

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2020.92.1.009

Некоторые аспекты осуществления прав по договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения

Семенов Михаил Михайлович

Аспирант,

Кубанский государственный аграрный университет,
350044, Российская Федерация, Краснодар, ул. Калинина, 13;
e-mail: mihail.semenoff2010@yandex.ru

Аннотация

Автор статьи исследует особенности реализации прав, возникающих из аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Данные отношения регулируются как нормами гражданского законодательства, так и нормами земельного законодательства, что обуславливает особый правовой режим исследуемого вида гражданско-правовых отношений. Автор приходит к выводу, что земельное законодательство устанавливает особые условия для возникновения арендных отношений с участием земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также различные правовые режимы для таких участков, находящихся в частной и публичной собственности.

В данной статье было установлено то, что главным условием для возникновения арендных отношений с земельными участками сельхозназначения является их индивидуализация в рамках государственного кадастрового учета. Данное условие по нашему мнению обусловлено целевым предназначением данных земель, использование которых во многом зависит от индивидуальных свойств того или иного земельного участка.

Также был сделан вывод о том, что для земельных участков находящихся в частной и публичной собственности установлены собственные правовые режимы для арендных отношений, что обуславливает различные подходы к заключению договоров аренды и их последствий, что было проанализировано на примере права выкупа арендованных земельных участков.

Для цитирования в научных исследованиях

Семенов М.М. Некоторые аспекты осуществления прав по договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 1А. С. 74-80. DOI: 10.34670/AR.2020.92.1.009

Ключевые слова

Аренда, земельные участки, сельскохозяйственное назначение, правовые режимы.

Введение

Арендные отношения относятся к одной из наиболее часто встречающихся на практике разновидностей гражданско-правовых отношений. Основы правового регулирования арендных отношений закреплены в нормах второй части Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Согласно классификации договорных отношений, разработанных Ю.В. Романцом [Романец, 2013], это вид договорных отношений, направленных на временную передачу права пользования того или иного объекта гражданских правоотношений от правообладателя к иному лицу. Можно утверждать, что арендные отношения, их правовая природа и сущность довольно подробно изучены в научной литературе [Белов, 2018]. Особенностью арендных отношений является то, что предметом таких отношений могут быть самые различные гражданско-правовые объекты – движимое и недвижимое имущество, которые в свою очередь также разделяются на специализированные объекты. И для некоторых таких специализированных объектов законодателем предусмотрен особый порядок правового регулирования отношений, обусловленный правовой природой таких объектов.

Особенности аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения

Одним из таких специализированных объектов, принадлежащих к группе недвижимого имущества, являются земельные участки, которые также подразделяются по своим характеристикам на различные виды. Объектом исследования в настоящей статье являются особенности арендных отношений специального вида земельных участков, а именно участков из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Оборот земель данной категории регулируется специальным законодательным актом – Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ, Закон), что подчеркивает ту степень внимания, которую законодатель выбрал в отношении земель, обеспечивающих прежде всего вопросы продовольственной безопасности.

Общим для всех видов земельных участков сельскохозяйственного назначения является то, что арендные отношения могут возникнуть только в отношении тех участков, которые индивидуально обособлены и права, на которые зарегистрированы в установленном порядке (п.1 ст.9 Закона). Это означает, что такие участки должны быть в обязательном порядке поставлены на государственный кадастровый учет, прежде чем стать предметом гражданского оборота. Данное обстоятельство обусловлено тем, что каждый земельный участок имеет свои уникальные характеристики, что особенно важно, как представляется, для земельных участков, используемых в сельском хозяйстве. Небольшие изменения в свойствах участка могут привести к тому, что его использование именно в сельскохозяйственных целях, которые также довольно разнообразны, окажется невозможным.

