаются земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. К несельскохозяйственным угольям относятся земли, зананятые древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд и предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных; антропогенных и техногенных явлений, и замкнутыми водными объектами, которые могут быть переведены в соответствующие категории земель.

По субъектам земельных прав земли сельскохозяйственного назначения могут классифицироваться на земли, предоставленные гражданам, в том числе ведущим крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям; казачьим обществам; опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам научно-исследовательских учреждений, образовательных учреждений высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока для обеспечения их традиционного образа жизни, традиционного хозяйствования и традиционных промыслов,которые обеспечивают сельскохозяйственным товаропроизводителям, устойчивую работу, эффективное использование выделенных средств и улучшение финансового состояния.

На сокращение плошади сельскохозяйственных земель также оказывают влияние негативные экологические процессы, получившие широкое распространение в связи с резким уменьшением мероприятий по защите ценных земель от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, переувлажнения и других процессов, в результате которых наступает деградация продуктивных угодий. В большинстве основных сельскохозяйственных регионов России распаханность территории превышает экологически допустимые пределы, что усиливает процессы деградации почв и снижает способность природных комплексов к саморегуляции и поддержанию продуктивности сельскохозяйственных угодий. Закрепленные в законодательстве об охране окружающей среды и земельном законодательстве правовые нормы, касающиеся охраны сельскохозяйственных земель как особой экосистемы, носят декларативный характер. Цели охраны земель, не касаются решения проблемы охраны сельскохозяйственных угодий как элемента экологической системы. Правовая охрана земель, в том числе сельскохозяйственных угодий, сводится главным образом к регулированию предотвращения вредных воздействий на земли и сохранению, повышению и восстановлению плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

Чтобы повысить продуктивность и устойчивость земледелия, обеспечить производство сельскохозяйственной продукции на основе сохранения и повышения плодородия земель, а также создать необходимые условия для вовлечения в сельскохозяйственные оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель, сформировать рациональную структуру земельных угодий.

В соответствии с действующим законодательством РФ к участникам отношений, связанных с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, относятся граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, участвующие в отношениях по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а также имущественных отношениях, связанных с владением, пользованием и распоряжениям земельными участками.

Гражданское и иное законодательство РФ определяют понятия физических и юридических лиц как субъектов права, в том числе права аренды.

Для участия а земельных отношениях граждане (физические лица) должны обладать правоспособностью, т.е. способностью иметь гражданские права и нести обязанности. Применительно к земельным отношениям граждане обладают правом иметь земельные участки на праве собственности и праве аренды, совершать любые, не запрещенные законом сделки с землей, заниматься предпринимательской и любой иной, не запрещенной законом сельскохозяйственной деятельностью на земельном участке, наследовать и завещать земельные участки. Гражданин должен обладать и дееспособностью, достичь определенного возраста.

Юридические лица как субъекты земельных отношений должны функционировать в определенных организационно-правовых формах; в учредительных документах юридического лица должны определяться наименование юридического лица, место его нахождения; юридическое лицо приобретает гражданские права и приобретает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными нормативными правовыми актами и учредительными документами; юридическое лицо подлежит государственной регистрации в порядке, определенном законодательством о регистрации юридических лиц.

М.И. Козырь считает, что субъектами аграрного права (аграрных правоотношений) могут быть граждане – физические лица, обладающие соответствующей право-дееспособностью; крестьянские (фермерские) и личные подсобные хозяйства; юридические лица (в основном коммерческие образования, а также потребительские кооперативы, союзы и ассоциации); государственные (федеральные и создаваемые на уровне субъектов Федерации) органы исполнительной власти, органы управления сельским хозяйством и агропромышленным комплексом в целом.

Субъектами арендных отношений выступают арендодатель (собственник) и арендатор. Собственником земельного участка является лицо (гражданин, юридическое лило, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), которому земельный участок принадлежит на праве собственности.

Арендодателем имущества по договору аренды, согласно Гражданскому кодексу РФ, может быть его собственник либо иное лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. Таким правом обладает собственник земельного участка, «поскольку субъективное право собственности включает в качестве одного из основных элементов правомочие по распоряжению имуществом. К. иным лицам, выступающим в качестве арендодателя, можно отнести государственные и муниципальные унитарные предприятия. Их правомочие сдавать в аренду имущество регулируется гражданским законодательством».

В соответствии с законодательством РФ субъектом арендных отношений выступают и органы муниципальной власти, деятельность которой регулируется Федеральным законом от 6 октября 2003 г., № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Являясь собственником, администрация муниципального образования вправе передавать а установленном законом порядке земельные участки путем заключения договора аренды.

Следует отметить, что 1 июля 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 17 апреля 2006г. №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признаний утратившими силу положений законодательных актов Российской Федерации», который существенно изменил порядок распоряжения и условия использования государственных и муниципальных земель. Согласно данного Закона могут распоряжаться земельными участками только при условии регистрации права собственности соответствующего публичного (государственного, муниципального) образования следующие органы: государственной власти РФ; государственной власти субъектов РФ (кроме Москвы и Санкт-Петербурга); местного самоуправления городских и сельских поселений (кроме административных центров и столиц субъектов РФ). До принятия субъектами РФ законов о праве муниципальной собственности на землю: большинство земель является государственной собственностью; распоряжение такими землями не относится к числу вопросов местного значения; поселковые, сельские и городские администрации не могут распоряжаться такими земельными участками.

Арендодателями могут выступать один или несколько собственников (граждан) земельных долей. Участник долевой собственности может передать земельную долю в аренду только после выделения земельного участка в этой стране располагают земельными наделами свыше 50 га. У них сосредоточено около 35% всех сельхозугодий, и они производят около четверти стоимости конечного продукта сельского хозяйства.

Сегодня в России крестьянские (фермерские) хозяйства, занимая 8% площади земель сельскохозяйственного назначения, производят лишь около 3% объема сельскохозяйственной продукции. По оценкам Центра экономической конъюнктуры при Правительстве Российской Федерации, доля фермеров в объеме производимой продукции сельского хозяйства к 2010 г. повысится до 10%.

Земельное и гражданское законодательство РФ разрешает приобретать крестьянским (фермерским) хозяйствам в собственность или аренду земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения или иных категорий земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также частной общей долевой собственности. Максимальные размеры земельных участков для крестьянских (фермерских) хозяйств устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации. В случае выхода одного из членов фермерского хозяйства земельные участки и средства производства разделу не подлежат.

Право на создание крестьянского (фермерского) хозяйства имеют дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и липа без гражданства. Граждане, изъявившие желание создать крестьянское (фермерское) хозяйство, заключают между собой соглашение. Для приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения необходимо подать заявление в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В случае, когда о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в аренду было подано два и более заявлений, такой земельный участок предоставляется на торгах.

Для заключения договора аренды земельного участка заявителю необходимо представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления кадастровую карту (план) земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Граждане могут реализовать свое право на ведение садоводства, огородничества и т.п. в составе соответствующих некоммерческих объединений либо в индивидуальном порядке.

Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства определяется Земельным кодексом РФ и Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Согласно Федеральному закону «О личном подсобном хозяйстве» личное подсобное хозяйство (ЛПК) – это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Из этого определения следует, что само ЛПХ является самостоятельной организационно-правовой формой хозяйствования на селе и в этом качестве должно признаваться субъектом аграрного права, субъектом хозяйствования.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона для ведения ЛПХ могут использоваться земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельной участок за чертой поселений (полевой земельный участок).

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

Коммерческие организации в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов имеют общую правосубъектность. Как разъяснили Пленум Верховного суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного суда РФ, коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных организации, предусмотренных законом, наделены общей правоспособностью и могут осуществлять любые виды предпринимательской деятельности, не запрещенные законов если в учредительных документах таких коммерческих организаций не содержится исчерпывающий (законченный) перечень видов деятельности, которыми соответствующая организация вправе заниматься.

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

В основном земельные участки или земельные доли организации приобретают в результате передачи их учредителями (участниками). После внесения лицом земельного участка или земельной доли в уставный капитал коммерческой организации он утрачивает право собственности на этот участок (земельную долю), собственником становится коммерческая организация. Юридические лица могут приобрести земельные участки и по иным основаниям, предусмотренным законом.

В соответствии с п.5 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям в аренду в порядке, установленном ст. 34 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом выкуп арендованного земельного участка в собственность не допускается. Религиозные организации вправе использовать для своих нужд земельные участки, здания и имущество, предоставленное им государственными, муниципальными, общественными и иными организациями и гражданами, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Передача религиозным организациям в пользование по функциональному назначению культовых зданий и сооружений с относящимися к ним земельными участками и иного имущества религиозного назначении, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляются безвозмездно.

