**Содержание**

Введение

Глава 1. История развития законодательства об аренде земли

1.1 Дореволюционные земельные правоотношения

1.2 Земельная реформа 90х годов и ее правовая основа

# Глава 2. Понятие арендных отношений и аренды земли

2.1 Понятие и основные признаки аренды земли. Законодательство об аренде

2.2 Правовое регулирование аренды земли: соотношение норм гражданского и земельного права

# Глава 3. Особенности аренды земельных участков

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Договор аренды земельных участков в настоящее время является одним из самых распространенных договоров в сфере недвижимости.

В российском законодательстве определение договора аренды дано в ст.606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Принадлежность аренды земельного участка к договорному типу аренды предопределяется тем, что она, как и любой другой договор аренды, направлена на возмездную передачу земельного участка во временное владение и пользование, однако между ними имеются и определенные различия.

Специфическим признаком, обусловившим выделение аренды земельного участка как особого вида аренды, является предмет договора, что требует специального правового регулирования.

В ст. 607 ГК РФ говорится, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Нормы, регулирующие сдачу в аренду земельных участков, содержатся в гл. 17 ГК РФ (ст. ст. 264, 270, 280), введенной в действие Федеральным законом от 16 апреля 2001 г. N 45-ФЗ, и в Земельном кодексе РФ (далее - ЗК).

В ЗК РФ вопросы аренды регулируются гл. IV, посвященной различным видам пользования землей. В соответствии со ст. 20 этого Кодекса юридические лица (кроме указанных в п. 1), имевшие до этого право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, обязаны переоформить это право на право аренды или приобрести их в собственность до 1 января 2006 г. (в ред. Федерального закона от 8 декабря 2003 г. N 160-ФЗ). Аренде земельных участков посвящена ст. 22 ЗК РФ.

Условия аренды и выкупа земельных участков, на которых находятся приватизированные объекты недвижимости, определяются ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ (в ред. от 27 февраля 2003 г.) "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации государственного и муниципального имущества). По желанию собственника объекта, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок до 49 лет.

Сдача в аренду участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться путем проведения конкурсов и аукционов. Порядок их проведения определен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".

Новый ЗК РФ пытается непосредственно регулировать целый ряд гражданско-правовых отношений. При этом некоторые авторы считают, что большинство из содержащихся в нем гражданско-правовых норм, призванных регламентировать оборот земельных участков, не отличаются высоким уровнем, а в ряде случаев прямо противоречат соответствующим положениям ГК РФ.

**Глава 1. История развития законодательства об аренде земли**

**1.1 Дореволюционные земельные правоотношения**

Крестьянская реформа 1861 г.

Основные земельные преобразования в России, коренным образом изменившие ее земельно-правовой строй, берут свое начало с реформы 1861 г. Социально-политическая атмосфера середины XIX в. объективно вела к необходимости отмены крепостного права, которое себя изжило как морально, так и экономически.

С 1857 г. начинается создание соответствующих государственных структур по подготовке реформы. В январе был образован Секретный комитет по крестьянским делам во главе с Александром II. Однако этот комитет не имел ни концепции, ни плана проведения реформ.

В феврале 1859 г. появляются губернские комитеты, выработавшие к середине 1859 г. свои предложения. Эти предложения можно разбить на три группы:

* не допускающие никакого освобождения крестьян и предусматривающие лишь мелкие преобразования;
* предусматривающие освобождение крестьян без земли;
* предусматривающие освобождение крестьян с землей.

В результате, как известно, восторжествовала государственная политика проведения реформы 1861 г., основанная на возможности получения крестьянами политической и экономической свободы.

19 февраля 1861 г. был подписан Манифест об отмене крепостного права, принято Общее положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости, Положение об устройстве дворовых людей, Положение о выкупе, Положение о губернских и уездных по крестьянским делам учреждениях, Правила о порядке приведения в действие положений о крестьянах, Закон об учреждении крестьянского банка[[1]](#footnote-1), ряд местных положений о поземельном устройстве крестьян.

Эти документы послужили важнейшей правовой основой проведения земельной реформы в России.

Положение провозглашало крестьян свободными обывателями, которым предоставлялись не только личные, но и имущественные права. При сохранении за помещиком права собственности на землю крестьяне получали за определенные повинности в постоянное пользование усадебные земли и земли, необходимые для обеспечения их быта и выполнения обязанностей перед правительством. Таким образом, хотя в этом случае крестьяне и не превращались в собственников земли, в отличие от дореформенного периода они становились субъектами особого вида вещного права на землю — права постоянного пользования. За отведенный на праве постоянного пользования земельный надел крестьянин обязан был отбывать в пользу помещика определенные местными положениями повинности работой или деньгами. Такие местные положения существовали в 34 российских губерниях.

Допуская добровольный характер соглашений между крестьянами и помещиками в отношении таких повинностей, Положение от 19 февраля 1861 г. предусматривало соблюдение следующих обязательных условий:

1. надел, предоставляемый крестьянам для обеспечения их быта и выполнения государственных повинностей, не должен был быть меньше размера, установленного для этих целей Местными положениями;
2. повинности крестьян в пользу помещика, связанные с выполнением определенных работ, оформлялись временными договорами на срок не более трех лет, при их последующем возобновлении на срок также не более трех лет;
3. все заключаемые между помещиками и крестьянами сделки не должны были ограничивать личные и имущественные права крестьян, гарантированные указанным Положением. При не достижении соглашения все повинности в пользу помещика производились в точном соответствии с Местными положениями.

Важнейшим в земельной реформе 1861 г. было то, что крестьянин признавался субъектом права собственности на землю. С согласия помещика он мог выкупать в собственность усадебную оседлость и иные угодья, в том числе полевые земли. При этом выкуп усадебных земель регулировался Местными положениями, а иных – общими законами. При приобретении земельных участков в собственность все земельные отношения между крестьянином и помещиком прекращались. Каждый крестьянин мог приобретать в собственность также все недвижимое имущество и совершать с ним сделки в соответствии с общими законами о сельских обывателях.

Положение от 19 февраля 1861 г. предусматривало, что помимо крестьян (физических лиц) приобретать помещичьи земли в собственность могло также сельское общество (как юридическое лицо), которое распоряжалось этими землями по своему усмотрению. В частности, общество могло предоставлять земельный участок хозяину в частную собственность или оставлять его в общем владении домохозяев. Каждый член сельского общества мог требовать, чтобы из состава земель, приобретенных сельским обществом, ему был выделен в собственность участок земли, соразмерный с долей его участия в приобретении земли обществом.

