

СКРЕБКОВА ОЛЬГА ПАВЛОВНА

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**12.00.03 - гражданское право;
предпринимательское право;
семейное право; международное частное право**

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Диссертация выполнена на кафедре гражданского и трудового права
Института права Государственного образовательного учреждения
высшего профессионального образования
«Самарская государственная экономическая академия»

Научный руководитель - доктор юридических наук, профессор В.А Хохлов

Официальные оппоненты:

- Доктор юридических наук,
профессор В. В. Безбах
- кандидат юридических наук,
доцент Н.Е. Карягин

Ведущая организация - Московский государственный университет

Защита состоится «16» октября 2003 г. в ___ часов на заседании диссертационного совета Д. 212.081.13. при Казанском государственном университете по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д.18.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «___» _____ 2003 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
к.ю.н., доцент

 А.Р. Каюмова

2003-А
16547

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю¹ вовсе не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода (компенсации расходов на содержание). Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды земли как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий «по расширению возможностей аренды земли»².

В юридическом аспекте арендные отношения опосредованы прежде всего нормами правового института договора аренды.

И хотя земля всегда обладала особой экономической ценностью³, отечественная цивилистическая наука длительное время по известным причинам не изучала отношения, складывающиеся по поводу земли. При формировании же нового гражданского и земельного права не удалось избежать противоречий в регулировании одних и тех же отношений, Нормы этих отраслей (в части регламентации арендных отношений и не только их) не скоординированы друг с другом, не создана пока и развернутая система нормативных актов для регулирования всего комплекса отношений в рассматриваемой сфере, не накоплена практика применения имеющихся норм и т.п.

1. По данным на 2002 год в РФ перешло в частную собственность более 129 млн. га земли (см.: Экономика и жизнь - Поволжье. 2002. №15. С. 30).

2. Федеральная целевая Программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы», утв. Постановлением Правительства РФ от 26.06.1999 г. № 694.

3. По данным зарубежных экономистов поступления от нее как отдельного источника составляют около 35 процентов национального дохода развитых стран, см.: Зарубежные ученые о проблемах земельных отношений в России// Государство и право. 1997. №3. С. 116-119.

НАЦИОНАЛЬНАЯ
БИБЛИОТЕКА
С. ПЕТЕРБУРГ
09 303 авт 662

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

Уровень разработанности темы. Если не учитывать период до 1917 года, то вопросам аренды земли отечественные правоведы стали уделять внимание только в последние десять лет. Однако одни из имеющихся диссертационных исследований посвящены аренде в целом (С.Н. Мызров), другие (В.И. Чуркин, Б.В. Кокотов) преимущественно ориентированы на анализ вопросов земельного, аграрного права; полностью посвящена вопросам аренды земли только диссертационная работа Л.М. Ахметшиной. Поэтому есть основания утверждать, данная тема недостаточно исследована в отечественной юридической науке.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью настоящей работы является исследование комплекса проблем, связанных с применением договора аренды земельных участков, оценка современного состояния правового регулирования соответствующих отношений, внесение на этой основе законодательных предложений, уточнение толкования норм гражданского и земельного законодательства, выработка рекомендаций по заключению, исполнению и прекращению договора аренды земельных участков.

Поэтому в рамках данной работы предпринята попытка ответить на следующие вопросы, которые могут быть определены как частные задачи:

- как соотносятся гражданское и земельное законодательство при регулировании арендных отношений, в какой степени, применительно к аренде, можно говорить о приоритете норм одной отрасли над нормами другой;
- на основе каких критериев следует отграничивать аренду земельных участков от смежных договорных институтов;
- какова характеристика земельного участка как объекта гражданских отношений, а также в чем заключается предмет аренды;
- возможно ли признание права аренды вещным правом;
- в чем заключаются особенности субъектного состава договора аренды земельных участков и каковы его существенные условия;
- есть ли специфика в заключении договора аренды земельных участков, его расторжении, а также иные задачи, предопределяемые поставленной целью.

Методология исследования. В диссертационной работе использовались различные общенаучные и частноправовые методы исследования: диалектический (основной способ объективного познания действительности), исторический и сравнительно-правовой (при выяснении особенностей развития законодательства об аренде), формально-логический (при оценке соотношения отдельных норм, в том числе норм различных отраслей права), системно-функциональный анализ (для определе-

ния социально-экономического и хозяйственного эффекта, вызываемого соответствующими правилами) и др.

В цивилистической науке разработано немало конкретных приемов и методов для изучения договора и связанных с ним проблем, изложенных в монографических работах, журнальных публикациях, иных изданиях. Поэтому в диссертационном исследовании использованы специальные методологические приемы и подходы, разработанные российскими и советскими цивилистами: М.М. Агарковым, М.И. Брагинским, В.В. Витрянским, В.А. Дозорцевым, О.С. Иоффе, Д.И. Мейером, К.П. Победоносцевым, И.А. Покровским, В.И. Синайским, Е.А. Сухановым, В.А. Тарховым, Г.Ф. Шершеневичем, Л.В. Щенниковой, Б.Б. Черепахиным и др.