Особыми субъектами выступают станичные и иные казачьи общества. Они представляют собой юридические лица, которым безвозмездно отводятся земельные наделы для коллективного землепользовании на основе традиционных для казачества форм общинного впадения землей либо общей собственности на землю (долевой или совместной). Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, им предоставляются в аренду.

Порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения научно-исследовательским и образовательным учреждениям действующее законодательство РФ закрепляет в ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Таким учреждениям земельные участки для сельскохозяйственных нужд предоставляются в аренду.

Федеральным законом от 23 августа 1996 г. №127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» установлено, что за государственными научными организациями закрепляются в бессрочное безвозмездное пользование земельные участки, выделенные в установленном порядке, ст. 59 Федерального закона от 13 января 1996 г. №12 «О внесении

Без согласия родовых общин и семей из числа малочисленных народов Севера земельные участки не подлежат отчуждению под промышленное или иное освоение, не связанное с традиционным хозяйствованием.

Так, Федеральный закон от 30 апреля 1999 г. №82-ФЗ «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации» что органы государственной власти в целях защиты исконной среды обитания, традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов малочисленных народов проводят единую политику и области разработки и реализации федеральных и региональных программ использования и охраны земель традиционного природопользования малочисленных парезов, оценки природных ресурсов, ведения землеустройства, ведения земельного кадастра и мониторинга указанных земель; устанавливают границы земель традиционного природопользования малочисленных народов и порядок предоставления указанным народам для этих целей земель, находящихся в федеральной собственности.

Согласно п. 6 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее чем пять лет.

Итак. Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначений» определяют перечень субъектов правоотношений по использованию земель сельскохозяйственного назначения, а также порядок предоставления субъектам земельных участков в аренду.

В соответствии с земельным кодексом РФ, земельный участок – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Следовательно, земельный участок – это часть поверхности земли, являющаяся природным ресурсом и объектом охраны со стороны государства. Более широкое, детальное определение земельного участка дано в Федеральном законе «О государственном земельном кадастре». В нем установлено, что земельный участок это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также то, что находится над и под поверхностью земельною участка, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях» содержит определения садового, огородного и личного земельного участка. Из содержания указанных определений видно, что данный закон под земельным участком понимает верхний слой земли – почву. Однако в большинстве федеральных законов земельный участок представляется как территория. Например, в ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что «если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или частъ его, к договору аренду, представляемому на регистрацию прав, прилагается план земельного участка, с указанием части его, сдаваемой в аренду».

Для того, чтобы земельный участок сельскохозяйственного назначения передать по договору аренды, необходимо соответствие данного земельного участка требованиям, основным характеристикам, предусмотренным федеральными законами. В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Объектом аренды может быть только индивидуально определенное имущество. Индивидуальными характеристиками земельного участка являются кадастровый номер, месторасположение, площадь, границы, целевое назначение. Данные сведения содержатся в плане земельного участка, наличие которого является обязательным для заключения договора. При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте, подлежащим передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а договор не считается заключенным. Земельным кодексом РФ установлено, что объектом аренда могут быть только земельные участки с установленными границами и прошедшие кадастровый учет.

Согласно Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в аренду могут быть переданы прошедшие государственный учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности. Определение на местности границ находящихся в долевой собственности земельных участков осуществляется на основе норм Федерального закона «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ (в ред. от 18 июля 2005 г.). Данным законом предусмотрено межевание объектов землеустройства. Межевание объекта землеустройства включает определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат; изготовление карты (плана) объекта.

Сведения о состоянии и об использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографогеодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геологогеоморфологических и иных обследований и изысканий.

После предусмотренных мероприятий по определению границ на местности земельный участок необходимо зарегистрировать в Едином государственном реестре земель. Это требование указано в ст. 14 Федеральною закона «О государственном земельном кадастре», согласно которой моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка, как объекта государственного учета в соответствующих границах, является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Ведение государственного земельного кадастра представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках. В соответствии с Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г. №314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» государственным органом, уполномоченным вести государственный земельный кадастр и землеустройство, является Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Таким образом, при передаче земельного участка в аренду в договоре аренды земель сельскохозяйственного назначения должны содержаться следующие сведения о земельном участке: местоположение; кадастровый номер; категория земель; разрешенное использование; площадь в установленных единицах измерения. Данные сведения зафиксированы в проекте Примерного договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, разработанной нами в соответствии с действующим законодательством.

На основании изложенного, предметом договора аренды земель сельскохозяйственного назначения может быть земельный участок, выделенный на местности, обозначенный в размерах и границах территории земель сельскохозяйственного назначения, имеющий кадастровый номер, адресные ориентиры и прошедший государственную регистрацию.

Следует отметить, что Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» устанавливает, что в Едином государственном реестре земель содержатся и другие сведения о земельном участке, помимо указанных наши в договоре. К таким сведениям относятся: описание границ земельных участков; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю; качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком. Таким образом, в договоре аренды стороны должны указать все основные характеристики объекта договора. В противном случае договор считается незаключенным.

Следующим этапом соответствующего оформления земельного участка, является регистрация права собственности и иных прав на земельный участок. Регистрация права должна осуществляться в соответствии с Методическими рекомендациями о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, утвержденными приказом Минюста РФ от 25 марта 2003 года № 70.

Право общей долевой собственности на выделенный земельный участок регистрируется на основании свидетельств о праве на земельные доли, извещений, опубликованных в официальных органах печати, соглашения об определении долей и праве собственности на выделенный земельный участок.

Нa регистрацию должен быть представлен кадастровый план выделенного участка и отчет (акт) об оценке выделяемого и оставшегося после выдела участка, составленный в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изм. 15 августа 2007 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объектом аренды земельных участков могут быть различные виды земельных участков, которые классифицируются по различным основаниям. Согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ все земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, договор аренды земельного участка, сроком более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, – независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Обязательной государственной регистрации подлежит договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее одного года. Эти правила распространяются и на договор аренды земель сельскохозяйственного назначения. Обязательственное право аренды возникает у арендатора на основании заключенного надлежащим образом договора аренды. Если договор аренды земель сельскохозяйственного назначения не подлежит государственной регистрации, то право аренды земельного участка возникает с момента подписания сторонами договора аренды, а если договор подлежит регистрации, то с момента государственной регистрации договора.

В соответствий со ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав па земельный участок удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

Таким образом, после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности собственник может передать соответствующий земельный участок в аренду, заключив договор аренды.

Согласно ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Договора субаренды и безвозмездного срочного пользования, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

На настоящий момент актуальным остается вопрос о фактических затратах, необходимых для того, чтобы владельцы земельных долей могли надлежащим образом оформить выдел земельного участка для передачи его в аренду. Площади земельных участков измеряются десятками тысяч гектаров, проведение их кадастрового учеса требует значительных финансовых затрат, которые исчисляются сотнями тысяч рублей. Это очень большие затраты для владельцев земельных долей, большинство из которых проживает в сельской местности. Без финансовой помощи со стороны государства и муниципального образования решение данной проблемы невозможно. Другой вариант решения данной проблемы – это возложение финансовых затрат на сельскохозяйственные организации. Но это возможно, если сельскохозяйственная организация заинтересована в приобретении данных земельных участков на основе договора аренды. Возврат средств можно осуществись в счет расчетов из арендной платы.

2.2 Населенные пункты

В отличие от земель сельскохозяйственного назначения земли поселений выполняют функцию территориально-пространственного базиса. ЗК РФ выделяет эти земли в качестве самостоятельной категории земель. Землями поселений являются земли, целевым назначением которых является использование их для застройки и иных целей развития городов, поселков и сельских поселений. Признаком, с помощью которого эти земли отграничиваются от иных категорий земель, является черта городского или сельского поселения.

Правовой режим земель поселений регулируется земельным законодательством, которое устанавливает общие принципы регулирования земельных отношений по поводу данной категории земель, и градостроительным законодательством, задача которого – отразить особенности отношений, складывающихся по поводу использования земель поселений.

Понятие земель поселений непосредственно связано с определением территорий поселений. Пункт 1 ст. 4 Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту – ГрадК РФ) говорит о том, что градостроительное законодательство регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции (далее – градостроительные отношения).