При невозможности выделения земельного участка член общества имел право на денежную компенсацию. Продажа земельного участка его собственником, приобретшим участок у сельского общества, была в определенной мере ограничена: в течение первых девяти лет с момента приобретения земельного участка он мог быть продан только одному из членов общества, а после истечения этого срока любому постороннему лицу.

Таким образом, в результате земельной реформы 1861 г. субъектами права собственности на землю, используемую в сельском хозяйстве, являлись помещики (дворяне), крестьяне и община как юридическое лицо.

Общинное землепользование заслуживает особого рассмотрения, поскольку оно явилось предметом идеологической борьбы среди политиков и представителей науки не только в период дореволюционных земельных реформ, но и при проведении современной земельной реформы в России.

С юридических позиций структура общинного землепользования представляла собой следующее. При признании общины субъектом права собственности на землю усадебная земля каждого крестьянского двора оставалась в потомственном пользовании проживающего там семейства и переходила по наследству согласно обычному порядку наследования. Что касается полевой земли (мирской), то она находилась в общинном пользовании крестьян, при котором все сельскохозяйственные угодья распределялись по приговору мира по душам, тяглам или иным способом, а повинности, положенные за землю, отбывались с помощью круговой поруки. При этом переданные в пользование крестьян общинные земли домохозяев селения. Наряду с указанным порядком землепользования каждому крестьянскому обществу предоставлялось право заменить общинное пользование наследственным, т.е., отменив переделы и разверстку мирской земли, разбить ее раз и навсегда на подворные участки и раздать их домохозяевам в потомственное пользование.

**1.2 Земельная реформа 90х годов и ее правовая основа**

Первые правовые акты земельной реформы были приняты еще бывшим СССР. Верховный Совет СССР в апреле 1990 г. принял Основы законодательства о земле. Однако в те времена шла острейшая дискуссия: о необходимости введения частной собственности на землю на землю.

Основы законодательства о земле не ввели право частной собственности на землю. Но Основы ввели новшество – пожизненное наследуемое владение землей. Это еще не право собственности на землю, но уже одно правомочие как собственника – Основы закрепили передачу земельного участка по наследству. Основы ввели еще одно право на землю – право аренды земли.

22 ноября 1990 г. был принят Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и 23 ноября 1990 г. Закон РСФСР «О земельной реформе»[[2]](#footnote-2). В них было впервые в России закреплено право частной собственности на землю, причем индивидуальной, коллективно-долевой и коллективной совместной. У хозяйств изымалась часть земли для создания в каждом районе фонда земли для наделения фермерских хозяйств. Был определен порядок выдела земельной доли и имущественного пая колхозников и работников совхозов.

Это было сделано на основе ст. 12 бывшей Конституции РСФСР 1978 г., в которую в 1990 г. были внесены изменения, и было предусмотрено право частной собственности граждан на землю. Но это право было очень ограниченным, неполным: собственник земельного участка не мог отчуждать его ни в какой форме (продать, подарить и т.д.) в течение 10 лет, т. е. был установлен общий 10-летний мораторий на распоряжение землей.

Было предусмотрено создание крестьянских (фермерских) хозяйств. Они стали создаваться путем выделения членов колхозов и работников совхозов со своей земельной долей и имущественным паем.

В 1990 – 1991 гг. велась разработка нового Земельного кодекса. 25 апреля 1991 г. он был принят. Это – основной земельный законодательный акт, в котором были урегулированы, по существу, все земельные общественные отношения нового земельного строя. Но Кодекс не мог выйти за рамки Конституции, в которой был установлен 10-летний мораторий на продажу (передачу) земельных участков. Свободно разрешалась только купля-продажа земли государством у граждан и, наоборот, гражданами у государства.

Серьезнейшей новизной и революционным завоеванием ЗК РСФСР явилось установление судебного разрешения всех земельных споров. Раньше они рассматривались только в административном порядке.

Президент Российской Федерации решил регулировать ход реформы своими Указами. 27 декабря 1991 г. Президент Российской Федерации принял Указ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы». Указ установил продажу (передачу в собственность) колхозниками и работниками совхозов своих земельных долей: при выходе на пенсию (по старости или инвалидности); при переселении в другую местность; при передаче в собственность по наследованию; при внесении вырученных средств в местную перерабатывающую промышленность.

Колхозники, работники совхозов получили право продавать свои участки другим работникам совхозов или колхозникам либо лицам, вступающим в члены колхоза или поступающим на работу в совхоз.

Таким образом, права указанных граждан на продажу земельных участков были расширены по сравнению с Конституцией и ЗК РСФСР.

Из названных положений Указа исходило и постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 года о реорганизации колхозов и совхозов, в котором предписывалось колхозам и совхозам перерегистрироваться в новые формы хозяйствования (АО, товарищества, кооперативы и др.). Это противоречило Конституции и ЗК РСФСР, но Конституционный Суд не отреагировал на это. Реформа продолжилась.

Законодательными актами Верховного Совета Российской Федерации регулировались и регулируются плата за землю (Закон от 11 октября 1991 г. с дополнениями и изменениями); залог земли (Закон от 29 мая 1992 г.) и ряд других. Признано было необходимым принять закон об ипотеке.

Законодательный орган – Верховный Совет Российской Федерации, со своей стороны, принимал законы, направленные на дальнейшее расширение права частной собственности на землю.

В Конституцию РФ (ст. 12) были внесены дополнения и изменения, которыми разрешалась свободная купля-продажа земельных участков гражданами в четырех случаях – для ведения[[3]](#footnote-3):

* личного подсобного хозяйства;
* садоводства;
* дачного строительства;
* индивидуального жилищного строительства.

Конституция и Закон не позволяли регулировать земельные отношения с учетом требований земельной реформы. Поэтому Президент Российской Федерации стал регулировать их в указном порядке.

Указом Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы» от 27 октября 1993 г. было установлено, что земля – имущество, недвижимость; все сделки с землей должны регулироваться гражданским правом, с учетом земельного и экологического законодательства. Земельное законодательство в указанной части должно соответствовать ГК РФ.