На практике отмечаются случаи, когда арендодатель при заключении договора аренды произвольно меняет границы предоставляемого в аренду участка, что приводит к негативным последствиям. Так, например, антимонопольный орган пришел к выводу об отсутствии оснований в предоставлении Исполнительным комитетом Тукаевского муниципального района Республики Татарстан обществу с ограниченной ответственностью "Э" земельного участка

общей площадью 185056 кв. м, так как по истечении трех месяцев со дня опубликования информационного сообщения в печатном издании "Светлый путь" от 02 февраля 2011 года № 10 (5326) было опубликовано повторное информационное извещение в печатном издании "Светлый путь" от 20 мая 2011 года N 45 (5361), в соответствии с которым фактически изменено месторасположение земельного участка. Данное информационное сообщение фактически должно было являться новым извещением о предоставлении в аренду земельного участка 185056 кв. м, так как внесенное изменение в части месторасположения земельного участка может являться существенной информацией, доводимой до заинтересованных лиц, в том числе потенциальных арендодателей [Решение Татарстанского УФАС России от 25.12.2013 № 06-285/2013].

Также, при заключении договоров аренды сельхоз угодий необходимо учитывать и положения земельного законодательства, в частности, что согласно п. 2 ст. 26 Земельного кодекса договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в установленном порядке, если иное не установлено федеральными законами. Несоблюдение этого правила ведет к невозможности защиты своих интересов в судебном порядке.

Наглядным примером несоблюдения указанных требований законодательства может быть дело, рассмотренное Арбитражным судом Поволжского округа. Из материалов дела следовало, что 04.07.2003 N 192, между Комитетом (арендодатель) и КФХ Краснощековым Н.М. (арендатор) заключен договор о передаче земель в аренду от 04.07.2003, по условиям которого предпринимателю в аренду сроком с 01.07.2003 по 01.07.2008 предоставлен земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося по адресу: Самарская область, Похвистневский район, в границах сельскохозяйственной артели "Рассвет", в границах, указанных на плане участка, прилагаемом к договору, общей площадью 33,4 га. Также, на основании постановления администрации от 09.07.2012 N 512, между Комитетом (арендодатель) и КФХ Краснощековым Н.М. (арендатор) заключены договоры аренды земельных участков от 10.07.2012 № 70, 16.07.2012 № 78.1, № 78.2, по условиям которых истцу в аренду сроком с 03.07.2012 по 02.06.2013 предоставлены земельные участки: площадью 15 га из земель сельскохозяйственного назначения (фонд перераспределения) для сельскохозяйственного использования,

Между тем, как было установлено судом, вышеуказанные земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в установленном законом порядке на кадастровый учет не были поставлены, и не являлись ранее учтенными участками. Кроме того, договор о передаче земель в аренду от 04.07.2003, заключенный сроком на три года, в установленном законом порядке не зарегистрирован.

Также судами было правильно отмечено, что спорный земельный участок был сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет 25.03.2016, то есть, он является вновь образованным и, получается, ранее в аренду предпринимателю не предоставлялся, в связи с чем КФХ Краснощеков Н.М. не имеет право на заключение нового договора аренды данного земельного участка без проведения торгов на основании пунктов 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. При таких обстоятельствах судебная коллегия пришла к выводу, что суд обоснованно отказал КФХ Краснощекову Н.М. [Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.09.2017 N Ф06-23720/2017]

Что особенно представляется важным в данном решении, это то, что суд посчитал несостоятельными доводы истца о возможности неопределенности объекта арендных отношений при фактическом их исполнении с ссылкой на позицию Высшего Арбитражного

Суда. Суд отметил, что такой подход неприменим к землям сельхозназначения, имеющим свой особый правовой режим.

Таким образом, главным условием для аренды земель сельхозназначения является индивидуальная обособленность, выраженная в установлении кадастровых границ и описания свойств участка, что распространяется и на земельные участки в долевой собственности.

Отдельные правовые режимы для земельных участков в частной и публичной собственности

Закон № 101-ФЗ содержит две нормы, регулирующие отношения по поводу аренды сельхозугодий. Первая норма – статья 9 – содержит общие положения об аренде земельных сельхозучастков, а вторая – статья 10 – уточняет эти положения в части предоставления в аренду земельных участков, находящихся в собственности публичных образований. Таким образом, из этого можно сделать вывод, что для второй разновидности сельхозугодий существует специальный правовой режим. Этот вывод сделан на основе того, что в ст.9 для участков, находящихся в частной собственности, в настоящее время не установлено временных ограничений по срокам аренды (ранее было – не более 49 лет), тогда как для публичной собственности и теперь такое ограничение установлено – срок аренды установлен минимальный – 3 года, и максимальный – 40 лет.