В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения. Вопросы об образовании, объединении, о преобразовании или об упразднении внутригородских муниципальных образований, установлении или изменении их территорий решаются с учетом мнения населения соответствующей территории представительным органом местного самоуправления города самостоятельно в соответствии с уставом города.

Согласно ст. 83 ЗК РФ пространственную и земельно-ресурсную основу городских и сельских поселений составляют территории в пределах установленных границ (черты) городских и сельских поселений, а также все, что находится над и под поверхностью указанных территорий. В пространственную и земельно-ресурсную основу поселений включаются три сферы. К перовой относится территория в пределах черты поселений, т.е. поверхность земли, используемая в качестве пространственного территориального базиса. Ко второй сфере ГрадК РФ относит подземное пространство, т.е. недра земли в пределах границ поселений. Третья сфера – это воздушное пространство над территорией поселения, т.е. воздушный столб. Воздушный кодекс РФ от 19 марта 1997 г. в ст.1 дает определение воздушного пространства РФ как воздушного пространства над территорией РФ, в том числе воздушное пространство над внутренними водами и территориальным морем.

Понятие «территория городского и сельского поселения» закрепляется в законодательстве для того, чтобы очертить пространственную сферу, на которую распространяется деятельность органов местного самоуправления по регулированию градостроительства. Это та сфера, в пределах которой действуют правила застройки, проекты планировки, проекты застройки и другая градостроительная документация, которая определяет правовой режим земель данной категории.

Необходимость законодательного закрепления пространственной сферы городских и сельских поселений обусловлена спецификой градостроительства. Сферой градостроительства является не только поверхность земли. Непосредственной сферой градостроительства является определенная территория, на которой могут возводиться здания, строения и различные сооружения. Однако практически градостроительство осуществляется в определенном пространстве в воздушном или подземном. Все эти важные моменты учитываются в праве.

Подземное и воздушное пространства в пределах установленных границ (черты) городских и сельских поселений находятся в ведении органов местного самоуправления, за исключением:

частей подземного и воздушного пространств, которые в соответствии с условиями зонирования территорий или разрешениями на строительство являются объектами, принадлежащими иным лицам;

части подземного пространства, предоставленного в установленном порядке в пользование иным лицам для геологического изучения недр, добычи полезных ископаемых и иных целей в соответствии с законодательством РФ о недрах;

части воздушного пространства, используемой для полетов воздушных судов и иной деятельности в области использования воздушного пространства в соответствии с воздушным законодательством РФ.

Суть указанных исключений в следующем. Во-первых, в результате зонирования территорий и выдачи разрешений на строительство из сферы ведения органов местного самоуправления исключаются части подземного и воздушного пространства, которые принадлежат иным лицам. Во-вторых, в ведении органов местного самоуправления не находятся участки недр, которые предоставлены для использования в установленном порядке для определенных целей. В-третьих, из сферы ведения органов местного самоуправления исключена часть воздушного пространства, которая используется для полетов воздушных судов и иной деятельности.

Воздушный кодекс РФ (ст. 11) следующим образом определяет понятие «использование воздушного пространства». Использование воздушного пространства представляет собой деятельность, в процессе которой осуществляются перемещение в воздушном пространстве различных материальных объектов (воздушных судов, ракет и других объектов), а также другая деятельность (строительство высотных сооружений, деятельность, в процессе которой происходят электромагнитные и другие излучения, выброс в атмосферу веществ, ухудшающих видимость, проведение взрывных работ и т.п.), которая может представлять угрозу безопасности воздушного движения. Пользователями воздушного пространства являются граждане и юридические лица, наделенные в установленном порядке правом на осуществление деятельности по использованию воздушного пространства.

При решении вопроса о том, какая часть воздушного пространства находится в ведении органов местного самоуправления, следует учитывать структуру воздушного пространства (ст. 15 Воздушного кодекса РФ). Структура воздушного пространства включает в себя зоны, районы и маршруты обслуживания воздушного движения (воздушные трассы, местные воздушные линии и т.п.), районы аэродромов и аэроузлов, специальные зоны и маршруты полетов воздушных судов, запретные зоны, опасные зоны (районы полигонов, взрывных работ и т.п.), зоны ограничений полетов воздушных судов и другие установленные для осуществления деятельности в воздушном пространстве элементы структуры воздушного пространства. Структура воздушного пространства утверждается в порядке, установленном Правительством РФ.

В соответствии со ст. 17 Воздушного кодекса РФ использование воздушного пространства или отдельных его районов может быть запрещено или ограничено в порядке, установленном Правительством РФ.

Принципиально важным моментом, связанным с установлением правового режима земель поселений, является то, что использование этих земель основано на зонировании их территорий, в соответствии с которым вся территория поселения делится на территориальные зоны.

В основе правового регулирования использования земель поселений лежит принцип планирования. Планирование использования этих земель осуществляется в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений и правилами землепользования и застройки.

Определение генерального плана городского и сельского поселения и его правовое значение установлено в ст. 9 - 23 ГрадК РФ. Генеральный план представляет собой градостроительную документацию о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений. Генеральный план разрабатывается в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией федерального уровня субъекта Федерации. Этот вид документации является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историке культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Некоторые требования, касающиеся планирования использования земель поселений, закреплены в Основах законодательства РФ «О культуре» от 9 октября 1992 г. Так, не допускается проектирование и строительство населенных пунктов и жилых массивов без обеспечения их объектами культуры с учетом градостроительных норм, правил и потребностей местного населения. Земельные участки под строительство новых объектов культуры выделяются на приоритетной основе (ст. 48).

В соответствии с Федеральным законом от 17 июля 1999 г. «О почтовой связи» при планировании развития городов и сельских поселении, проектировании, строительстве и реконструкции кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры, а также жилых домов органы государственной власти субъектов Федерации и органы местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами должны предусматривать проектирование и строительство зданий, а также помещений для размещения объектов почтовой связи (ст.31).

Согласно п. 5 ст. 23 ГрадК РФ в генеральном плане городского или сельского поселения определяются:

основные направления развития территории поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности населения городского или сельского поселения;

зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;

меры по защите территории городского или сельского поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

соотношение застроенной и незастроенной территории городского или сельского поселения;

территории резерва для развития городского или сельского поселения;

иные меры по развитию территории городского или сельского поселения.

В генеральных планах городских и сельских поселений содержатся предложения об установлении границ поселений, а также об обеспечении ресурсами в целях комплексного развития территорий поселений.

Кроме того, ГрадК РФ предусматривает, что генеральный план города и его пригородной зоны может разрабатываться как единый документ на основе заключения соглашения между органами местного самоуправления сопредельных территорий. Генеральный план города с численностью населения до пятидесяти тысяч человек и генеральный план сельского поселения могут разрабатываться вместе с проектом планировки территорий указанных поселений как единый документ.

Статья 23 ГрадК РФ устанавливает правило, согласно которому при разработке генерального плана исторического поселения учитываются историко-архитектурный опорный план такого поселения и проекты зон охраны памятников истории и культуры.

Черты поселений. В п. 1 статьи 84 ЗК РФ содержится понятие черты поселения, которая представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий. Из содержания нормы п. 2 ст. 83 ЗК следует, что черта поселения должна совпадать с его административными границами.

Закон определяет, что черта поселения должна устанавливаться на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации (п. 2 ст. 84 ЗК). Данное требование связано с тем, что установление черты поселения затрагивает интересы как самого поселения, так и смежных с ним иных муниципальных образований.

ЗК РФ относит проекты черты поселений к градостроительной документации. В соответствии с ЗК РФ проекты черты городского и сельского поселений разрабатываются на основе генеральных планов поселений органами местного самоуправления. При этом проекты черты малых городов и поселков, сельских поселений могут разрабатываться в составе генералы планов этих поселений.

Черта поселений согласно п. 2 статьи 84 ЗК РФ должна устанавливаться по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам. Однако необходимо отметить, что такая черта во всяком случае должна быть установлена по границам земельных участков, находящихся в любой форме собственности и включенных в состав поселений, поскольку земельный участок может быть отнесен только к одной категории земель (см. пп. 8 п. 1 ст. 1, п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Пункт 3 статьи 84 ЗК РФ устанавливает общее правило, согласно которому утверждение и изменение черты поселений осуществляются органами государственной власти субъектов РФ. Исключения из этого правила составляют случаи утверждения и изменения черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, а также черты городских поселений, входящих в состав ЗАТО. Безусловно, утверждению подлежит не сама черта поселения, как об этом говорит ЗК, а документ, ее отображающий, т.е. проект черты поселения.