24 декабря 1993 г. Президент Российской Федерации принял Указ № 2228 «О приведении законодательства Российской Федерации в соответствии с Конституцией РФ». Он отменил часть ЗК РСФСР, ряд статей Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, Закон о земельной реформе реформе, 8 статей Закона о зерне.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации «Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г.» продолжалась приватизация земель. В основных положениях содержатся два раздела «4» и «4.10», специально посвященные приватизации этих земель, их купле-продаже при приватизации предприятий. В сферу сделок с землей включились органы Госкомимущества.

Еще более важное значение имеет Указ Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. Он еще более расширяет земельную реформу.

Указом предусмотрены важные меры по закреплению прав граждан на земельные участки и доли и на свободное распоряжение ими в самых различных формах для развития сельскохозяйственного производства, свободного выхода для организаций фермерских хозяйств; не ограничиваются размеры приусадебных участков; предоставлено право на получение земли специалистам сельского хозяйства; предусмотрено право местных органов власти выкупа у крестьян земельных долей для перепродажи их другим лицам, желающим вести сельскохозяйственное производство, и т.д.

Преобразование государственных предприятий в арендные широко проводилось на начальном этапе реформирования экономики. Со второй половины 1992 года активизировался процесс приватизации государственных и муниципальных предприятий с созданием на их основе акционерных и иных хозяйственных обществ. Законодательство о приватизации предусматривало в качестве одной из ее форм преобразование в акционерные общества и арендных предприятий. Таким образом, применение договора аренды предприятий в качестве способа разгосударствления экономики постепенно сошло на нет.

Действующий Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» исходит из нецелесообразности дальнейшего применения аренды в этих целях. Им предусматривается завершение операций по выкупу арендованных государственных и муниципальных предприятий в отведенный срок, по истечении которого право на их выкуп будет признано утратившим силу.

Общие цивилистические подходы и принципы регулирования договора аренды в условиях рыночной экономики были сформулированы и закреплены в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик, принятых в 1991 году и действовавших в Российской Федерации с 3 августа 1992 года.

Завершающим этапом разработки развернутого законодательства об аренде стало принятие части второй Гражданского кодекса РФ, введенной в действие с 1 марта 1996 года. В главе 34 Кодекса, регулирующей аренду, восприняты некоторые положения Основ гражданского законодательства, Основ законодательства об аренде и специальных нормативных актов, касающихся этих отношений, а также сохранены стабильные нормы ГК РСФСР 1964 года. Вместе с тем в ней содержится немало новелл. В Гражданском кодексе РСФСР аренде было посвящено всего 12 статей, в новом ГК РФ их в пять с лишним раз больше – 65. И дело не только в увеличении числа норм, детализации регулирования, но и в существенном изменении подходов к регламентации рассматриваемых отношений.

В главе 34 выделен комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Наряду с этим введены нормы специального регулирования отдельных ее видов: проката, аренды транспортных средств, аренды зданий и сооружений, аренды предприятий, финансовой аренды – лизинга. Разграничение данных договоров осуществляется главным образом по предмету (объекту) аренды, но учитываются и другие моменты: например, сфера применения договора и специализация арендодателей – по договору проката, особый характер отношений – при лизинге и пр.

Правила § 1 главы 34 ГК РФ носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальное регулирование, а также распространяются на договоры, выделенные в отдельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована специальными нормами, относящимися к соответствующему виду отношений (прокату, лизингу и т.д.).

Гражданский кодекс РФ, являясь актом прямого действия, предусматривает вместе с тем возможность применения в определенных случаях других законодательных и иных правовых актов, дополняющих его нормы или устанавливающих специальные правила для отдельных видов отношений, имеющих специфику. В ст. 607 Кодекса говорится, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Нормы, регулирующие сдачу в аренду земельных участков, содержатся в главе 17 ГК РФ (ст. 264, 270, 280), введенной в действие Федеральным законом от 16 апреля 2001 года № 45-ФЗ, и в Земельном кодексе РФ. Согласно п. 1 ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе распоряжаться им, в том числе сдавать в аренду, если соответствующие земли не исключены из оборота или не ограничены в обороте. О праве передачи земельных участков в аренду говорится также в ст. 264, причем в п. 3 статьи указано, что владелец земельного участка, не являющийся собственником (в том числе арендатор), не вправе распоряжаться им, если иное не предусмотрено законом или договором.

В Земельном кодексе РФ вопросы аренды регулируются главой IV (посвященной различным видам пользования землей). В соответствии со ст. 20 Кодекса юридические лица (кроме указанных в п. 1), имевшие право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, обязаны переоформить это право на право аренды или приобрести их в собственность до 1 января 2004 года.

Аренде земельных участков посвящена ст. 22 Земельного кодекса РФ.

Сдача в аренду участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется, как правило, путем проведения конкурсов и аукционов. Порядок их проведения определен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков». По результатам торгов, на которые выставляется право на аренду земельного участка, составляется протокол, являющийся основанием для заключения договора аренды с победителем конкурса (аукциона). Договор подлежит оформлению в течение 5 дней после подписания протокола (см. п. 26 Правил).

За арендатором участка закреплены довольно широкие права по распоряжению им в период действия договора: сдаче в субаренду без согласия собственника (но с уведомлением его), если иное не предусмотрено договором (ср. ст. 264 ГК РФ), передаче прав и обязанностей по договору другому лицу, внесению в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества и т.д.

Условия аренды и выкупа земельных участков, на которых находятся приватизированные объекты недвижимости, определяются Законом о приватизации (ст. 28). По желанию собственника объекта, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок до 49 лет.

**Глава 2. Понятие арендных отношений и аренды земли**

**2.1 Понятие и основные признаки аренды земли. Законодательство об аренде**

Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение, как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

В действующем российском законодательстве определение договора аренды дано в ст. 606 Гражданского кодекса РФ. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Исходя из определения можно выделить две основные черты, характерные для данного договора.

Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель.

Во-вторых, аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю. Исключение составляют случаи выкупа арендатором взятого внаем имущества, но в этих случаях аренда прекращается и на завершающем этапе отношения сторон переходят в сферу купли-продажи. В-третьих, договор аренды всегда возмездный: арендатор обязан платить за пользование имуществом (в отличие от безвозмездного договора ссуды).

Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двусторонним; данный договор является также консенсуальным, то есть устанавливающим между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения (оформления договора), в отличие, скажем, от договора займа, который относится к реальным и считается заключенным с момента передачи денег или иных вещей заемщику (ст. 807 ГК РФ).