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

Научная новизна работы. Если отдельные вопросы аренды в целом изучены достаточно полно, то этого нельзя сказать относительно аренды земельных участков. Основная причина - существенное своеобразие объекта отношений и необходимость одновременного применения норм земельного законодательства. Последнее обстоятельство предопределяет и новизну исследования в целом.

В диссертации исследуются основные дискуссионные проблемы юридического значения аренды, ее соотношения с близкими категориями, вносятся конкретные предложения по совершенствованию законодательства и толкованию отдельных правовых положений, что в итоге и составляет личный вклад соискателя в разработку темы.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Историко-правовой анализ позволяет утверждать, что аренда и близкие ей вещные права исходно представляют собою одно и то же хозяйственно-экономическое и правовое явление. Это обстоятельство объясняет и отсутствие сегодня принципиальных отличий аренды и постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного (наследуемого) владения земельными участками.

Анализируя соотношение права аренды земельного участка и вещных прав, сделан вывод, что первое не противостоит вторым, так как требуется различать ситуацию в момент заключения договора, когда возникают исключительно обязательственные права, и ситуацию после предоставления земельного участка, когда у арендатора возникают и вещные права (ср. п. 1 ст. 41 ЗК РФ). В названных ситуациях возникают разные правоотношения и разные права.

2. Для правильного применения норм земельного и гражданского пра-

ва к отношениям, возникающим по поводу земли, следует изначально дифференцировать сами фактические отношения: те из них, которые складываются по поводу планирования, организации земельных ресурсов, контроля за ними и т.п. - это сфера действия норм земельного права. Отношения же имущественные, эквивалентно возмездные, в том числе возникающие при обороте земельных участков, являются гражданско-правовыми. Если в первом случае нормы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) применению не подлежат, то во втором случае они применяются subsidiarily. Однако в силу того, что ряд норм, регулирующих имущественные отношения по поводу земли, размещен в Земельном кодексе Российской Федерации (далее - ЗК РФ), эти правила не становятся нормами земельного права (как отрасли права) и должны быть логически инкорпорированы в гражданское право.

3. Земельное законодательство фактически допускает, что ряд вопросов, связанных с оборотом земельных участков, регулируется нормами законодательства субъектов РФ. В этой связи предлагается либо допустить такое регулирование и соответствующим образом изменить п. 1 ст. 3 ГК РФ, либо исключить подобные нормы из ЗК РФ.

4. В целях обеспечения логики правового регулирования отношений с помощью норм различных институтов, предлагается выделить в рамках главы 34 ГК РФ параграф, посвященный аренде земельных участков.

5. Дается авторское определение земельного участка как объекта договора аренды. Проведено разграничение договора аренды с другими близкими категориями (договорными институтами); договор аренды участков недр невозможен, так как фактически в подобных случаях речь идет не о пользовании, а также отсутствует конкретный объект.

Земельный участок делим, что принципиально важно для правового оформления отношений на практике и для создания необходимых теоретических конструкций.

Понятие «земельная доля», при всей противоречивости законодательства, выражает не долю земли (земельного участка) и не вещные права на землю, а особое имущественное право обязательственного характера. Поэтому говорить об «аренде земельной доли» юридически не верно.

6. Понятие «оборот земли» включает в себя не только ситуации, когда меняется собственник, и приложимо к аренде земельных участков.

7. Земля (земельный участок) не является принадлежностью расположенных на ней объектов недвижимости, равно как и наоборот, т.е. применять ст. 135 ГК РФ в данном случае нельзя. Наличие же естественных элементов земельного участка (камни, дикорастущая растительность, плодородный слой, полезные ископаемые и пр.) и т.п. позволяет говорить о сложной вещи (ст. 134 ГК РФ).

Острота проблемы единства земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости требуют выработки такого правового режи-

ма, когда бы названные объекты были законодательно признаны единым объектом гражданских прав. Предлагается использовать понятие «имущественный комплекс», уже введенное отечественным законодателем (ст. 132 ГК РФ ориентирует на то, что предприятие является не единственным имущественным комплексом).

8. Предлагается в части первой ст. 606 ГК РФ слова «во временное владение и пользование или во временное пользование» заменить на слова «для целей пользования».

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

10. Критикуется норма п. 2 ст. 22 ЗК РФ, предусматривающая сдачу в аренду земли только собственниками, а также уточняется ряд других положений закона (в частности, п. 4 ст. 20, п. 2 ст. 21 ЗК РФ), необоснованно сужающих круг лиц, имеющих право сдавать земельные участки в аренду. Мотивированно предлагается новая редакция п. 4 ст. 20 и п. 2 ст. 22 ЗК РФ.