Проекты черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральным законом по согласованному представлению законодательных (представительных) органов города Москвы и аналогичных органов Московской области, законодательных (представительных) органов города Санкт-Петербурга и аналогичных органов Ленинградской области. Ранее проекты черты городов федерального значения должны были утверждаться Правительством РФ.

Нововведением ЗК является положение о необходимости утверждения и изменения черты городов, входящих в состав ЗАТО, Правительством РФ. Это, очевидно, вызвано особой важностью таких поселений, поскольку в их пределах расположены стратегические объекты, в связи с чем территория и границы ЗАТО определяются с учетом особого режима безопасного функционирования этих объектов (см. ст.1 Закона о ЗАТО).

Установление в статье 84 ЗК РФ (п.6) принципа, согласно которому включение земельных участков в черту поселений не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, по меньшей мере, непонятно. О каких правах в данном случае идет речь? Если это права по использованию земель, определенные в гл. VI ЗК, то они по общему правилу п.1 ст.43 ЗК осуществляются указанными лицами по своему усмотрению. Если имеются в виду права, предусмотренные гл. III и IV ЗК, то их прекращение производится в соответствии с нормами гл. VII ЗК, и поэтому условия прекращения таких прав должны содержаться только в этой главе.

Типы поселений. Все поселения, согласно п. 1 ст. 5 ГрадК РФ 1998 г., подразделяются на несколько типов. В основу их классификации положены следующие критерии: численность населения, научно-производственная специализация поселений, значение поселений в системе расселения населения и административно-территориальном устройстве страны.

Численность населения – это критерий отнесения поселения к категории городских или сельских поселений. Городскими признаются наиболее крупные поселения. Сельскими поселениями – поселения, имеющие сравнительно небольшое число жителей, начиная с 5 тыс. человек.

Производственная специализация поселений также влияет на вид поселения. Городскими признаются обычно поселения, жители которых заняты главным образом в промышленности, в сферах обслуживания, управления, науки и культуры, сельскими – те поселения, большинство населения которых заняты в сельскохозяйственном производстве.

Значение поселений в системе расселения и административно-территориальном устройстве страны также играет важную роль при отнесении поселения к категории городского или сельского. По общему правилу, именно города являются административными и культурными центрами окружающих районов.

ГрадК РФ 1998 г. (ст. 5) предусматривает, что все поселения подразделяются на два основных вида: городские (города и поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и иные).

В зависимости от численности населения городские и сельские поселения соответственно подразделяются на:

сверхкрупные города (численность населения свыше 3 млн человек);

крупнейшие города (численность населения от 1 млн до 3 млн человек);

крупные города (численность населения от 250 тыс. до 1 млн человек);

большие города (численность населения от 100 тыс. до 250 тыс. человек);

средние города (численность населения от 50 тыс. до 100 тыс. человек);

малые города и поселки (численность населения до 50 тыс. человек);

крупные сельские поселения (численность населения свыше 5 тыс.человек);

большие сельские поселения (численность населения от 1 тыс. до 5 тыс. человек);

средние сельские поселения (численность населения от 200 человек до 1 тыс. человек);

малые сельские поселения (численность населения менее 200 человек).

Поселения, имеющие временное значение и непостоянный состав населения и являющиеся объектами служебного назначения в соответствующей отрасли экономики (железнодорожные будки, дома лесников, бакенщиков, полевые станы и т.п., а также одиночные дома находятся в ведении муниципальных образований, с которыми указанные поселения связаны в административном, производственном или территориальном отношениях.

Классификация городских и сельских поселений определяется и в законодательстве об административно-территориальном устройстве. В соответствии с Конституцией РФ (ст. 73 и 76) территориальное (административно-территориальное) устройство субъектов Федерации относится к ведению субъектов РФ. В этой сфере они осуществляют собственное правовое регулирование. Федеральный закон от 6 октября 1999 г. №184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (пп. «л» п. 2 ст. 5) относит к числу основных полномочий законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта установление административно-территориального устройства субъекта Федерации и порядок его изменения путем принятия закона субъекта Федерации.

Пункт 1 статьи 5 ГрадК РФ 1998 г. выделяет критерии, определяющие характер градостроительной деятельности на территории поселений. Фактически речь идет о критериях, которые положены в основу классификации видов поселений. В качестве таких критериев Кодекс признает численность селения, производственную специализацию поселений и значение поселений в системе расселения и административно-территориальном устройстве страны.

Численность населения – критерий отнесения поселения к категории городских или сельских поселений. Городскими признаются наиболее крупные поселения, сельскими – поселения, имеющие сравнительно небольшое число жителей, начиная с 5 тыс. человек населения.

В зависимости от численности населения определяются типы городских поселений (сверхкрупные города, имеющие численность населения свыше 3 млн. человек, крупнейшие города с населением от 1 млн. до 3 млн. человек и т.д.), и типы сельских поселений.

Производственная специализация поселений также влияет на их вид. Городскими признаются обычно поселения, жители которых заняты главным образом в промышленности, в сферах обслуживания, управления, науки и культуры. Сельскими – те поселения, большинство населения которых занято в сельскохозяйственном производстве.

Значение поселений в системе расселения и административно-территориальном устройстве страны также играет важную роль при отнесении поселения к категории городского или сельского. По общему правилу, именно города являются административными и культурными центрами окружающих районов.

Пункт 2 статьи 5 ГрадК РФ 1998 г. предусматривает, что все поселения делятся на два вида: городские и сельские, а п. 3 закрепляет более подробную их классификацию по типам поселений. Кроме того, п. 4 выделяет поселения, которые имеют временное значение, непостоянный состав населения и являются объектами служебного пользования.

Классификация городских и сельских поселений определяется и в законодательстве об административно-территориальном устройстве. В соответствии с Конституцией РФ (ст. 73 и 76) территориальное (административно-территориальное) устройство субъектов РФ относится к ведению субъектов Федерации. В этой сфере они осуществляют собственное правовое регулирование.

Федеральный закон от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (пп. «л» п. 2 ст. 5) относит к числу основных полномочий законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта РФ установление административно-территориального устройства субъекта Федерации и порядок его изменения путем принятия закона субъекта Федерации.

В п. 5 ст. 5 ГрадК РФ 1998 г. отражен принцип зависимости вида, содержания градостроительной документации, порядка ее разработки, согласования и утверждения от типа поселения. Общие вопросы, касающиеся требований к градостроительной документации, закреплены в ст. 28 и 29 ГрадК РФ 1998 г. Так, в соответствии п. 5 ст. 28 ГрадК РФ 1998 г. градостроительная документация любого вида включает в себя текстовые и графические материалы, содержит обязательные положения, установленные заданием на разработку градостроительной документации соответствующего вида. Градостроительная документация любого вида разрабатывается на основании задания, выданного соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или, по согласованию с ними, заказчиками (п. 8 ст. 28). Градостроительная документация любого вида может разрабатываться на конкурсной основе (п. 10 ст. 28).

В соответствии с п. 6 ст. 28 ГрадК РФ 1998 г. градостроительная документация любого вида подлежит государственной экологической экспертизе в случаях и в порядке, установленных законодательством РФ об экологической экспертизе. Обязательными условиями для утверждения градостроительной документации любого вида являются ее согласование с соответствующими органами санитарно-эпидемиологического надзора, а также наличие положительного заключения органов охраны памятников культуры в случаях, определенных законодательством в области охраны памятников истории и культуры, других заинтересованных государственных органов с учетом мнения населения.

В соответствии со ст. 29 ГрадК РФ 1998 г. градостроительная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе. Положительное заключение органа государственной экспертизы градостроительной и проектной документации служит основанием для утверждения градостроительной и проектной документации.

В качестве примера взаимосвязи градостроительной документации и типа поселения можно привести п. 4 ст. 35 ГрадК РФ 1998 г. Так, генеральный план города с численностью населения до 50 тыс. человек и генеральный план сельского поселения могут разрабатываться вместе с проектом планировки территорий указанных поселений как единый документ. Согласно п. 1 ст. 36 ГрадК РФ 1998 г., проекты черты малых городов и поселков, черты сельских поселений могут разрабатываться в составе генеральных планов указанных поселений.

Пункт 6 ст. 5 ГрадК РФ 1998 г. закрепляет приоритет его норм, содержащих градостроительные требования, касающиеся условий и порядка пользования землями поселений. Эта правовая норма вполне обоснованна. Дело в том, что земли поселений играют важную роль в жизни общества, выполняя функцию территориально-пространственного базиса. Занимая сравнительно небольшую площадь по отношению ко всей территории, эти земли являются местом проживания большей части населения. Земли, занятые поселениями, предназначены для размещения городов, поселков, сельских поселений и объектов недвижимости, обеспечивающих жизнедеятельность населения.