По общему правилу имущество передается арендатору в его владение и пользование. Но с развитием гражданско-правовых отношений, охватывающих новые области экономического партнерства, стала возможной аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование: например, при аренде сложных ЭВМ арендатор получает право в течение определенного времени работать с соответствующей техникой, не владея ею.

Понятия «аренда» и «имущественный наем» используются обычно как тождественные: при любой аренде имеет место наем имущества. Употребление в действующем российском законодательстве в одних случаях термина «аренда», а в других – «имущественный наем» (прокат и т.д.) связано не столько с различиями отдельных видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах[[4]](#footnote-4).

Правовая дифференциация между арендой и наймом проводится лишь в отношении жилых помещений. При предоставлении жилого помещения гражданину для проживания в нем между сторонами заключается договор найма жилого помещения, который выделен в самостоятельный вид и регулируется нормами главы 35 ГК РФ. Те же помещения могут сдаваться юридическим лицам (с условием использования их для проживания граждан, как правило работников соответствующей организации). Но в этом случае отношения между сторонами – арендодателем и юридическим лицом – будут строиться по модели договора аренды.

Аренда дает возможность удовлетворять потребности граждан и юридических лиц, нуждающихся во временном пользовании определенными вещами, и в то же время обеспечивает собственнику имущества, не использующему его в данный период, получение дохода в виде арендной платы. Это выгодно для обеих сторон.

Начавшиеся в конце 80-х годов прошлого столетия процессы реформирования экономики страны существенно затронули арендные отношения, расширив сферу их применения и усилив роль рассматриваемого договора. В законодательстве и соответственно в практике наметились две характерные для этого периода тенденции. Во-первых, встал вопрос о снятии ограничений, касавшихся круга объектов, которые могли быть предметом аренды. В период плановой экономики многие объекты, в том числе производственно-хозяйственные комплексы, были исключены из гражданского оборота. Такое положение становилось неприемлемым. Необходимо было также расширить права участников арендных отношений, предоставить им большую свободу в выборе партнеров, согласовании условий договоров. Эти вопросы могли быть решены в рамках гражданского законодательства путем изменения и дополнения норм, регулирующих аренду. Положения ГК РСФСР 1964 года в значительной мере не отвечали новым требованиям.

Во-вторых, на государственном уровне ставилась задача использовать договор аренды как правовую форму «разгосударствления» предприятий, находившихся в собственности государства, выведения их из-под жесткого государственного регулирования и контроля с передачей в аренду трудовым коллективам в лице организаций арендаторов (по союзному законодательству) или создававшихся для этих целей хозяйственных товариществ и обществ (по российскому законодательству). Здесь уже затрагивались не только гражданско-правовые аспекты. С помощью правовых инструментов решались политические и социально-экономические проблемы, определявшие цели и характер реформ, причем гражданско-правовые средства применялись в сочетании с иными методами реформирования экономики, в том числе административно-правовыми.

**2.2 Правовое регулирование аренды земли: соотношение норм гражданского и земельного права**

Законодательное регулирование земельных правоотношений стало одной из острейших проблем современной экономической и предпринимательской деятельности. По мнению Е.А. Суханова, этому способствовало два основных обстоятельства: во-первых, конституционное признание частной собственности на землю; во-вторых, объективно изменившееся соотношение земельного и гражданского права в регулировании землепользования[[5]](#footnote-5).

Новым Гражданским кодексом РФ впервые было закреплено единство принципов и общих положений, параллельно развивающихся отраслей права: действие основных начал гражданского законодательства непосредственно выражено в общих положениях о праве собственности на землю, согласно которым лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (статья 260 ГК). Уклонение законодателя от своевременного принятия Земельного кодекса, соответствующего основополагающим предписаниям главы 17 ГК РФ, было связано, среди прочих причин, с разногласиями теоретического и политического содержания об определении соотношения норм гражданского и земельного права. При этом идея об особом публичном характере земельного законодательства сводилась к отрицанию подчинения его правил нормам частного гражданского права. Пробелы и противоречия правового регулирования землевладения закономерным образом влияли на нестабильность и ограниченность вещных прав на земельные участки и препятствовали совершению с ними различных гражданско-правовых сделок. Признание в России частной собственности на землю явилось причиной интенсивного развития не только вещных земельных прав, но и повлекло распространение соглашений о передаче земельных участков во временное владение и пользование. По нашему мнению, гражданские права такого содержания, возникшие из договора с собственником земельного участка, по смыслу статьи 307 ГК имеют обязательственную природу. Аренда земли занимает среди них центральное место.

Аренда земли – правовой институт, получивший широкое распространение в гражданском обороте большинства стран с рыночной системой экономики. В России до принятия современного гражданского законодательства на протяжении многих десятилетий арендные земельные правоотношения находились под юридическим и фактическим запретом; недостаточность нормативно-правовой базы регулирования аренды земли не была восполнена в полной мере нормами ГК об аренде недвижимости. Введение в действие нового Земельного кодекса РФ 2001 года призвано существенным образом изменить ситуацию в установлении конкретных правил по временному землепользованию.

Законодательное регулирование отношений по аренде земельных участков имеет сложный характер. Обусловлено это тем, что аренда имущества – категория только гражданского права, в то время как аренда земельных участков касается использования особого объекта экономического оборота, влияющего на основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, поэтому регулируется также и специальными нормами земельного права. Однако относительная новизна земельно-правового института и неопределенность его отдельных положений вызывают в правоприменительной деятельности и при рассмотрении судами возникающих споров немало сложных проблем. В большинстве ситуаций их разрешение принципиально зависит от понимания определяющего подчинения норм земельного права положениям гражданского законодательства.

Согласно п. 1 ст. 2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, должны соответствовать ЗК РФ. Тем самым, по сути, декларируется приоритетное положение этого специального и основного закона в сфере регулирования прав на землю и сделок с земельными участками по отношению к иным законам независимо от момента их принятия, включая имеющий силу федерального закона Гражданский кодекс РФ.

Напротив, в соответствии с п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ, что позволяет сделать иной правовой вывод: о допустимости применения земельного законодательства при регулировании договоров с земельными участками только в той части, которая не противоречит гражданскому законодательству.