11. Административные акты по предоставлению земли в аренду в сложном юридическом составе («административный акт - договор аренды») выполняют неравноценную договору функцию и их отмена непосредственно не влечет прекращения арендных отношений. По общему правилу административные акты следует рассматривать как предпосылку заключения договора на стороне арендодателя. Всякое аннулирование действия административного акта вызывает лишь оспоримость договора аренды, но не его ничтожность (т.е. применяется не ст. 168 ГК РФ, а ст. 174 ГК РФ и др. аналогичные).

12. Действующее законодательство индифферентно относится к заключению (процедуре заключения) договоров аренды, в том числе и при сдаче в аренду земель сельскохозяйственного назначения. Требуется повышение активности государства в этой сфере (по примеру других развитых стран), усиление публично-правовых элементов; в частности, целесообразно более детальное регулирование отношений при аренде отдельных видов земли, разработка, утверждение типовых (примерных) договоров аренды.

13. Купля-продажа права на заключение договора аренды земельного участка, широко практикуемая в настоящее время, должна быть квалифицирована как перенайм, если договор аренды уже заключен; полная замена стороны в договоре без заключения нового договора аренды нарушает требования гл. 24 ГК РФ.

14. Для разрешения ситуации, связанной с продажей здания арендатором земельного участка, предлагается изменение редакции п. 2 ст. 552 ГК РФ; в таких случаях собственник должен быть обязан заключить с но-

вым собственником здания договор аренды. Обязанность заключить договор аренды (ст. 445 ГК РФ), если земля не выкупается владельцем здания, возникает у последнего и в связи с необходимостью переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

15. Дана отрицательная оценка возможности арендатора без согласия арендодателя передать права на земельный участок (п.5 ст. 22 ЗК РФ), приводится необходимая аргументация этой позиции и предлагается иная редакция данного пункта.

В работе вносятся и другие предложения по совершенствованию законодательства и уточнению его смысла (толкованию).

Практическая значимость и апробация результатов исследования. Аренда земельных участков - широко применяемый способ решения экономических проблем в хозяйственной практике, но соответствующий ему правовой институт аренды земли разработан слабо, кроме того, существенно обновилось регулирующие данные отношения законодательство.

Практическая значимость настоящего исследования состоит прежде всего в том, что совокупность сформулированных теоретических положений представляет собою квалификационное исследование на диссертационном уровне вопросов договора аренды земельных участков, в силу этого может служить методологической основой для дальнейших разработок в данной сфере, а конкретные предложения и выводы, содержащиеся в работе, могут быть использованы в законодательной и правоприменительной деятельности, в хозяйственной практике.

Положения диссертационной работы могут служить также в качестве основы для разработки учебных и учебно-методических материалов.

Основные теоретические положения и практические рекомендации, содержащиеся в настоящем исследовании, публиковались в печати, являлись предметом выступлений диссертанта на научных конференциях, обсуждались на кафедре гражданского и трудового права Самарской государственной экономической академии, используются диссертантом в учебном процессе.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих десять параграфов, заключения, списка использованных нормативных правовых актов и литературы.

СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается выбор темы и ее актуальность, определяются задачи и методология исследования, устанавливается степень разработанности и излагается научная новизна, формулируются основные положения, выносимые на защиту, характеризуется теоретическая и практическая значимость работы.

Первая глава (**«Общие вопросы правового регулирования аренды земельных участков»**) является вводной, посвященной понятию аренды (договора аренды) и правовому регулированию соответствующих отношений. Ее первый параграф - **«Понятие и значение аренды. Исторический аспект развития правового регулирования арендных отношений в сфере землепользования»**. Оценивая аренду как способ решения хозяйственных задач, отмечается, что она вовсе не является вторичной и второстепенной формой организации взаимоотношений - в сравнении с отношениями собственности. Аренда и обеспечивающий его в правовом отношении договор аренды, скорее, дополняют отношения собственности, а с точки зрения хозяйственных возможностей и экономического маневра обладают и определенными преимуществами (например, для оперативного решения возникающих проблем).

Следовательно, требуется развитие и такого сегмента национальной экономики, как рынок аренды. Это в полной мере относится и к рынку земельных участков; потребность этого уже учитывается органами исполнительной власти РФ, разработавшими и реализующими ряд региональных и федеральных программ, где существенное значение уделяется становлению и развитию рынка земельных участков, его организационному, правовому и иному обеспечению.

Исследуя общие (универсальные) признаки договора аренды, отмечается, что его сегодняшнее определение (ст. 606 ГК РФ) принципиальных возражений не вызывает уже несколько столетий и является стабильным. Это свидетельствует о точности определения; иное дело - правовое регулирование аренды отдельных объектов и отдельных разновидностей самого договора аренды. Для России договор аренды земельных участков особо значим и не может считаться хорошо изученным потому, что длительное время земля была выведена из гражданского оборота и отсутствует практика применения, теоретическое осмысление соответствующих норм.