До принятия ГрадК РФ вопросы правового режима земель поселений регулировались главным образом земельным законодательством. ЗК РФ выделяет эти земли в качестве отдельной категории земель, называя их землями населенных пунктов. Землями населенных пунктов являются все земли в пределах городской, поселковой черты и черты сельских населенных пунктов. Однако в течение десятилетий земельное законодательство регулировало лишь отдельные, самые общие вопросы использования этой категории земель, уделяя внимание главным образом регулированию земель сельскохозяйственного назначения. В этом плане земельное законодательство носило «аграрный», если можно так выразиться, характер. Широкий комплекс вопросов использования земель поселений оставался неурегулированным. ГрадК РФ восполнил этот пробел. Поэтому при разработке Земельного кодекса РФ в части регулирования вопросов правового режима земель поселений приоритет имеют нормы ГрадК РФ.

2.3 Особенности иных участков

Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов (МДС 30-1.99), одобренные Научно-техническим Советом Госстроя России от 10 июня 1999 г., определяют содержание градостроительных регламентов зон инженерной и транспортной инфраструктур. Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, железнодорожного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования) устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

В зоне автомагистрали (Д.) допускается размещение мотелей для легкового и грузового автотранспорта; сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятий по обслуживанию транспортных средств; предприятий общественного питания; магазинов. Такого рода деятельность относится к числу разрешенных видов использования недвижимости.

Неосновным и сопутствующим видом использования является размещение сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Требуется специальное согласование для осуществления видов использования недвижимости, нарушающих требования к застройке земельных участков, предоставляемых организациям автомобильного транспорта, а также к земельным участкам для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленых полос.

Разрешенными видами использования недвижимости в зоне железной дороги (Ж.Д.) считаются деятельность организаций железнодорожного транспорта, расположенных на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Неосновными и сопутствующими видами использования являются возведение сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств, создание предприятий по обслуживанию транспортных средств и эксплуатация инженерных сооружений. Виды использования недвижимости, в результате которых нарушаются требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта, а также к земельным участкам для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений, являются условно разрешенными (требующими специального согласования).

В зоне воздушного транспорта (В.Т.) разрешено размещать аэропорты гражданской авиации, иные объекты воздушного транспорта, а также объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта. Неосновными и сопутствующими видами использования недвижимости считаются возведение сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств; размещение предприятий и учреждений по обслуживанию пассажиров, а также инженерных сооружений.

К числу условно разрешенных видов использования объектов недвижимости относятся виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям воздушного транспорта, а также к земельным участкам для размещения шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений.

Все виды нового строительства, реконструкции и расширения объектов, размещаемых в границах указанных территорий, осуществляются в соответствии с градостроительной и проектной документацией и подлежат согласованию с соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления, органами контроля и надзора. В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связи, инженерных объектов и коммуникаций на среду обитания населения городов и других поселений следует обеспечивать необходимые расстояния от этих объектов до жилой застройки и соблюдение других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, правилами застройки городов и других поселений.

Территории в границах отвода объектов внешнего транспорта, связи, инженерных объектов и коммуникаций и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению. Ответственность за осуществление указанных работ возлагается на собственников, владельцев, пользователей соответствующих объектов. Объекты внешнего транспорта, связи, инженерных объектов и коммуникаций, косвенно или прямо воздействующие на безопасность населения, размещаются за пределами городов и других поселений.

Статья 45 ГрадК РФ 1998 г. определяет целевое назначение рекреационных зон, организация мест отдыха населения и их состав. Пункт 2 данной статьи закрепляет основной принцип правового режима этих зон: в этих зонах не допускаются строительство и расширение различных объектов, использование которых не связано с функционированием этих зон.

В соответствии с Методическими рекомендациями по разработке схем зонирования территории городов (МДС 30-1.99) одним из типов рекреационных зон является зона открытых пространств (Р.1.). В состав этой зоны включаются парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек, активно используемые населением для отдыха. Территория этой зоны может использоваться для устройства пляжей, спортивных и игровых площадок, аттракционов, летних театров, концертных площадок. В качестве неосновных и сопутствующих видов использования недвижимости допускается размещение мемориалов, автостоянок; вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.).

Условно разрешенными видами использования объектов недвижимости, которые требуют специального согласования, являются устройство кафе, баров, закусочных; объектов, связанных с отправлением культа, и общественные туалеты.

В зону природных ландшафтов (Р.2.) входят парки, рощи, лесопарки, природные заповедники. Цель организации зоны: сохранение ценных природных особенностей и ландшафтов и одновременное стимулирование создания условий для отдыха населения города, иного поселения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды. К разрешенным видам использования недвижимости относятся организация лесопарков; спортивных и игровых площадок, лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек и т.д. К неосновным и сопутствующим видам – устройство открытых стоянок для временного хранения транспортных средств; вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы). Условно разрешенными видами использования недвижимости, т.е. требующими специального согласования, являются размещение гостиниц, мотелей, кемпингов, туристских центров, профилакториев, санаториев; больниц, госпиталей общего типа, интернатов для престарелых, кафе, баров, закусочных и других учреждений общественного питания, мест для пикников, общественных туалетов.

Зона отдыха (Р.3.) выделяется на территории лесопарков для организации отдыха населения. Назначение этой зоны состоит в сохранении уникального ландшафта при создании условий для полноценного отдыха. Строительство разрешается только в том случае, когда в результате создания объекта обслуживания оказывается минимальное воздействие на окружающую среду и создаются привлекательные места для отдыхающих. Однако в этом случае должна быть обеспечена сохранность характерных природных особенностей данной территории.

Территория зоны используется под пляжи, кемпинги, кафе, бары, рестораны и другие учреждения общественного питания; пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих; места для палаточных городков; спортивные и игровые площадки; бани, сауны; лодочные станции; помещения обслуживающего персонала. В качестве неосновных видов использования допускаются сооружение открытых стоянок для временного хранения транспортных средств; вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки и другие малые архитектурные формы); общественных туалетов.

Типом рекреационных зон является зона дач (Р.4.). Ее назначение состоит в том, что она выделяется для отдыха населения и выращивания сельскохозяйственных культур с ориентацией на постепенное преобразование данной зоны в зону Ж.1. Разрешенными видами использования недвижимости на территории этой зоны является строительство отдельно стоящих жилых домов усадебного типа; дач; магазинов товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв.м. Территория может использоваться под сады, огороды; устройства водозабора; сооружения противопожарных водоемов.

Неосновными и сопутствующими видами использования являются использование объектов недвижимости для надомных видов деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; возведение бань, саун; сооружений, связанных с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парников, теплиц, оранжерей); хозяйственных построек; встроенных или отдельно стоящих гаражей, а также открытых стоянок, но не более чем одно транспортное средство на один участок; административных помещений, связанных с обслуживанием зон дач.

Требуется специальное согласование для размещения магазинов, площадь которых превышает разрешенные размеры; почтовых отделений, телефона, телеграфа, а также временных сооружений мелкорозничной торговли.

Параметры объектов недвижимости в этой зоне таковы: минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего дома, дачи должна быть не менее 400 кв.м; расстояние между фронтальной границей участка и основным строением определяется в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями должны быть следующими: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м. Расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений должно соответствовать требованиям СНиП 2.07.01-89.

Для всех основных строений число надземных этажей не должно превышать двух с возможным дополнительным использованием мансардного этажа. Установлено, что высота от уровня земли до верха конька скатной кровли должна быть не более 13,6 м. Высота всех вспомогательных строений от уровня земли до верха конька скатной кровли не должна превышать 7 м. Исключением являются шпили, башни, флагштоки. Не допускается размещать перед основными строениями со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением гаража. Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м. Предусмотрены требования к ограждению земельных участков. Со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 49 ГрадК РФ 1998 г. устанавливает общие положения, касающиеся состава, целевого назначения и порядка установления границ территорий пригородных зон городов.

Вопросы установления режима пригородных зон урегулированы в законодательстве об охране окружающей среды и земельном законодательстве. Так, ФЗ «Об охране окружающей природной среды» предусматривает, что в целях охраны окружающей природной среды вокруг крупных городов и промышленных центров, крупных, экологически вредных объектов создаются лесопарковые, зеленые, защитные зоны, изъятые из интенсивного хозяйственного использования, с ограниченным режимом природопользования. Согласно данному закону, запрещается размещать токсичные отходы, в том числе отходы атомной промышленности, на территории вблизи городов и других населенных пунктов, в лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зонах и иных местах, где может быть создана опасность для здоровья населения и состояния окружающей природной среды.