В юридической литературе не сложилось единого представления о гражданско-правовой природе договора аренды земли. Некоторые ученые полагают, что в настоящее время отсутствует достаточно четкое разграничение предмета регулирования гражданского и земельного права. Ряд авторов считает, что договор аренды земельного участка имеет выраженный гражданско-правовой характер, другие настаивают на его специальных земельно-правовых особенностях, несвойственных обычному гражданскому обороту.

Так, по мнению Ахметшиной Л.М., выявление соотношения гражданского и земельного права в регулировании договора аренды земли не позволяет четко выделить сферы регулирования данной области отношений со стороны каждой из этих отраслей права, поскольку в сфере имущественных отношений они дополняют друг друга: гражданское законодательство ссылается на особенности регулирования отношений нормами земельного законодательства, а в земельном законодательстве содержатся нормы гражданского права[[6]](#footnote-6).

А.Д. Александров указывает, что на основании того, что в п. 2 ст. 3 ГК РФ установлено правило, в соответствии с которым нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, помимо Гражданского кодекса РФ, должны соответствовать нормам Гражданского кодекса РФ, можно сделать вывод, что нормы, регулирующие имущественные отношения, могут содержаться в Земельном кодексе РФ и иных принимаемых в соответствии с ним законах, нормативно-правовых актах Президента РФ, Правительства РФ, но при этом они не должны противоречить общим началам и смыслу гражданского законодательства, сущности отдельных его институтов[[7]](#footnote-7).

Интересна точка зрения И.А. Иконицкой о том, что «не нужно говорить о примате какой-то отрасли над другой. Земельные отношения настолько сложные, что ниша для их регулирования может иметь место как в гражданском законодательстве, так и в земельном. Если же говорить об имущественных отношениях, объектом которых является земля, то в этом случае к ним применяются общие нормы гражданского права».

С учетом изложенного представляется, что при применении к договору аренды земельного участка гражданско-правовых норм и норм земельного права необходимо исходить из традиционного правила о соотношении общих и специальных норм, тем самым, признавая их общность и допуская достаточность установления прав и обязанностей участников сделки нормами земельного права, если они не противоречат правилам гражданского законодательства, а также восполняя пробелы земельного законодательства положениями ГК об арендных обязательствах.

Значимость поставленной проблемы связана также с необходимостью определения компетенции субъекта регулирования земельных правоотношений, в том числе в сфере договорного права. В соответствии с ч. 3 ст. 36 Конституции РФ условия и порядок пользования земли определяются на основе федерального закона. Согласно п. «к» ст. 72 Конституции РФ и ст. 2 ЗК РФ земельное законодательство отнесено к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ, в то время как гражданское законодательство (п. «о» ст. 71 Конституции РФ и ст. 3 ГК РФ) признано предметом исключительного ведения Российской Федерации. Следовательно, субъекты РФ могут принимать собственные законы о земле в пределах, установленных федеральным земельным законодательством. Они также подлежат оценке на предмет соответствия основным началам по ГК РФ.

В соответствии с гражданским законодательством (ст. ст. 129, 130, 209, 260 ГК РФ и др.) земля является видом недвижимого имущества и включена в гражданский оборот. В то же время, учитывая ее специфику, гражданское право предоставляет регулирование особенностей земельных правоотношений земельному праву (ст. ст. 209, 264, 607 ГК РФ и др.). Согласно ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Положения Конституции РФ предопределяют наличие в регулировании земельных правоотношений публичного элемента. О.И. Крассов подчеркивает, что «прерогатива гражданского права – регулирование принципиально общих вопросов права собственности и иных прав на землю. В земельном праве отражается специфика регулирования этих вопросов, обусловленная публичными интересами»[[8]](#footnote-8). Б.В. Ерофеев исходит из того, что «приоритетность применения земельного законодательства в регулировании земельных отношений основывается на общественном сознании социальной функции земли, ее социальной значимости, объективно существующей ограниченности»[[9]](#footnote-9).

Пункт 3 ст. 3 ЗК РФ устанавливает, 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 и иными специальными федеральными законами. В этой норме нами усматривается подтверждение приоритетности норм гражданского договорного права при определении существенных условий договора аренды земельного участка.

Анализ действующего земельного и гражданского законодательства позволяет указать на противоречивость отдельных правил, регулирующих арендные земельные правоотношения.

В соответствии со ст. 607 ГК РФ и ст. ст. 3, 22 Земельного кодекса РФ правовое регулирование аренды земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Согласно п. п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, а также сдать участок в субаренду без согласия собственника при условии его уведомления. Приведенные нормы не согласуются со ст. 615 ГК РФ, которая предусматривает в таких случаях обязательное получение согласия арендодателя. Как отмечают ученые-цивилисты, гражданско-правовая норма защищает права собственника сданного в аренду имущества. «Все эти действия допустимы только с согласия арендодателя, поскольку существенно затрагивают его интересы»[[10]](#footnote-10). В.В. Витрянский отмечает, что «согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное в аренду»[[11]](#footnote-11). В соответствии со ст. 36 Конституции РФ и ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. По мнению Е.А. Суханова, «передача части или даже всех своих правомочий собственником другому лицу в действительности представляет собой способ осуществления правомочий собственника, а не способ отчуждения принадлежащих ему прав или имущества». Передавая отдельные полномочия (владения, пользования и даже распоряжения) другим лицам, собственник не теряет права собственности на данное имущество. Следовательно, выглядит безусловно необходимым получение согласия собственника на последующее распоряжение арендатором чужим земельным участком. Несоответствие гражданского и земельного законодательства пытаются объяснить особыми публичными интересами при совершении сделок с землей. Однако ответить на вопрос, в чем состоит этот интерес в данном случае, довольно затруднительно, вряд ли он связан с созданием более свободных условий для распоряжения арендатором своими временными правами на земельный участок. Правила же гражданского законодательства достаточно последовательны, например, при передаче обязанности, влекущей перевод долга, что фактически происходит при заключении договора субаренды; п. 1 ст. 391 ГК РФ требует по общему правилу обязательного согласия кредитора, то есть арендодателя, как стороны основного договорного обязательства. Очевидно, что возможность передачи прав на земельный участок третьим лицам без согласия собственника ущемляет его вещные права на этот участок. Таким образом, отсутствие полученного в письменной форме согласия арендодателя на передачу земельного участка в субаренду должно квалифицироваться как совершение арендатором ничтожной сделки на основании статьи 168 ГК.