Кроме того, для земельных участков в частной собственности предусмотрено право выкупа такого участка добросовестным арендатором по истечении срока аренды (п.4 ст.9 Закона), тогда как для предоставленных на праве аренды ряду специальных субъектов земельных участков из публичной собственности – такое право выкупа не предоставляется (п.5 ст.10 Закона). В то же время другим, не указанным в п.5 ст.10 Закона право выкупа арендованных земель из публичной собственности предоставляется.

Данную особенность по мнению В.А. Майборода можно объяснить тем, что, право аренды участка, который может быть выкуплен в порядке, предусмотренном п.4 ст.10 Закона, приобретается исключительно на аукционе. В то же время, право аренды участка, приобретаемое указанными в п. 5 статьи 10 Закона субъектами, возникает на бесконкурсной основе, что само по себе является исключением из общего правила возникновения прав владения и пользования государственным или муниципальным земельным участком. Таким образом, по мнению данного автора, с которым стоит согласиться, право выкупа является непосредственным правовым последствием получения публичного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на основе конкурса (аукциона) [Майборода, 2018], то есть, оно не распространяется на тех субъектов, которые получили участки в пользование без проведения аукциона.

Данный подход можно обосновать тем, что субъекты, указанные в п.5 ст.10 Закона – это те субъекты, которым государство предоставляет некоторые льготы, преимущества, по сравнению с обычными участниками, в силу их особой публичной значимости. Эти льготы не приводят к утрате публичной собственности, что было бы экономически невыгодно для публичного образования. Поэтому, никакого ущемления прав субъектов, указанных в п.5 ст.10 Закона в части непредоставления им права выкупа арендованных земель из публичной собственности нет, так как им самим право пользования предоставляется на льготной основе.

Еще одним аспектом аренды сельхозугодий, заслуживающим своего рассмотрения, является нахождение земельного участка в долевой собственности. До 2010 года такой договор

заклучался от имени каждого из собственников земельного участка лично или по доверенности, но после внесения изменений Федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ подобный договор аренды может быть заключен лицом, уполномоченным на это решением общего собрания собственников. Также, такому лицу теперь предоставлено право заключать соглашения о сервитутах.

Из этого можно сделать вывод, что подобный договор аренды может быть заключен, даже если какая-то часть собственников долей возражает против такого договора, но общее решение собрания собственников все-таки дало согласие. В прежней редакции Закона такие «минорные» собственники могли блокировать заключение подобных арендных соглашений, что и послужило основанием для рассмотрения данного вопроса Верховным Судом, который анализируя противоречивые выводы судов различных инстанций и сформировал правовую позицию о том, что общее собрание обладает большими правами, чем позиции отдельных собственников долей относительно вопросов о заключении или незаключении договора аренды (Определение Верховного Суда РФ от 02.06.2009 № 15-В09-3). Как видно, это правовая позиция Верховного Суда почти незамедлительно была трансформирована в новую редакцию п.2 ст.9 Закона № 101-ФЗ.

Заключение

Таким образом, в данной статье было установлено то, что главным условием для возникновения арендных отношений с земельными участками сельхозназначения является их индивидуализация в рамках государственного кадастрового учета. Данное условие, по нашему мнению, обусловлено целевым предназначением данных земель, использование которых во многом зависит от индивидуальных свойств того или иного земельного участка.

Также был сделан вывод о том, что для земельных участков находящихся в частной и публичной собственности установлены собственные правовые режимы для арендных отношений, что обуславливает различные подходы к заключению договоров аренды и их последствий, что было проанализировано на примере права выкупа арендованных земельных участков.

Библиография

1. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
2. Майборода В.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2018.
3. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496 с.
4. Устюкова В. В. Защита прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения //Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. – 2017. – №. 2 (30).
5. Седова Н. А. Возникновение долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации //Власть Закона. – 2015. – №. 3. – С. 97-105.
6. Ситдикова Л. Б. Правовое регулирование договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения //Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – №. 2. – С. 29-31.
7. Калинин Г. И. Негативные последствия отмены минимально установленного срока аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения //Экологическое право. – 2014. – №. 4. – С. 9-11.
8. Устюкова В. В. Ответственность за нарушение земельного законодательства: некоторые проблемы //Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2015. – №. 1. – С. 130-142.
9. Незнамова А. А. Особенности договора купли-продажи земельных участков //Проблемы экономики и юридической практики. – 2014. – №. 5. С. 182-185.
10. Исламова Э. Р., Головки И. И. Роль прокуратуры в обеспечении законности в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения //Вопросы российского и международного права. – 2016. – №. 2. – С. 74-99.