Земельное законодательство признает эти земли в качестве земель рекреационного назначения. К землям рекреационного назначения относятся земли пригородных зеленых зон, т.е. земли за пределами городской черты, занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции и являющиеся местом отдыха населения. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, препятствующая использованию их по целевому назначению.

Выделение земель рекреационного назначения производится, согласно ст. 92 ЗК РФ, по решению органов государственной власти субъектов РФ в порядке, устанавливаемом законодательством субъектов Федерации.

Статья 86 ЗК РФ дает определение земель, которые включаются в состав пригородных зон. Более подробное определение закреплено в ст. 49 ГрадК РФ. Территория пригородной зоны города включает в себя земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города (территория резерва для развития поселения), размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций. Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации в соответствии с градостроительным земельным законодательством РФ.

В ст. 86 ЗК РФ закреплена также внутренняя структура земель пригородных зон: территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города и зеленые зоны.

Границы и правовой режим пригородных зон утверждаются и изменяются законами субъектов Федерации. Что касается границ и правового режима пригородных зон городов Москвы и Санкт-Петербурга, то они утверждаются и изменяются федеральным законом.

Правовой режим пригородных зон урегулирован в законодательстве об охране окружающей среды и земельном законодательстве. Так, п. 3 ст. 44 Федерального закона «Об охране окружающей среды» предусматривает, что в целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Пункт 4 ст. 98 ЗК РФ признает эти земли в качестве земель рекреационного назначения.

Статья 50 ГрадК РФ 1998 г. посвящена регулированию использования территорий пригородных зон городов. Так, использование территории пригородной зоны города и градостроительная деятельность в границах пригородной зоны данного города осуществляются с учетом интересов населения такого города и населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности.

Зонирование территорий пригородных зон городов определяется в территориальных комплексных схемах градостроительного планирования развития территории субъекта Федерации, части территории субъекта Федерации (в том числе пригородной зоны), района (уезда), сельского округа (волости, сельсовета), а также в генеральных планах городов, разрабатываемых вместе с их пригородными зонами, с учетом земле- и лесоустроительной документации. В пригородных зонах городов выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В зеленых зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую природную среду.

Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города осуществляются по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Федерации и органами местного самоуправления.

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством РФ.

Регулирование использования территорий пригородных зон городов и градостроительной деятельности на них основано на принципе учета интересов населения города и населения поселений, которые входят в пригородную зону, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности (ст. 3 ГрадК РФ 1998 г.).

Территории пригородных зон так же, как и территории поселений подлежат зонированию. Зонирование пригородных зон отражается в территориальных комплексных схемах и генеральных планах городов. В процессе зонирования пригородных зон должны учитываться сведения, содержащиеся в материалах землеустройства и лесоустройства.

Содержание режима охраны в зеленых зонах состоит в том, что в них запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую природную среду. Ограничения по использованию лесов на территориях зеленых зон сформулированы в ЛК РФ. Статья 56 ЛК РФ относит к лесам первой группы леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных, иных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий. В свою очередь в лесах первой группы выделяется в качестве категории защитности леса зеленых зон поселений и хозяйственных объектов.

В лесах зеленых зон действуют строгие ограничения на заготовку древесины. В лесах первой группы рубки должны быть направлены на улучшение состояния древостоев, усиление природных функций лесов этой группы, а также на своевременное и рациональное использование перестойных и спелых древостоев. Согласно ст.114 ЛК РФ в лесопарковых частях зеленых зон допускаются только рубки промежуточного пользования и прочие рубки.

Установлены ограничения, касающиеся строительства в пригородных зонах разного рода объектов недвижимости. Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города осуществляются по согласованию с органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления.

Заключение

Подводя итоги настоящего исследования, мы можем констатировать, что аренда (как способ организации экономической деятельности) сопровождает хозяйственную и социальную жизнь человека и является не вторичной и не второстепенной формой – по отношению к ведению хозяйственной деятельности на основе собственности, а равно естественно дополняющей.

Опосредующий арендные отношения по поводу земли договор аренды земельных участков стабилен и практически не изменялся на протяжении многих лет, но исторически право аренды и вещных прав имеют единые корни. Анализ показывает, что и ceгодня постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного (наследственного владения, большинство сервитутов содержательно совпадают арендатора; подтверждает этот вывод и п. 1 ст. 41, предусматривающий, что лица, не являющиеся собственниками участков, за отдельными исключениями, осуществляют права собственников земельных участков.

Поэтому была предпринята попытка проанализировать права аренды с вещными правами. Общий вывод: возникающее правоотношение по передаче объекта аренды, безусловно обязательственный характер, однако после этого правовые возможности арендатора должны быть охарактеризованы как вещно-правовые (что и объясняет применение ст. 305 ГК РФ в данным отношениям). В результате анализа предмета данного договора (как согласованных действий, направленных на определенный результат), можно сделать вывод о том, что имеющееся в законе (часть первая ст. 606) определение договора аренды требует уточнений – договор на предоставление в пользование и в его предмет не входят характеристики.

Исследование конкретных норм земельного законодательства позволяет утверждать, что они недостаточно скоординированы с гражданским законодательством. В частности, в ЗК РФ содержатся дозволения субъектам РФ определять условия оборота земельных участков; безусловно, такие нормы можно толковать и как специфические правила самого земельного законодательства (где допускается законотворческая деятельность субъектов РФ), посвященные контролю, учету и т.п., но нет сомнений и в том, что, например, правила о порядке введения земельного участка в оборот, о минимальных размерах земельных участков и т.д., вместе с тем, есть и правила о самом гражданском обороте. А это противоречит п. 1 ст.3 ГК РФ.

Отдельно в работе обсуждаются вопросы, связанные с понятием «земельный участок», его значением как объекта гражданских правоотношений и объекта договора аренды. В частности, отрицается возможность признать договором аренды так называемую аренду земельной доли. Причина проста – в подавляющем большинстве случаев земельная доля не выделена в натуре и тем самым не имеет определенности в объекте.

Надо признать, что делимость земельного участка, провозглашенная ст. 6 ЗК РФ, оспорима. Но все-таки следует учитывать, что наличие кадастровых номеров, обязательное с позиций земельного законодательства, является не обязательным с точки зрения законодательства гражданского. Это означает, что проведение идентификации по другим критериям (в том числе и при аренде) позволяет признать самостоятельным объектом гражданских правоотношений и часть земельного участка. Далее в работе отмечается особое значение «вертикального» и «горизонтального» срезов земельного участка, возрастающее значение воздушного пространства над участком и необходимость выработки правовых подходов, позволяющих разрешить споры с множественностью лиц как на стороне арендатора, так и арендодателя.

Специально рассмотрены вопросы, связанные с существенными условиями данного договора и признано, что ими являются объект (земельный участок), срок (в значении временного характера пользования) и порядок установления размера арендной платы (в том числе предложено соответствующим образом изменить и ст. 65 ЗК РФ).

Наибольшие нарекания вызывает ст. 22 ЗК РФ, подробно рассмотренная в работе. Внесены конкретные предложения по изменению редакции ряда ее норм, направленные на уточнение состава участников (п. 2), исключение противоречий другим нормам ЗК РФ (п. 3), на обеспечение соответствия гражданскому законодательству при обороте (передаче) права аренды (п. 5) и т.д.

В работе также поставлен и частично решен ряд вопросов, связанных с порядком предоставления земель, в частности, сделан вывод о том, что факт отмены административного акта о предоставлении земли в аренду сам по себе не прекращает арендных отношений; в таком случае можно говорить об оспоримости, а не о ничтожности сделки.

В ходе исследования внесены также различные предложения законодательного характера, предложения по уточнению толкования ряда положений закона, приводятся новые аргументы, связанные с подходом к решению конкретных проблем правоприменения.

К существенным условиям договора аренды земельных участков следует относить объект (идентифицированный земельный участок), срок действия договора, порядок установления размера арендной платы.

В данной работе критикуется норма п. 2 ст. 22 ЗК РФ, предусматривающая сдачу в аренду земли только собственниками, а также уточняется ряд других положений закона (в частности, п. 4 ст. 20, п. 2 ст. 21 ЗК РФ), необоснованно сужающих круг лиц, имеющих право сдавать земельные участки в аренду. Так же дана отрицательная оценка возможности арендатора без согласия арендодателя передать права на земельный участок (п.5 ст. 22 ЗК РФ).