Не менее существенным недостатком регулирования арендных земельных правоотношений следует признать отсутствие в земельном законодательстве предельных сроков аренды земельных участков. Исключение составляют лишь конкретные сроки аренды земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ст. 610 ГК РФ, если в договоре аренды не указан срок действия договора, то договор считается заключенным на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться предельные сроки договора аренды для отдельных видов имущества. Так, предельный срок аренды земель лесного фонда определен законом в 49 лет, водных объектов – 25 лет, недр – 25 лет. В ЗК РФ нет указания на наличие предельного срока аренды земельных участков. Лишь в Законе РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлен предельный срок их аренды – 49 лет. Важно отметить, что предельный срок аренды не может быть установлен законодательством субъекта РФ; по смыслу статьи 610 ГК регулирование этого условия отнесено к компетенции только федеральных законов. Выглядит непоследовательной позиция федерального законодателя, стремящегося закрепить единые нормы в отношении земли как особо значимого объекта гражданского оборота, но не установившего сроки аренды для наиболее распространенных видов земельных участков. В отсутствие подобных норм, на наш взгляд, правоприменителям следует руководствоваться только положениями гражданского законодательства о договоре аренды или о договоре аренды недвижимости.

Также законодателем созданы различающиеся нормы земельного и гражданского права, регулирующие правила заключения арендатором нового договора аренды земельного участка по окончании срока действия исполненного договора аренды. По истечении срока договора аренды земельного участка за арендатором каждым законом признается преимущественное право на заключение нового договора аренды. Однако ЗК РФ не связывает преимущественное право арендатора на новое заключение договора аренды с надлежащим исполнением всех условий прекращенного договора аренды, несмотря на то что ст. 621 ГК РФ считает такое последствие обязательным условием для возникновения права на заключение договора на новый срок. Наличие этого пробела в земельном законодательстве требует, безусловно, применения норм гражданского права.

**Глава 3. Особенности аренды земельных участков**

В соответствии со ст. 607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков. При этом возникает вопрос, следует ли квалифицировать положения ЗК, предусматривающие иное регулирование, чем общие нормы гражданского законодательства, в качестве специальных норм, подлежащих применению вместо соответствующих общих норм гражданского законодательства. Анализ ряда таких норм ЗК РФ приводит к выводу, что вряд ли их можно рассматривать в качестве специальных по отношению к нормам гражданского законодательства. Вместе с тем ЗК в ряде случаев предусматривает иное, чем в ГК, регулирование аренды земельных участков.

Арендодателями земельных участков могут быть граждане и юридические лица, являющиеся собственниками, и в соответствии со ст. 267 и 269 ГК РФ владельцами или пользователями земельных участков, а также соответствующие государственные и муниципальные органы, осуществляющие от имени собственника распоряжение земельным участком. Вместе с тем нельзя не отметить, что в ст. 22 ЗК РФ, посвященной аренде земельных участков, в качестве арендаторов названы лишь иностранные граждане и лица без гражданства. Ни российские граждане и юридические лица, ни иностранные юридические лица в данной статье в качестве арендаторов не называются. Это можно объяснить только небрежностью законодателя, ибо из иных норм ЗК (ст. 15, 36) вытекает, что арендаторами могут быть и вышеназванные лица.[[12]](#footnote-12)

Что касается объектов аренды, то таковыми не могут быть земельные участки, изъятые из оборота, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 11 ст. 22 ЗК).

Вопрос о сроках договоров аренды земельных участков регулируется ст. 610 ГК РФ, в соответствии с которой договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. ЗК РФ устанавливает срок аренды только для одного случая: в соответствии с п. 7 ст. 22 земельный участок может быть передан в аренду из государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) оговором аренды земельного участка.

В ЗК РФ (п. 8 ст. 22) установлен ряд прав арендатора, которые в ГК не предусмотрены. Так, при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, его арендатор имеет право преимущественной покупки участка в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Это означает, что соответствующий орган государственной власти или местного самоуправления обязан известить в письменной форме арендатора с указанием цены и других условий продажи арендованного земельного участка.

Если арендатор откажется от покупки данного участка или не приобретет его в течение месяца, то арендованный земельный участок может быть продан любому лицу (ст. 250 ГК). Кроме того, в соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК РФ арендатор вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится арендатор, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора не требуется.

Данная норма распространяется на арендаторов земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, и имеет диспозитивный характер. Что касается аналогичных прав арендаторов государственных или муниципальных земель, заключивших договор аренды на срок более пяти лет, то такая норма носит императивный характер, ибо в соответствии с п. 9 ст. 22 ЗК РФ указанные лица могут совершать действия, предусмотренные п. 5 этой же статьи, без согласия собственника земельного участка лишь при его уведомлении. Предоставление ЗК упомянутых прав арендатору является реализацией положения п. 2 ст. 615 ГК РФ, в соответствии с которым арендатор вправе совершать указанные в п. 5 ст. 22 ЗК действия с согласия собственника, если иное не установлено законом. Как следует из изложенного, ст. 22 ЗК установила иной порядок осуществления арендатором указанных прав: когда необходимо согласие собственника, если об этом сказано в договоре, либо когда осуществление таких прав допускается вообще без согласия собственника.

В соответствии со ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить в аренду имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Земельный участок сдается в аренду со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором. Если арендодатель не предоставил арендатору имущество в указанный в договоре аренды срок, или в случае, когда такой срок не указан, в разумный срок арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения или неисполнением договора.[[13]](#footnote-13)

Согласно ст. 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе: потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество или по каждой из его составных частей в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции и в других формах, предусмотренных ст. 614 ГК РФ. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

Арендатор обязан пользоваться земельным участком в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с целевым назначением арендуемого участка.

