

УТЕБАЕВА Ралина Токтарбековна
магистрантка, Международный юридический институт, Россия, г. Астрахань

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ВОЗНИКНОВЕНИЯ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

***Аннотация.** В статье рассматриваются особенности правового регулирования аренды земельных участков.*

***Ключевые слова:** аренда, договор аренды, земельный участок, арендная плата, регистрация.*

Среди самых распространенных гражданско-правовых договоров можно выделить договор аренды. Договор аренды земельного участка представляет собой соглашение между арендодателем и арендатором, согласно которому арендодатель обязуется предоставить арендатору участок за определенную цену на определенный срок. Аренда является одним из важных институтов земельного права.

Аренда земельных участков осуществляется только на базе договора аренды. Общие положения данного договора определяются как гражданским, так и земельным законодательством. Чтобы земельный участок мог быть предметом договора аренды, он должен соответствовать некоторым требованиям, в том числе это отсутствие ограничений. Например, участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством, не подлежат аренде, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Однако земельным законодательством определены нормы, которые позволяют приобрести земельный участок в аренду с учётом некоторых ограничений, установленных статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Необходимо отметить, что земельный участок должен быть определен в договоре аренды достаточно точно, чтобы его можно было отличить от других земельных участков. Это можно сделать путем указания кадастрового номера, адреса или описания границ участка. На сегодняшний момент определение границ земельного участка устанавливаются кадастровыми инженерами либо специализированными землеустроительными организациями, на основании ранее заключенного договора подряда. Границей земельного участка является линия, обозначающая пределы данного участка.

В силу положений земельного законодательства Российской Федерации земля может

находиться в собственности у граждан и у юридических лиц. Арендодателями земельных участков могут быть как те, так и другие собственники. Нормы гражданского законодательства рассматривают несколько вариантов для заключения договора аренды в зависимости от его срока. Допустим, если договор аренды на срок менее одного года, то его можно заключить в устной форме при условии, что арендодателем и арендатором будут выступать физические лица. Соответственно, если договор аренды сроком более одного года, то такие договоры заключаются в письменной форме и подлежат обязательно государственной регистрации в порядке, установленном законодательством. Государственная регистрация договора аренды осуществляется органами Росреестра в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Также стоит обратить внимание, что договор аренды земельного участка может быть заключен на определенный срок или же без указания конкретного срока (на не определенный срок). Но в случае, если в отношении запрашиваемого земельного участка не осуществлен государственный кадастровый учет, то на основании обращения заявителя (арендатора) орган местного самоуправления утверждает схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровые работы и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 - ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Договоры аренды с длительным сроком, заключаемые с органами исполнительной власти, имеют типовую форму не только в рамках одного субъекта Российской Федерации, но и в рамках страны в целом, только лишь имеют различия по его содержанию.

Земельным законодательством определены как случаи, так и особенности предоставления земельных участков в аренду (ст. 39.6 ЗК РФ). Существует два способа предоставления в аренду земельного участка: без проведения торгов и предоставление в аренду на торгах.

Бесплатное предоставление земельного участка возможно в рамках установленной законом нормы. Данные случаи регламентированы земельным законодательством, например, как предоставление земельного участка религиозным организациям или гражданам, имеющим трех и более детей в порядке, установленного органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов в следующих случаях – это собственникам здания, строений и сооружений, расположенных на интересующем земельном участке. Строение должно быть зарегистрировано в установленном порядке и стоять на кадастровом учете. Если физическое лицо, хочет приобрести участок для личного подсобного хозяйства, для размещения индивидуального жилого дома, то срок аренды составляет двадцать лет. А если участок для дачного хозяйства, что срок аренды составляет с 3 до 10 лет. Вдобавок если есть участок в аренде, и его изымают для государственных или муниципальных нужд, то арендатору положен другой участок без проведения торгов. Срок аренды будет составлять не менее 3 лет, но не более оставшегося срока у изъятого участка. Еще одним правом на аренду без проведения торгов наделяет нас законодатель - это взять участок для выпаса скота, сенокосения или ведения личного подсобного хозяйства вне границ населенных пунктов. Напомним, что в границах населенных пунктов сельскохозяйственная деятельность запрещена, и соответственно данный пункт будет распространяться на сельскохозяйственные земли. Для сенокосения, огородничества и выпаса скота срок аренды не более 3 лет. Главное помнить о том, что новый договор аренды необходимо перезаключить до истечения срока старого договора аренды. Иначе договор аренды будет заключен на новых основаниях.

Кроме того, земельным кодексом определен, в частности, случай предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов юридическому лицу в соответствии с распоряжением Правительства РФ для реализации масштабных инвестиционных проектов. Например, в Астрахани и Астраханской области действуют правовые акты, предусматривающие установление льготной арендной платы. При этом в 2022 - 2024 гг. годовой размер арендной платы в отношении земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов определяется в размере одного рубля сроком на один год при соответствии критерию, предусмотренному пунктом 4 части 2 статьи 6.1 Закона Астраханской области от 04.03.2008 № 7/2008-ОЗ "Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области". Особенности установления льготной арендной платы в отношении земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов нашли свое отражение в постановлении Правительства Астраханской области от 29.06.2015 № 284-П «О Порядке определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Астраханской области, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

Условия договора аренды земельного участка определяются соглашением сторон, но не должны противоречить законодательству. К основным условиям относятся срок аренды, арендная плата и ее размер, права и обязанности сторон, ответственность сторон, основания и порядок расторжения сторон. Необходимо помнить, что при отсутствии в договоре аренды условия о сроке он считается заключенным на неопределенный срок. Каждая из сторон имеет право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости - за три месяца. В силу пункта 12 статьи 22 ЗК РФ существенным условием договора аренды является размер арендной платы и условия внесения, так как при его отсутствии договор считается не заключенным. Размер арендной платы может быть фиксированным или же изменяться в зависимости от различных факторов (инфляции, изменения рыночной стоимости земли и т.п.), но не чаще одного раза в год.

Резюмируя изложенное, следует отметить, что множественное количество заявлений о

регистрации права аренды свидетельствуют о широкой востребованности арендных правоотношений.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 29.07.2017).
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями).
4. Закон Астраханской области от 4 марта 2008 г. N 7/2008-ОЗ "Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области" (с изменениями и дополнениями).
5. Постановление Правительства Астраханской области от 29.06.2015 № 284-П «О Порядке определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Астраханской области, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».
6. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дис. д-ра юрид. наук: 12.00.03: Саратов, 2004 452 с. РГБ ОД, 71:05-12/39.
7. Ручкина Г.Ф., Демченко М.В., Шайдулина В.К. Правовое регулирование аренды государственной недвижимости в Российской Федерации // Монография, 2022.
8. Барановская, И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дисс. канд. юрид. наук [Текст] – М., 2013. – 24 с.

UTEBAEVA Ralina Toktarbekovna

Master's student, International Law Institute, Russia, Astrakhan

LEGAL NATURE OF THE ORIGIN OF LEASE OF LAND PLOTS

Abstract. *The article examines the features of legal regulation of lease of land plots.*

Keywords: *lease, lease agreement, land plot, rent, registration.*