Специальный анализ посвящен истории вопроса. Хотя право аренды и рассматривалась как строго обязательственное, большая часть вещных прав на землю (суперфиций, эмфитевзис и др.) и право аренды в Древнем Риме генетически родственны; ситуация того времени приводила к разного рода «вторичным» владениям и потому, что правом собственности на землю в его «чистом виде» обладали почти исключительно публично-правовые формирования (община, народ в целом, император и т.п.). Отсутствие абсолютной собственности на землю сохранялось и в средние века, что, в конечном счете, приводило к «расщеплению» правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей (и этот подход сохранился в англо-американском праве до настоящего времени).

В дореволюционной России найм (аренда) являлся классическим (и рецепированным из римского права) институтом, признаваемым исклю-

чительно обязательственным правоотношением с обычными характеристиками (срочность, платность, непотребляемость объекта); аренда земли вполне подчинялась общей логике аренды и разделась на подвиды (устройство горных заводов, испольная система, право выстройки и т.п.), а отдельные сходные с нею институты (чинш, «право угодий в чужих имениях», пожизненное владение в силу выслуги и пр.) были вынесены за пределы аренды с присвоением характеристик вещных прав.

В советский же период аренда земли была существенно ограничена, а с 1937 г. и вовсе запрещена.

Во втором параграфе - **«Современное состояние правового регулирования аренды земельных участков»** помимо обзора нормативно-правового регулирования аренды земли рассматриваются прежде всего вопросы, связанные с соотношением гражданского и земельного права применительно к аренде.

Анализируя законодательство и высказанные в литературе точки зрения по этому вопросу, в диссертации сделан вывод: изначально следует разделить предмет регулирования. Собственно земельные отношения, образующие предмет его регулирования (по землеустройству, ведению кадастра, планированию и контролю и т.п.), с гражданским правом связаны в лучшем случае опосредовано. Что же касается отношений возмездно-эквивалентных, основанных на действии закона стоимости и координации, то в сфере землепользования следует выдерживать уже провозглашенный п. 3 ст. 3 ЗК РФ принцип - применению подлежат специальные нормы земельного законодательства, а нормы гражданского права применяются subsidiarily.

Отсюда сделано несколько последовательных выводов. Частности, отмечается необходимость доведения указанного принципа до уровня всех конкретных норм (сегодня этого нет). Следует также обеспечить соблюдение нормы п. 1 ст. 3 ГК РФ, что требует не просто приоритета гражданского законодательства, но и признания того, что всякие гражданско-правовые отношения, если даже они связаны с использованием земли, могут быть урегулированы исключительно на федеральном уровне. В настоящее же время часть вопросов гражданского оборота ЗК РФ (прямо или косвенно) позволяет регулировать и субъектам РФ (например, это касается размеров земельных участков, включаемых в оборот).

Кроме того, учитывая различие понятий «отрасль законодательства» и «отрасль права», следует нормы ЗК РФ, регламентирующие отношения в связи с арендой земли, отнести именно к гражданскому праву (сами же статьи как компонент ЗК РФ, входят в состав земельного законодательства).

Учитывая потребность в гармонизации структуры и расположения норм, регулирующих отношения по поводу аренды земельных участков, вносится предложение о выделении в ГК РФ параграфа, специально посвященного аренде земельных участков.

Далее на основе общих квалифицирующих признаков аренды проводится разграничение договора аренды и смежных институтов, в том числе концессии природных объектов.

Вторую главу (**«Объект, предмет и стороны договора аренды земельных участков»**) открывает ее первый параграф - **«Земельный участок - объект гражданских правоотношений»**.

Проанализировав позиции различных авторов, в диссертации сделан вывод, что под объектом аренды лучше всего понимать сам материальный объект, на который направлены права и обязанности.

В действующем законодательстве (ЗК РФ, ФЗ «О землеустройстве», ФЗ «О земельном кадастре» «ФЗ «О недрах» и др.) имеются различные определения земельного участка, но вряд ли правильно отдавать приоритет одной из его черт. Так, наличие плодородного слоя, конечно же, значимо, но во многих случаях оно не является квалифицирующим признаком. Точно также нельзя считать, что земельный участок есть лишь определенная территория (поверхность земли). В результате сформулировано следующее определение земельного участка - это неотторжимая часть земной коры, имеющая пространственное расположение по ее поверхности с конкретными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные (связанные с ним и им определяемые) объекты.

Земельный участок делим и часть вторая п. 2 ст. 6 ЗК РФ обоснованно говорит о части участка; надо лишь учитывать, что понятия земельного участка в земельном и гражданском праве различаются. Так, в земельных отношениях нет участка без собственного кадастрового номера, а, например, для сдачи части земельного участка в аренду присвоение кадастрового номера не обязательно. Но поскольку в аренду не может сдаваться вещь не индивидуализированная, постольку мы должны признать, что и эта часть земельного участка также является вполне самостоятельным объектом гражданских правоотношений.

Далее в работе дается отрицательная оценка возможности признать земельную долю объектом вещных правоотношений (тем более, что в большинстве случаев эти доли не были выделены в натуре), а также рассматриваются вопросы оборотоспособности земельных участков (в частности, передача земельного участка в аренду признается так же актом оборота).