Из анализа ст. 22 ЗК РФ следует, что к условиям изменения и расторжения договора аренды земельных участков, находящихся в частной собственности, применяются нормы гражданского законодательства. Однако в отношении договора аренды государственных или муниципальных земель в ЗК установлены иные по сравнению с ГК условия его изменения и досрочного расторжения. В п. 9 ст. 22 ЗК предусматривается, что изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды прав арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Эта норма отличается от общей нормы об основаниях изменения и расторжения договора, содержащейся в ст. 450 ГК РФ, а также от нормы ст. 619 ГК РФ, предусматривающей досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя. Во-первых, ст. 450 ГК РФ допускает не только расторжение договора по решению суда при существенном его нарушении, но и изменение соответствующего договора по требованию одной из сторон. Во-вторых, ст. 619 и 450 ГК распространяются на все договоры, независимо от их срока. Представляется, что иное регулирование изменения и прекращения договора аренды лишено смысла. Почему при существенном нарушении договора аренды земельного участка он должен быть обязательно расторгнут, а не изменен по инициативе арендодателя, если и расторжение, и изменение могут иметь место в данных случаях только по решению суда? Почему суд не может расторгнуть досрочно договор по требованию арендодателя, если существенное нарушение договора имело место при его заключении на срок менее пяти лет? Ведь нарушения обязанностей арендодателя, повлекшие за собой существенное ухудшение земельного участка, не только наносят ущерб арендатору, но и затрагивают общественные интересы. Норма, закрепленная в п. 9 ст. 22 ЗК РФ, совершенно игнорирует это обстоятельство.[[14]](#footnote-14)

ЗК РФ, как и ГК РФ, предоставляет преимущественное право на заключение договора аренды по истечении его срока арендатору. При этом ст. 22 ЗК в отличие от ст. 621 ГК не оговаривает, что заключение договора аренды земельного участка на новый срок возможно с арендатором, надлежащим образом, выполнявшим свои обязанности. Норма ст. 22 ЗК носит императивный характер в отличие от нормы ст. 621 ГК, которая в определенной мере является диспозитивной, так как предусматривает преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок лишь в том случае, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как уже говорилось, ГК РФ устанавливает порядок заключения договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключение договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться арендованным земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Переход права собственности или иных вещных прав на арендуемый земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 617 ГК РФ).

**Заключение**

В ходе написания данной курсовой работы были рассмотрены основные понятия и особенности земельной аренды. При этом, рассмотрев теоретические и практические данные, можно сделать ряд выводов по проделанной работе:

Во-первых, законодательное регулирование отношений по аренде земельных участков имеет сложный, комплексный характер. Относительная новизна земельно-правового института и неопределенность его отдельных положений вызывают в правоприменительной деятельности и при рассмотрении судами возникающих споров немало сложных проблем. В большинстве ситуаций их разрешение принципиально зависит от понимания определяющего подчинения норм земельного права положениям гражданского законодательства.

Во-вторых, необходимо четко определить соотношение норм гражданского и земельного права по вопросу правового регулирования земельной аренды, поскольку противоречия, возникающие между ними, сложно регулировать.

В-третьих, важным недостатком регулирования арендных земельных правоотношений следует признать отсутствие в земельном законодательстве предельных сроков аренды земельных участков. Исключение составляют лишь конкретные сроки аренды земель сельскохозяйственного назначения. Выглядит непоследовательной позиция федерального законодателя, стремящегося закрепить единые нормы в отношении земли как особо значимого объекта гражданского оборота, но не установившего сроки аренды для наиболее распространенных видов земельных участков. В отсутствие подобных норм правоприменителям следует руководствоваться только положениями гражданского законодательства о договоре аренды или о договоре аренды недвижимости.

В-четвертых, как следствие вышеуказанного пункта, неограниченность сроков аренды обычных земельных участков вполне может привести к серьезным злоупотреблениям в этой сфере правоотношений. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут обладать на праве собственности любыми земельными участками, за исключением находящихся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о государственной границе Российской Федерации и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами (ст. 15 ЗК РФ). Однако подобное условие не предусмотрено земельным законодательством для аренды земельных участков.

В-пятых, на практике могут возникнуть проблемы при заключении договора аренды земельного участка на новый срок. В соответствии со ст. 621 ГК добросовестный арендатор, использовавший арендованное имущество по назначению, регулярно и своевременно осуществляющий арендные платежи, при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды. Под «прочими равными условиями» следует понимать готовность арендатора возобновить арендные отношения на новый срок на условиях, равных предлагаемым другим претендентам на аренду. ЗК РФ (п. 3 ст. 22) закрепил преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка за его прежним арендатором безо всяких условий. Однако в эпоху рыночных отношений это положение не будет применимо при заключении договора аренды на новый срок в случае появления другого претендента, с которым арендодатель хочет заключить договор аренды на устраивающих его условиях.

Таким образом, изложенные моменты несоответствия положений ГК и ЗК, касающиеся земельной аренды, позволяют высказать общее и итоговое соображение о необходимости точного определения соотношения норм гражданского и земельного права. В сложных правовых ситуациях следует исходить из принципиального положения о том, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством; специальные правила, предусмотренные земельным законодательством, не должны противоречить нормам права.

аренда земля правовая жилой

**Список использованной литературы**

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) // Российская газета. - 25 декабря 1993 года.
2. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде. утв. ВС СССР 23.11.1989№810-1.(утратил силу )// Информ.-поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Информ.-поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.
4. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая )от 6 января 1996 года № 14-ФЗ // Информ.-поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 №-ФЗ // Информ.-поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.
6. Земельный кодекс РФ. от 25 октября 2001 № 136-ФЗ.// Информ.-поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.
7. Указ Президиума ВС СССР от 07.04.1989 № 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР» (утратил силу).// Информ.-поисковая система: Консультант Плюс:Версия Проф.
8. Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г. // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. №16. Ст.834.Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 октября 2001 г. - №44. - Ст. 4147.
9. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Российская газета. - 30 июля 1997 г. - № 145
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»// Информ.-поисковая система: Консультант Плюс: Версия Проф.
11. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 23 июля 2001 г. - №30. - Ст. 3060.
12. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 октября 2001 г. - №44. - Ст. 4148.
13. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ "О землеустройстве" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 25 июня 2001 г. - №26. - Ст. 2582.
14. Федеральный Закон РФ от 11 октября 1991 г.“О плате за землю” (в действующей редакции)// Ведомости СНД и ВС РФ, №1, ст. 5, 1998 г.