11. Рыженков А. Я. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения и их правовое значение // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – №. 6 (189). С. 101-109

Aspects of exercising rights under a lease agreement for agricultural land

Mikhail M. Semenov

Post-graduate student
Kuban State Agrarian University,
350044, 13 Kalinina str., Krasnodar, Russian Federation;
e-mail: mihail.semenoff2010@yandex.ru

Abstract

Author of the article investigates the peculiarities of the implementation of rights arising from the lease of agricultural land. These relations are regulated by both civil law and land law, which determines the special legal regime of the type of civil law relations under study. The author concludes that the land legislation establishes special conditions for the emergence of lease relations involving agricultural land plots, as well as various legal regimes for such plots that are in private and public ownership.

This article established that the main condition for the emergence of lease relations with agricultural land is their individualization in the framework of the state cadastral registration. In our opinion, this condition is due to the intended use of these lands, the use of which largely depends on the individual properties of a land plot.

It was also concluded that private and publicly owned land plots have their own legal regimes for lease relations, which leads to different approaches to concluding lease agreements and their consequences, which was analyzed using the example of the right to redeem leased land plots.

For citation

Semenov M.M. (2020) Nekotorye aspekty osushchestvleniya prav po dogovoru arendy zemel'nogo uchastka sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Aspects of exercising rights under a lease agreement for agricultural land]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (1A), pp. 74-80. DOI: 10.34670/AR.2020.92.1.009

Keywords

Lease, land plots, agricultural purpose, legal regimes.

References

1. Belov V.A. (2018) Dogovor arendy: nauchno-poznavatel'nyi ocherk [Lease agreement a scientific and educational essay]. Moscow. Statute p.159
2. Mayboroda V.A. (2018) Kommentarii k Federal'nomu zakonu ot 24 iyulya 2002 g. № 101-FZ "Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya" (postateinyi) [Commentary to the Federal Law of July 24, 2002 No. 101-FZ "On the Turnover of Agricultural Land" (itemized)] ATP ConsultantPlus.
3. Romanets Y.V. (2013) The system of contracts in the civil law of Russia monograph. 2nd ed., Revised. and add. Moscow. Norma, Infra-M, 496 p.
4. Ustyukova VV. (2017) Protection of rights to agricultural land // Bulletin of the University named after OE Kutafin. No. 2 (30).

5. Sedova N. A. (2015) The emergence of shared ownership of agricultural land in the Russian Federation. Power of Law. No. 3. p. 97-105.
6. Sitdikova L. B. (2015) Vozniknovenie dolevoi sobstvennosti na zemel'nye uchastki sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya v Rossiiskoi Federatsii [Legal regulation of the lease of land from agricultural land]. *Pravovye voprosy nedvizhimosti* [Legal issues of real estate]. No. 2. p. 29-31.
7. Kalinin G. I. (2014) Negativnye posledstviya otmeny minimal'no ustanovlennogo sroka arendy zemel'nykh uchastkov sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [The negative consequences of the abolition of the minimum deadline for the lease of agricultural land]. *Ekologicheskoe parvo*. Environmental Law. No. 4. - S. 9-11.
8. Ustyukova VV (2015) Otvetstvennost' za narushenie zemel'nogo zakonodatel'stva: nekotorye problemy [Responsibility for violation of land legislation some problems]. *Trudy Instituta gosudarstva i prava Rossiiskoi akademii nauk*. Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences. No. 1.
9. Neznamova A. A. Features of the contract of sale of land // Problems of Economics and Legal Practice. - 2014. - No. 5.
10. Islamova E. R., Golovko I. I. (2016) Rol' prokuratury v obespechenii zakonnosti v sfere oborota zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [The role of the prosecutor's office in ensuring the rule of law in the field of agricultural land circulation]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Issues of Russian and international law]. No. 2. p. 74-99.
11. Ryzhenkov A. Y. (2017) Printsipy oborota zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya i ikh pravovoe znachenie [Principles of agricultural land circulation and their legal value]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property relations in the Russian Federation]. No. 6 (189).