В диссертации рассматриваются также вопросы, связанные с тем, что сам по себе земельный участок обычно не является сложной вещью в значении ст. 134 ГК РФ; наличие на нем объектов недвижимости (дороги, деревьев, зданий и пр.) также не приводит к признанию сложной вещью, но позволяет ставить и решать вопрос о применении ст. 135 ГК РФ («Главная вещь и принадлежность»). В диссертации на этот вопрос дан отрицательный ответ, хотя попытки предопределить судьбу земельного участ-

ка и расположенной на нем недвижимости предприняты (не удачно, не в координации) и земельным, и гражданским законодательством. В итоге автор приходит к мысли о целесообразности использовать для таких случаев понятие «имущественный комплекс» и с момента его возникновения (например, постройки здания на участке) признавать неделимым и имеющим единый режим.

Второй параграф (**«Предмет договора аренды земельных участков»**) раскрывает предмет договора аренды как сущность действий, составляющих соглашение сторон. Отмечается, что законодатель обоснованно не пошел по пути более глубокой дифференциации единых арендных отношений с выделением аренды предпринимательского назначения (в частности, путем отделения аренды от найма как универсального понятия).

Действующее законодательство предусматривает (ст. 606 ГК РФ), что имущество может предоставляться как во временное владение и пользование, так и только в пользование. Отвечая на вопрос о различии этих двух вариантов аренды, сделан вывод о том, что никакой необходимости такого разграничения не существует. Владельческие полномочия у арендатора имеются и тогда, когда вещь не поступает в его непосредственное (например, физическое) обладание. Но главное - суть аренды заключается в предоставлении пользовательского эффекта. Именно поэтому и предложено заменить описание указанных двух вариантов арендного состояния (в части первой ст. 606 ГК РФ) ясным указанием на цель договора - вещь предоставляется «для целей пользования». В таком случае удалось бы одновременно исключить и возможные случаи, когда арендатору, не доказавшему факт владения, отказывают в вещно-правовой защите (ср. ст. 305 ГК РФ).

Третий параграф - **«Право аренды и вещные права на землю»**. Необходимость его включения вызвана многочисленными проблемами, связанными с тем, что в теории и на практике не ясно соотношение этих явлений.

Подробно рассматривая сложившиеся подходы к решению проблемы, отмечается невозможность просто признать право аренды вещным, обязательственным или смешанным. Верной представляется следующая оценка ситуации. С момента заключения между арендатором и арендодателем возникает связь обязательственного характера, заключающаяся в том, что первый имеет право требовать предоставления земельного участка, а арендодатель обязан его предоставить. После же предоставления объекта характер прав арендатора не столько меняется, сколько дополняется вещным правом. Не случайно, п. 1 ст. 41 ЗК РФ предусматривает, что права пользователей земельными участками (в том числе арендаторов) в основном те же, что и права собственников.

В диссертации также проводится сравнительная характеристика права

аренды и конкретных вещных прав - сервитутов (частных и публичных), права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения.

Четвертый параграф - **«Существенные условия договора аренды земельных участков»**. Придерживаясь точки зрения, что существенными следует признавать только те условия, которые необходимы и достаточны для заключения соответствующего договора (часть первая ст. 432 ГК РФ), в диссертации сделан вывод о необходимости признать для договора аренды земельных участков существенными условиями объект (индивидуализированный для целей аренды земельный участок), срок (срочность) и порядок определения размера арендной платы.

Наличие ограничений по сроку (в том числе установление в некоторых случаях предельных сроков - например, в п. 3 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») само по себе не дает оснований для признания условия о сроке существенным. Однако надо различать договор без указания срока, договор с неопределенным сроком, договор с отменительным условием, договоры, где срок может быть установлен и где установлен он быть не может и т.п. Учитывая же, что аренда не может быть бессрочной (это противоречит ее природе), а земли сельскохозяйственного назначения имеют особое значение, в случаях заключения договора без указания срока с предельным сроком предлагается считать, что срок установлен (чтобы не признавать соответствующие договоры не заключенными), но его установление следует перенести на стадию рассмотрения спора.

Размер арендной платы признан существенным условием в силу прямого указания закона (п. 3 ст. 65 ЗК РФ). Однако в действительности (тем более в отношении участков из государственных и муниципальных земель) это не осуществимо. Поэтому предлагается в указанной норме предусмотреть, что существенным является не размер арендной платы, а порядок ее установления.

По материалам судебной практики анализируются различные сложные вопросы условий и порядка внесения арендной платы, ее изменения, а также предложения по толкованию отдельных аспектов платежа (в том числе в соотношении с налоговыми платежами, обязательствами из неосновательного обогащения).