В заключении следует сделать вывод, что аренда земельных участков –широко применяемый способ решения экономических проблем в хозяйственной практике. Однако соответствующий ему правовой институт аренды земли разработан достаточно слабо, кроме того, ежемесячно обновляется регулирующее данные отношения законодательство, в связи с чем актуальность рассмотренной темы всегда будет присутствовать. Полагаем, что анализ данной проблемы в научных исследованиях ученых закладывает основы для дальнейшего совершенствования законодательства в данном направлении.

Список использованных нормативных актов и литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция РФ. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. // Российская газета. – №237.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 1 //ЭБД Кодекс
3. Гражданский кодекс РФ. Часть 2 // СЗ РФ. – 1996. – №5. – Ст. 410.
4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 // СЗ РФ. – 2001. – №44. – Ст.4147.
5. Федеральный закон РФ от 24.07.2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // ЭБД Кодекс
6. Федеральный закон РФ от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г.)
7. Федеральный закон «О плате за землю» от 11.10.1991 г. / ВВС РФ. –1991. – №44. – Ст. 1424.
8. Закон РСФСР от 22.11.1990 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // ВВС РСФСР. – 1990. – №26. – Ст. 324.
9. Федеральный закон от 18.06. 2001 г. «О землеустройстве» // СЗ РФ. – 2001. – №26. – Ст. 2582.
10. Федеральный закон от 2.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ. – 2000. – №2. – Ст. 149.
11. Федеральный закон от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4148.
12. О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 2 января 2003 г. №28-ФЗ // ЭБД «Кодекс».
13. Закон РФ «О недрах» в ред. ФЗ от 3.03.1995 г. // СЗ РФ. – 1995. – №10. – Ст. 823.
14. Федеральный закон от 17.07.2001 г. «О разграничении государственной собственности на землю» // СЗ. – 2001. – № 30. – Ст. 3060.
15. Указ Президента РФ №337 от 7.03.1996 г. «О реализации конституционных прав граждан на землю».
16. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.02.1998 г. // СЗ РФ. – 1998. – №8. – Cт. 963.
17. Постановление Правительства РФ от 19.09.1997 г. №1200 «О порядке перевода лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда» // СЗ РФ. – 1997. – №39. – Ст. 4538.
18. Постановление Правительства РФ от 8.06.1996 г. №667 «О порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель казачьим обществам, включенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, и режиме его использования» // СЗ РФ. –1996. – №25. – Ст. 3023.
19. В работе использованы и другие правовые акты, в том числе субъектов РФ, органов местного самоуправления (более 50), материалы судебно-арбитражной практики, указанные в тексте. В случаях, когда источник нормативного правового акта или литературы специально не указан, использовалась база данных Справочной правовой системы «Гарант», версия «Гарант-Максимум», на 10.01.2003 г.