Специальная литература:

1. Аренда земли по российскому законодательству:Автореф. дисс.канд.юрид.наук/Л.М.Ахметшина; Казань, 2002-250с.
2. Авеков В.В., Баранов Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. - М., 2001 г. – 164 с.
3. Александров А.Д. Новый Земельный кодекс РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // Юридический мир. 2003. № 2.
4. Араратский Д. И. Избранные места Земельного кодекса // Государство и право, №1, 2004.
5. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 2000.
6. Баринов Ю. К вопросу о регистрации договоров аренды // Юрист. 2003 № 19.
7. Боголюбов С. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации - М., 2001.
8. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат,фрахтование на время,аренда зданий,сооружений,предприятий,лизинг.- М.: Статут1999.-250 с.
9. Витрянский В. Расторжение (изменение) договора аренды // Хозяйство и право. 2002.№ 11.
10. Вишневецкая Р.Я., Г.А. Мисник, Н.Н. Мисник. Постатейный комментарий к Земельному кодексу. - Ростов н/Дону: Феникс, 2002.
11. Гонгало Б. М., Крашенинников П. В. Сделки с недвижимостью. - М.: Инфра-М, 2001.
12. Гришаев С. Сделки с недвижимым имуществом // Закон.2002. № 1.
13. Гусев Р. Общие положения Земельного кодекса. Попытка научно-практического анализа // Закон. 2002. № 3.
14. Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 2003. № 5.
15. Дудко А.Н. Государственное регулирование договора аренды недвижимости // Юридический мир. 2004. № 1.
16. Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник для вузов. – М.: МЦУПЛ,1999. -345 с.
17. Жариков Ю.Г.,Улюкаев В.Х.,Чуркин В.Э.Земельное право:Учебник. – М.: Юрайт-Издат,2003. – 477 с..
18. Земельное право. Учебник для вузов./Под ред. С.А.Боголюбова . – М.:Проспект , 2000. – 214 с.
19. 3емля и право. Сборник нормативных актов. Под общей редакцией – профессор В.Х.Улюкаева. – М.: Былина, 2002.
20. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. – М.: Юристъ, 2002.
21. История отечественного государства и права. Учебник для вузов / Под ред. О.И.Чистякова. Ч.1., Ч.2.М.: Дело, 1996. – 540 с.
22. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М.: Юристъ,2000. – 320 с.
23. Казанцев В. Виды прав граждан на землю по российскому законодательству // Хозяйство и право. – 2003. – №7.
24. Калинин Н.И. Комментарий к Земельному кодексу РФ. – М.: Из-во «Юрайт», М., 2002.
25. Козлова Е.Б.Аренда: право или обязательство? // Бизнес-адвокат. 2003. № 18.
26. Козлова Е.Б. Краткосрочная аренда. Проблемы правового регулирования и государственной регистрации // Право и экономика. 2001. № 11.
27. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования краткосрочной аренды // Юридический мир. 2001. № 8.
28. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. Ответственный редактор – профессор С.А.Богомолов. – М.: Юринформцентр, 2001.
29. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный) / Под ред. Юоголюбова С. А., Мининой Е.Л. – М.: Юридический дом «Юстицинформ». – 2002.
30. Комментарий к ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Юридический Дом "Юстицинформ". 2001.
31. Копылов А.В. Вещные права на землю. М, 2000.
32. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". - М.: Спарк, 2002.
33. Кулешова Ю. Аренда: проблемы регистрации //Бизнес-Адвокат. 2003. № 15.
34. Куприна Е. Аренда (обзор законодательства) // Закон. 2003. № 11.
35. Мищенко Г. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и гражданское законодательство // Хозяйство и право. 2002. № 10.
36. Петров В. В. Земельное право России – М, 2000.
37. Плотникова И. Земельный кодекс РФ и оформление сделок с недвижимостью // Экономика и жизнь. 2002, №3.
38. Сделки с землей в Российской Федерации. Учебно-практическое пособие. – М.: Юринформцентр, 2001.
39. Сенчищев В.И. Государственная регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 2003. № 12.
40. Суханов Е.А. Вступительное слово к книге: Копылов А.В. Вещные права на землю в римском ,русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000.
41. Сыродоев НА. Новый Земельный кодекс Российской Федерации // Правоведение. 2002. № 1.
42. Щекунова М.И. О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства об аренде // ВВАС РФ. 2001. № 10.

Материалы судебной практики :

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г.№66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».
1. Крестьянская реформа в России 1861 года// Сборник законодательных актов. М., 1954. [↑](#footnote-ref-1)
2. ВСНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. С. 324; 1991. № 1. С. 5. [↑](#footnote-ref-2)
3. Жариков, Ю.Г., Улюкаев, В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право: Учебник / Ю.Г. Жариков.– М.: Юрайт-Издат, 2003. – С. 45. [↑](#footnote-ref-3)
4. Земельное право в вопросах и ответах: Учеб. пособие / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская и др.: Под ред. С.А. Боголюбова. – М.: ТК Велби, 2003. – С. 99.

2 Жариков Ю.Г. Указ соч. С. 104. [↑](#footnote-ref-4)
5. Суханов Е.А. Вступительное слово к книге: Копылов А.В. «Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве». М.: Статут, 2000. С. 3. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ахметшина, Л.М. Аренда земли по российскому законодательству: Автореф. дис…канд. юрид. наук. / Л.М. Ахметшина; Казань, 2002. - С. 13. [↑](#footnote-ref-6)
7. Александров, А.Д. Новый ЗК РФ об аренде, купле-продаже и мене земельных участков / Александров А.Д. // Юридический мир. -2002. - № 1. - С. 61.

3 Иконицкая И.А. Доклад на конференции по статье: Бакунина Т.С., Землякова Г.Л. Материалы конференции. Новый ЗК РФ: некоторые вопросы теории и практики применения // Государство и право. - 2002. - № 9. - С. 78. [↑](#footnote-ref-7)
8. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю / О.И. Крассов. – М.: Юристъ, 2000. - С. 39. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ерофеев Б.В. Указ. соч. С. 21. [↑](#footnote-ref-9)
10. Комментарий к Гражданскому кодексу, части второй (постатейный) / Отв. ред. д.ю.н., проф. О.Н. Садиков. М.: Юр. фирма КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 1998. - С. 196. [↑](#footnote-ref-10)
11. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. - С. 115.

2 Маттеи Уго, Суханов, Е.А. Основные положения права собственности / Е.А. Суханов. – М.: Юристъ, 1999. - С. 316.

3 Комментарий к Гражданскому кодексу, части первой / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: ИНФРА-М, 1997. - С. 255. [↑](#footnote-ref-11)
12. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. – М.: Юристъ, 2002. – С. 99 [↑](#footnote-ref-12)
13. Иконицкая И.А. Указ. соч. С. 101 [↑](#footnote-ref-13)
14. Иконицкая И.А. Указ. соч. С. 102 [↑](#footnote-ref-14)