В пятом параграфе (**«Стороны договора аренды земельных участков»**) анализируются вопросы субъектного состава рассматриваемого договора. Пунктом 2 ст. 22 ЗК РФ предусмотрено, что предоставление земельных участков в аренду производится в соответствии с гражданским законодательством, но в этом же пункте установлено, что земельные участки в аренду сдаются только собственниками. Налицо противоречие, так как гражданское законодательство позволяет быть арендаторами и не собственникам (ст. 608 ГК РФ), допускает это и сам ЗК РФ (п. 6 ст. 22

ЗК РФ). Исправить ошибку просто: слова «их собственниками» следует просто исключить из текста п. 2 ст. 22 ЗК РФ.

В соответствии со ст. 270 ГК РФ право сдавать земельный участок в аренду с согласия собственника предоставлено и лицу, имеющему его на праве постоянного (бессрочного) пользования. Однако эта норма противоречит п. 4 ст. 20 ЗК РФ, запрещающему таким пользователям всякое распоряжение земельными участками. Поэтому предложена следующая редакция п. 4 ст. 22 ЗК РФ: «Граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе отчуждать эти земельные участки, но они могут с согласия собственника передать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование».

Поскольку многие землепользователи до настоящего времени так и не оформили (по различным причинам) свои права на земельные участки, предлагается на период до завершения земельной реформы реализацию прав различных фактических пользователей с неясным статусом, за исключением случаев отчуждения земельных участков, признавать легитимной.

Особо рассматриваются в диссертации случаи, когда на одной или обеих сторонах договора множественность лиц. Проблема обостряется также тем, что права этих лиц (например, владельцев помещений сложных зданий) неоднородны в юридическом смысле (на праве собственности, на праве хозяйственного ведения и т.п.). Отдельные попытки законодателя урегулировать такие ситуации пока не удовлетворительны. Так, п. 3 ст. 36 ЗК РФ разрешает заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, но не предусматривает правовой механизм разрешения ситуации. То же касается случая, изложенного в п. 5 ст. 36 ЗК РФ (отдельные обладатели помещений могут отказаться оформлять свои права на земельный участок).

Значительная часть проблем, связанных с множественностью лиц, вызвана отсутствием в науке подходов, учитывающих вертикальные и горизонтальные особенности пространственного размещения объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Третья глава (**«Особенности заключения, исполнения и прекращения договора аренды земельных участков»**). Ее первый параграф - **«Заключение, форма договора аренды земельных участков, государственная регистрация права аренды»** - посвящен именно специальным вопросам возникновения прав арендатора на земельный участок. В частности, в работе ставится вопрос о соотношении предоставления земельного участка в аренду с заключением договора аренды этого же участка. Следует согласиться с рядом исследователей (И.А. Иконичка), что государство слишком часто не разграничивает себя как субъекта горизонтальных (договорных) отношений и как суверена. В целом же

от термина «предоставление», широко используемого в ЗК РФ, лучше отказаться и использовать в крайних случаях (например, при предоставлении государственным (муниципальным) органам земельных участков в постоянное пользование).

Судя по сложившейся судебной практике, сам по себе административный акт, предусматривающий передачу земельного участка в аренду, не рассматривается как достаточное основание для возникновения арендных отношений. Но каково соотношение административного акта и договора? В диссертации предпринята попытка доказать, что в этом сложном юридическом составе, формирующем арендные отношения, акт по предоставлению земельного участка в решающей степени определяет лишь полномочия того, кто выступает на стороне арендодателя (например, соответствующего земельного комитета и т.п.). Следовательно, отмена этого акта непосредственно не должна приводить к признанию договора аренды ничтожной сделкой; то же следует сказать и применительно к другим случаям, когда административный акт имеет тот или иной недостаток. Заинтересованные лица в таких случаях имеют возможность воспользоваться не ст. 168 ГК РФ, а иными соответствующими нормами (см. ст. 173, 174 и др. ГК РФ). Поэтому договоры аренды в подобных ситуациях следует признавать не ничтожными, а оспоримыми и до соответствующего решения суда они действительны (т.е. порождают права и обязанности).

Вносится также предложение об унификации порядка предоставления земель из государственных и муниципальных нужд, так как в настоящее время этот порядок для разных случаев неоправданно различен и состоит из не совпадающих процедур. В конечном счете, возможности административного усмотрения и порождают здесь случаи коррупции.

Договор аренды земельного участка оформляется в виде единого документа и должен иметь письменную форму; этот вывод вытекает из смысла п. 2 ст. 609 ГК РФ и ст. 26 ЗК РФ, предусматривающих обязательную государственную регистрацию договора аренды.

Проформы договоров аренды земельных участков широко распространены, но эту практику следует развивать, так как сегодня она ограничена почти исключительно случаями аренды участков из государственных и муниципальных земель.

На основе сложившейся ситуации и с учетом практики развитых стран, отмечается потребность усиления публично-правовых начал в регулировании договора аренды земли; это касается не только более полного законодательного регулирования, но и введения типовых форм договоров (вне зависимости от формы собственности на участок), введения специальных правил для заключения договоров аренды земельных участков из различных категорий земель и т.д.