Специальная литература

1. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского и земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли / Ф.Х. Адиханов // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 32-39.
2. Алакоз В. Зачем России земельная реформа / В. Алакоз, В. Киселев, Г. Шмелев. – М.: Бек, 2000. –365c.
3. Александрита М.А. Содержание права собственности по современному российскому законодательству: некоторые проблемы теории и правового регулирования / М.А.Александрита: Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2002. – 39 с.
4. Анисимов А.П. Некоторые вопросы теории земельного права в свете нового земельного кодекса РФ / А.П. Анисимов, А.Е. Черноморец // Новая правовая мысль. – 2006. – №1. – С. 27-35 // www.estwu.ru
5. Антипов С.А. Проблемы государственной регистрации прав / С.А. Антипов // Актуальные вопросы современного законодательства: Сб. науч. ст. – М.: Институт недвижимости, 2001. – С. 75-76.
6. Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству: Автореф. дис.... канд. юрид. наук / Л.М. Ахметшина. – Казань: КазГУ, 2002. – 47 с.
7. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. – М.: ЮрИнфоР, 2001. – 189 с.
8. Богданов Е.В. Арендатор и арендодатель: особенности правового положения / Е.В. Богданов // Правовое регулирование деятельности хозяйственных субъектов: Материалы международной научно-практической конференции «Проблемы развития предприятий: теория и практика». Ч. 3. – Самара: Самарск. гос. экон. академия, 2002. – С. 20-26.
9. Богдановская И.Ю. Судебный прецедент – источник права / И.Ю. Богдановская // Государство и право. – 2002. – №12. – С. 5-10.
10. Брагинский М.И. В. Витрянский. Договорное право. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1997. – 398 с.
11. Брагинский М.И. О месте гражданского права в системе «право публичное – право частное» / М.И. Брагинский // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. – М: Городец, 2000. – 352 с.
12. Быстров Г.Е. Аренда земли по российскому законодательству: дисс. канд. … юрид. наук / Г.Е. Быстров. – М.: МГУ, 2006. – 217 с.
13. Витрянскии В.В. Договор аренды и его виды / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 312 с.
14. Волков Г.А. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / Г.А. Волков // Хозяйство и право. – 2003. – №4. – С. 45-48.
15. Волков Г.А. А.К.Голиченков, О.М.Козырь Развитие рынка земли: правовой аспект / Г.А.Волков, А.К.Голиченков, О.М.Козырь // Государство и право. – 1998. – №2. – С.55-60.
16. Воронин Б.А. Крестьянские фермерские хозяйства: правовые проблемы и тенденции развития / Б.А. Воронин // Аграрное и земельное право. – 2004. – №1. – С. 24-27.
17. Герасин С.И. Правовая база реформирования земельных отношений в сельском хозяйстве (обзор региональных законодательных актов) / С.И. Герасин // Государство и право. – 1998. – №12. – С. 67-71.
18. Голубева Н. Арендная плата за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности / Н. Голубева // Финансовая газета (региональный выпуск). – №7-8. – 2005. – С.17.
19. Гражданское к торговое право капиталистических государств / Под ред. Е.А. Васильева. – М.: Международные отношения, 1993.-640с.
20. Гражданское право России. Ч. 2. Обязательственное право / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: Бек, 1997. –540с.
21. Гражданское право. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2000.-645с.
22. Гражданское право. Т. 2. Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. – М.: БЕК, 1993. –523с.
23. Гражданское право. Том 1 \ Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2000. –540с.
24. Гражданское право: Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1998. –570с.
25. Грось Л. Участие публично-правовых образований в отношениях собственности: гражданско-правовые проблемы / Л. Грось // Хозяйство и право. – 2000. – №5.
26. Грось Л.А. О сопоставлении понятий «гражданское законодательство», «гражданское право» и «земельное законодательство» и вещных правах на земельные участки / Л.А. Грось // Журнал российского права. – 2002. – №9. – С 23-30.
27. Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве / И. Гусев // Хозяйство и право. – 2003. – №2. – С.32-35.
28. Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права РФ при переходе к рыночной экономике / В.А. Дозорцев // Государство и право. – 1994. – № 7. – С. 25-30.
29. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения, нежилого помещения: Автореф. дисс. … канд. юрид. наук / А.Г. Дорошкова. – Саратов, 2002. – 45.с.
30. Ельникова Е.В. Права на землю: что изменилось? (обзор проекта нового Земельного кодекса РФ) / Е.В. Ельникова // Юрист. – 2001. – №9. – С. 24-29.
31. Емельянова Е. Некоторые правовые вопросы государственной регистрации договора и права аренды / Е. Емельянова // Правовое регулирование предпринимательской деятельности: Сб. науч. ст. – Самара: Самарск. гос. ун-т, 2006. – 79 с.
32. Жалинский А. А. Рерихт. Введение в германское право / А. Жалинский, А. Рерихт. – М.: Спарк, 2001.
33. Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений / Ю.Г. Жариков // Государство и право. – 1996. – №2. – С. 36-47.
34. Залесский В. Возможность досрочного расторжения договора аренды земельного участка и изъятия земельного участка по решению органа исполнительной власти / В. Залесский // Гражданское законодательство. Практика применения. – М.: Юстицинформ, 2002. – С.250-284.
35. Звеков В. Участие Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований в отношениях, регулируемых гражданским законодательством / В. Звеков // Хозяйство и право. – 1998. – №5.
36. Земельное право: Учебник / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев. – М.: Проспект, 2007. –456с.
37. Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Норма-Инфра-М, 1999.-490с.
38. Земельное право России: Учебник / Под ред. Ю.Г. Жарикова. – М.: Былина, 2002. –456с.
39. Земельное право России. Практикум: Учеб. пособие для вузов / Под ред. А.К. Голиченкова. – М.: БЕК, 2001.-321с.
40. Земельное право: учебник для вузов / С.А. Боголюбов, В.В. Никитин, В.В. Устюгова. – М.: Норма, 2006.-426с.
41. Земельный вопрос / Под ред. Е.С. Строева. – М.: Колос, 1999. – 563 с.
42. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (Материалы конференции) // Государство и право. – 2002. – № 9. – С. 77-88.
43. Земельный участок: Собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах / Под ред. В.В. Залесского. – М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю. – М.: Юрист, 2006. – 345 с.
44. Иконицкая А.И. Разграничение полномочий Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в сфере регулирования земельных отношений / А.И. Иконицкая // Юридический мир. – 1998. – №4. – С. 42-44.
45. Иконицкая И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве / И.А. Иконицкая, Н.И. Краснов, Э.И. Павлова, О.А. Самончик, Л.П. Фомина // Государство и право. – 2000. – №7. – С. 33.
46. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации. Теория и тенденции развития / И.А. Иконицкая. – М., 1999. – 239 с.
47. Иконницкая И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // И.А. Иконницкая, Н.И. Краснов, Э.И. Павлова, О.А. Самончик, Л.П. Фомина // Государство и право. – 2000. – №7. – С. 29-41.
48. Иоффе О.С Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: Юрид. лит., 1975.-780с.
49. Иоффе О.С. Основы римского гражданского права / О.С. Иоффе, В.А. Мусин. – Л.: ЛГУ, 1974. – 156 с.
50. Исаев И.А. История государства и права России / И.А. Исаев. – М.: БЕК, 2003. –531 с.
51. История древних государств / Под ред. С.П. Матюшина. – М.: АСТ, 1997. – 426 с.
52. Козырь М.И. Государственная поддержка сельского хозяйства: специфика государственной поддержки крестьянских (фермерских) хозяйств / М.И. Козырь // Предпринимательская деятельность в сельском хозяйстве России: правовые вопросы. – М.: МГУ, 2007. – С. 82-83.
53. Козырь О.М. Пути совершенствования правового регулирования оборота недвижимости / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – 2003. – №3. – С. 92-114.
54. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ, части второй / Отв. ред. О.Н. Садиков. – 478 с.
55. Комментарий к закону «О государственном земельном кадастре» / Под ред. Е.А. Галиновской. – М.: Юстицинформ, 2006.-256с.
56. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации / Под ред. М.В. Бархатова. – М.: Юрайт-Издат, 2002. – 341 с.
57. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова, Е.Л. Мининой. – М.: Юрист, 2002.-325с.
58. Комова С.А. Особенности использования земельных участков для нужд энергетики / С.А. Комова // www.for-expert.ru/zemelnyi.ru
59. Кофанов Л.Л. Обязательственное право в архаичном Риме / Л.Л. Кофанов. – М.: Юрист, 1994. – 216 с.
60. Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности/Ю.А. Кочеткова// Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Юрист, 2000. –258с.
61. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике / Н.И. Краснов // Государство и право. – 1994. – №7. – С. 53-54.
62. Крассов О.И. Земельное право / О.И. Крассов. – М.: Юрист, 2005. – 671 с.
63. Круглый стол: «Пути развития земельного законодательства РФ» // Государство и право. – 1999. – №7. – С.42-65.
64. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации / Ю. Кулешова // Хозяйство и право. – 2000. – №3. – С. 80-91.
65. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России / В.А. Лапач: Дис. … д-ра юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2002. – 199 c.
66. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 1 / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 1997.-645с.
67. О некоторых аспектах, связанных с применением ч. 1 Гражданского кодекса РФ / Под ред. Новоженина. – М.: Юристъ, 2006.-369с.
68. Орлова М. Ипотека (залог) права аренды / М. Орлова // Российская юстиция. – 2002. – №5. – С.30-40.
69. Осипов Н.Т. Учебно-методические указания по изучению курса «Советское земельное право» / Н.Т. Осипов. – Л., 1968.-325с.
70. Павлова Э.И. Зарубежный опыт правового регулирования аренды сельскохозяйственных земель / Э.И. Павлова // Государство и право. – 2002. – № 12. – С.63-64.
71. Павлова Э.И. Сельскохозяйственная аренда в Западной Европе / Э.И. Павлова // Вестник МГУ. – 1992. – №5. – С. 33-40.
72. Пегов П. Некоторые налоговые вопросы, связанные с законодательством о регистрации права аренды и договоров аренды недвижимости / П. Пегов // http://www.auditor.ru
73. Петренко С.В. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе / С.В. Петренко // Государство и право. – 1997. – №3. – С. 30-37.
74. Петров В.В. Форма земельной собственности и предмет земельного права / В.В. Петров // Вестник МГУ. Сер. 11. «Право». – 1992. – №5. – С. 27-34.
75. Петров Е.Ю. Государственная регистрация аренды недвижимости // Уральский юридический вестник. – 2000. – №5-6. – С. 32-33.
76. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Т. 1 / К.П. Победоносцев. – М.: Зерцало, 2002. – 298 с.
77. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Том 3 / К.П. Победоносцев. – М.: Зерцало, 2003. –589с.
78. Постатейный комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Спарк, 2001. –365с.
79. Разувалов С.О. Порядок использования земельных участков автомобильного транспорта / С.В. Разувалов // www.for-expert.ru/zemelnyi.ru
80. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. – М.: Юристъ, 2001. –412с.
81. Синайский В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
82. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / О.Ю. Скворцов // Правоведение. – 2002. – №4. – С. 131-140.
83. Скребкова О.П. Договор аренды земельных участков / О.П. Скребкова: Автореф. дис.... канд. юрид. наук. – Самара, 2003. – 23 с.
84. Советское гражданское право. Том 1 /Под ред. О.А. Красавчикова. – М.: Высшая школа, 1972. – 317 с.
85. Суханов Е.А. Земля как объект гражданского права // Вестник МГУ. Сер. 11. «Право». – 1992. – №5. – С. 43-56.
86. Сыродоев Н.А. Новый земельный кодекс Российской Федерации / Н.А. Сыроедов // Правоведение. – 2002. – № 1. – С 4-20.
87. Сыродоев Н.А. О соотношении земельного и гражданского законодательства / Н.А. Сыроедов // Государство и право. – 2001. – №4. – С. 28-35.
88. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков / Н.А. Сыроедов // Государство и право. – 1999. – № 9. – С.41-51.
89. Тархов В.А. Гражданское право. Общие положения / В.А. Тархов. – Уфа: Уфимск. юрид. ин-т МВД РФ, 1998.
90. Турубинер. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. – М.:Право, 1978. –258c.
91. Уткин В.А. Отдельные вопросы земельно-правовых споров / В.А. Уткин // Земельный вопрос в России и его решение: Сб. науч. ст. / В.А. Уткин. – М.: Центр риэлтерских и аудиторских услуг, 2002. – 172 с.
92. Фролов В. Аренда земельного участка / В. Фролов // Право и экономика. – 1998. – № 3. – С. 71-79.
93. Фролов Н.М. Управление землепользованием. Методические рекомендации для муниципальных служащих Хабаровского края по вопросам регулирования земельных отношений / Н.М. Фролов, А.Л. Журавель. – Хабаровск, 2006. – 367 с.
94. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении / Р.О. Халфина. – М.: Юрид. лит., 1974.-258с.
95. Хрестоматия по всеобщей истории государства и права. Т.1. /Под ред. В.А. Керемова.-М.:МГУ,2007.-459c.
96. Шмелев Г. И. К вопросу о концентрации сельскохозяйственных земель в рыночных условиях / Г.И. Шмелев // Право и политика. – 2002. – №8. – С. 69.
97. Яковлев В.Ф. Структура гражданского правоотношения / В.Ф. Яковлев // Антология уральской цивилистики. 1925-1989. – М.: Статут, 2001.

Юридическая практика

1. Письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда России «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» от 05.05.97 №14 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – №11-12. – 1997.
2. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ «В силу ранее действовавшей статьи 31 Земельного кодекса РСФСР право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком удостоверяется государственным актом…» от 29.02. 2000 г. №4328/99 // ИПС «Кодекс».
3. Письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда России «Обзор практики применения Арбитражными судами земельного законодательства» от 27.02.01 N 61 // Экономика и жизнь. – №17-18. – май 2001.
4. Письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда России «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11.01.02 №66 // Законодательство для бухгалтера. – №5. – 2002.
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» от 24.03.05 №11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – №5. – 2005.