В работе высказывается отрицательное отношение к случаям, когда

продается и перепродается право заключения договора аренды уже после заключения договора; в этом случае перед нами перенайм, совершенный в противоречии с правилами статей гл. 24 ГК РФ.

Государственная регистрация договора аренды земельных участков (при сроке более одного года) фактически исчерпывается внесением записи об обременениях в соответствующих раздел.

Во втором параграфе этой главы (**«Исполнение договора аренды земельных участков»**) последовательно рассматриваются специальные (для аренды земельных участков) вопросы предоставления участка, конкретных прав и обязанностей сторон. Так, на основе требований ФЗ «О государственном земельном кадастре» и ряда специальных нормативных актов анализируются требования, предъявляемые к информации о земельном участке с целью его индивидуализации; в целях оптимизации защиты прав и законных интересов сторон предлагается дополнить ст. 26 ЗК РФ предлагается дополнить пунктом 3: «3. Во всех случаях передача земельного участка и принятие его новым землевладельцем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту».

При обсуждении права залога арендуемого земельного участка обращается внимание, что договором аренды может быть установлен запрет на залог участка арендодателем (хотя эта возможность в литературе часто отрицается).

В результате анализа п. 5 ст. 22 ЗК РФ и в целях приведения его в соответствие с гражданским законодательством предложена новая редакция: «5. Арендатор земельного участка может уступить свое имущественное право аренды в качестве вклада в хозяйственное общество или паевого взноса в производственный кооператив. Он вправе также с согласия арендодателя перевести свои права и обязанности на третье лицо с заключением последним договора аренды с арендодателем; при отсутствии согласия арендодателя спор решается судом».

Поскольку п. 3 ст. 22 ЗК РФ допускает лишает арендатора права на преимущественное заключение договора и в силу простого прекращения действия срока (в координации со ст. 46 ЗК РФ), предложено в п. 3 ст. 22 ЗК РФ слова «статьей 46 настоящего Кодекса» заменить на слова «пунктом 2 ст. 46 настоящего Кодекса».

В работе уточняется также порядок реализации и других правомочий арендатора земельного участка.

Завершает работу третий параграф данной главы - **«Прекращение договора аренды земельных участков»**. Отмечается, что основания прекращения арендных отношений не совпадают в земельном и гражданском законодательстве. Рассматривая конкретные основания прекращения договора аренды, вносятся уточнения по их применению. В частности, высказано мнение, что сами по себе нарушения договора аренды могут служить

таким основанием независимо от длительности нарушения и факта его наличия к моменту рассмотрения спора. Сделан также вывод о том, что норма п. 9 ст. 22 ЗК РФ исключает возможность применения всех специальных оснований для прекращения договора аренды земельных участков; поэтому предлагается сделать выбор между такими вариантами: а) добавить в эту норму указание на возможность применения общих правил гражданского и земельного законодательства и б) исключить эту норму из п. 9 ст. 22 ЗК РФ.

В работе рассматриваются и другие вопросы оснований прекращения договора аренды земельных участков.

Отдельно анализируются вопросы изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и имущественного возмещения в этой связи и при этом высказываются различные предложения по оценке имеющихся норм. Так, предлагается скоординировать нормы земельного и гражданского законодательства в этой сфере (например, норма ст. 57 ЗК содержит необоснованно «урезанный» перечень случаев, когда возмещаются убытки в результате деятельности других лиц), пересмотреть правила, связанные с распределением компенсаций между собственником и землевладельцем, определить значение ряда действий (например, консервации земельных участков) с точки зрения признания их изъятием для государственных или муниципальных нужд и т.д.

В Заключение кратко изложены итоги диссертационного исследования.

Основные положения диссертации использованы в следующих опубликованных работах:

1. Скребкова О.П. Договор аренды земельных участков и права третьих лиц// Актуальные проблемы правовеждения: Вестник Института права Самарск. гос. экон. академии. №2. - Самара: Самарск. гос. экон. акад., 2002. С. 77-80. - 0, 3 п.л.

2. Скребкова О.П. О значении регистрации прав на землю// Актуальные проблемы правовеждения: Вестник Института права Самарской гос. эк. акад., № 3. - Самара, 2002. С. 89-91. - 0, 3 п.л.

3. Скребкова О.П. Специфика аренды земельных участков в новом земельном законодательстве// Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. Сер. «Юриспруденция», вып. 21. - Тольятти, 2002. С. 185-190. - 0, 3 п.л.

4. Скребкова О.П. Государственная регистрация права на землю// Проблемы развития частного права в период глобализации: Материалы международной научно-практической конференции «Экономическое и межкультурное пространство в период глобализации» (25-26.04.2002 г.). - Самара, 2002. - С. 166-170. - 0, 35 п.л.

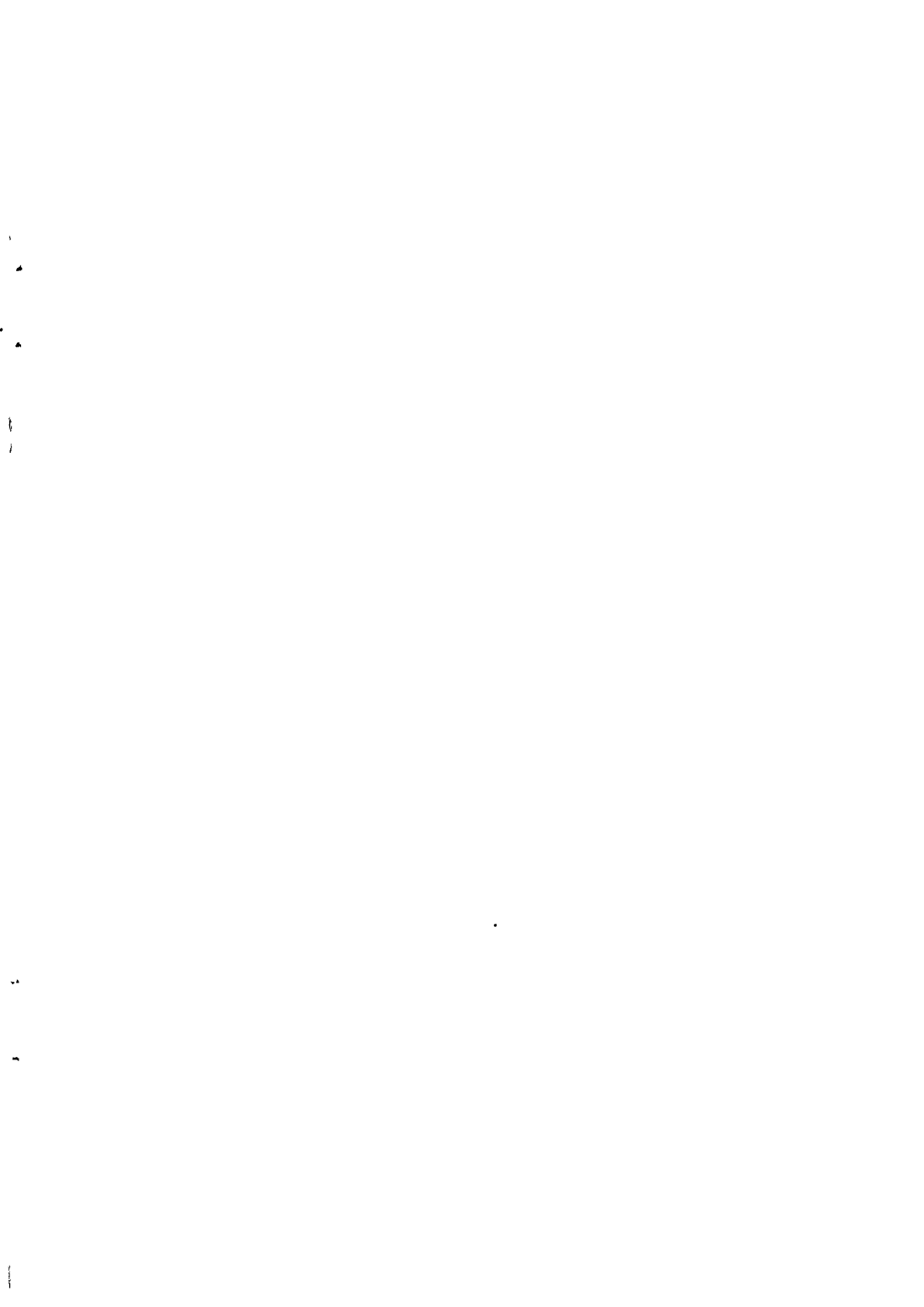
5. Скребкова О.П. О сторонах договора аренды земельных участков// Материалы Всероссийского межвузовского «круглого стола» (Самара, 28-

29.10.2002 г.) - Самара: Самарск. гос. экон. академия, 2002. С. 150-154. - 0,3 п.л.

6. Скребкова О.П. Публичный сервитут и аренда земельных участков/ / Материалы научно-практической конференции «Проблемы правосубъектности: современные интерпретации». - Самара: Самарская гуманитарная академия, 2003. С. 31-34. - 0, 25 п.л.

7. Скребкова О.П. Договор аренды земельных участков и права третьих лиц// Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. Сер. «Юриспруденция». Вып. № 28. - Тольятти, 2003. С. 112-120. - 0, 4 п.л.

8. Скребкова О.П., Хохлов В.А. Правовое регулирование аренды земельных участков: Монография. - Самара: Самарск. гос. экон. академия, 2003. - 8 п.л.



№ 16547

2003-A

16547

Усл. печ. л. 1,0. Тираж 100 экз.
Подписано в печать 28.07.2003 г.
Формат 29,7 x 42/8. Бумага офсетная.
Отпечатано на ризографе в ГУП «Самарский центр
по научно-информационному и технологическому
обеспечению агрокомплекса».
443100 г.Самара, ул. Невская, 1
Тел. 37-92-60