

**Суворков Иван Олегович**, студент 2 курса магистратуры  
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»  
Suvorkov Ivan Olegovich  
Udmurt State University

## **ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НА ПРИМЕРЕ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**Аннотация.** В статье рассматриваются актуальные проблемы правового регулирования договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Для иллюстрации приводятся примеры нормативных актов, действующих на федеральном уровне (Российская Федерация), а также на региональном и местном уровнях (Удмуртская Республика, г. Ижевск), касающихся аренды указанных земельных участков. Основным выводом исследования является положение о том, что гражданское законодательство должно выступать в качестве фундамента для правового регулирования аренды земельных участков, находясь в тесной взаимосвязи с нормами земельного права.

**Abstract.** The article discusses the current problems of legal regulation of the lease agreement for land plots owned by the state or municipal authorities. To illustrate, examples of regulations in force at the federal level (Russian Federation), as well as at the regional and local levels (Udmurt Republic, Izhevsk) concerning the lease of these land plots are given. The main conclusion of the study is that civil legislation should act as the foundation for the legal regulation of land lease, being in close relationship with the norms of land law.

**Ключевые слова:** Договор аренды, земельный участок, государственная собственность, муниципальная собственность, Удмуртская Республика, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, правовое регулирование, судебная практика, земельное право.

**Keywords:** Lease agreement, land plot, state property, municipal property, Udmurt Republic, Land Code of the Russian Federation, Civil Code of the Russian Federation, legal regulation, judicial practice, land law.

Земельный участок, представляя собой специфический вид имущества ввиду общественной значимости и многофункционального значения земли, является одним из главных объектов гражданских правоотношений. Этим обуславливаются особенности правового регулирования отношений по поводу этого объекта, в частности, стремление законодателя найти сочетание частноправовых и публично-правовых элементов [1].

Правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации осуществляется на нескольких уровнях: федеральном, региональном и муниципальном. Особое значение для экономического развития регионов, в том числе Удмуртской Республики, имеет эффективное управление земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Передача таких земель в аренду является основным инструментом вовлечения их в хозяйственный оборот, привлечения инвестиций и обеспечения нужд населения. Однако, несмотря на большой массив нормативно – правовых актов, а также научных исследований по данному вопросу [2, 3, 4, 5, 6, 7], проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных земельных участков являются актуальными и практически значимыми для хозяйственной деятельности.

Нормы, которые регулируют аренду земель, имеют «пропуску» в различных отраслях законодательства, что вытекает из двойного характера аренды, которая представляет собой как гражданско-правовое, так и земельное обязательство.

Данное положение свидетельствует о комплексном правовом регулировании аренды земельных участков, обеспечивающем создание дополнительных правовых гарантий защиты прав субъектов гражданских правоотношений, с одной стороны, и охрану земель, с другой.



Гражданский кодекс РФ, являясь отраслевым кодифицированным актом, содержащим гражданские нормы, занимает одно из центральных мест в системе нормативных актов в регулируемой сфере. В Гражданском кодексе РФ закреплены общие положения об аренде недвижимого имущества, о порядке заключения и исполнения договора аренды, иных важнейших вопросах аренды, которые действуют и в отношении аренды государственных и муниципальных земель.

Земельный кодекс РФ, выступая в роли связующего звена между различными отраслями права, регулирующими арендные отношения в отношении земельных участков, определяет особенности договора аренды, исходя исключительно из их природного статуса [8]. Тем не менее, положения Земельного кодекса РФ, касающиеся передачи земельных участков в аренду, демонстрируют неопределенность во взаимосвязи земельного и гражданского законодательства, что создает определенные правовые коллизии [9].

Например, порядок заключения договора аренды в Земельном кодексе РФ регламентирован недостаточно четко и содержит многочисленные отсылки к Гражданскому кодексу РФ, а также к иным нормативным актам. В связи с этим представляется, что основной задачей земельного законодательства должно стать обеспечение баланса между частными и публичными интересами в процессе землепользования. Достижение этой цели возможно путем закрепления в земельном законодательстве эффективных правовых механизмов использования, управления, а также охраны и защиты земли.

Я полагаю, что институт аренды земельного участка требует обособленного, системного регулирования в рамках гражданского законодательства, в то время как правовое регулирование вопросов охраны и защиты земельных участков при аренде должно осуществляться посредством норм земельного законодательства. При этом особенности аренды земельных участков, устанавливаемые в Земельном кодексе РФ, должны быть обусловлены исключительно их природными характеристиками.

Исходя из вышеизложенного, видится обоснованным, чтобы общие положения договора аренды земельного участка были сосредоточены в Гражданском кодексе РФ, а не в Земельном кодексе РФ. Кроме того, необходимо выделить договор аренды земельных участков в качестве самостоятельного вида договора аренды в рамках Гражданского кодекса РФ.

Отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра земельных участков, а также кадастровой деятельностью, регулируются Федеральным законом РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [10]. Процедура государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними установлена в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [11].

Правовое регулирование аренды земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, опирается на ряд подзаконных актов. В частности, постановления Правительства Российской Федерации определяют ключевые аспекты таких отношений, включая методологию расчёта арендной платы [12], устанавливают ставки для специфических категорий земельных участков (например, тех, что не подлежат приватизации и передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса) [13], а также задают критерии для предоставления федеральных участков в аренду без проведения торгов, если речь идёт об объектах социально-культурного назначения или масштабных инвестиционных проектах [14] и др.

Приводя в пример региональное законодательство, арендная плата за использование земельных участков, находящихся в собственности Удмуртской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена рассчитывается на основании Постановления Правительства УР от 06.11.2007 № 172 "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Удмуртской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена".



Так же, арендная плата за использование земельных участков на территории муниципального образования "Город Ижевск", находящихся в муниципальной собственности рассчитывается на основании Постановления Администрации города Ижевска от 13.05.2011 № 456 "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования "Город Ижевск", находящихся в муниципальной собственности".

Учитывая региональные нормы права по смежным вопросам, стоит отметить Закон УР от 12.05.2015 № 24-РЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов». Настоящим Законом в целях реализации положений подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливаются критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности Удмуртской Республики, земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в отношении которых полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению переданы органам государственной власти Удмуртской Республики на срок, установленный Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями Главы Удмуртской Республики.

Эти нормативно – правовые акты детализируют федеральные нормы, учитывая региональную специфику, например, в части размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы, а также критериев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.

Особое значение в формировании единообразного толкования и применения нормативных актов об аренде принадлежит актам высших судебных органов. В качестве примеров можно привести Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» и Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Таким образом, правовое регулирование аренды земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществляется законодательными актами федерального, регионального и местного уровней.

Вышеизложенное указывает на необходимость устранения существующих коллизий между Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ. Чёткое разграничение сфер регулирования между этими нормативными актами позволит заложить основу для того, чтобы гражданское законодательство стало ключевым элементом регулирования аренды земельных участков, находящихся в тесной взаимосвязи с нормами земельного права.

#### **Список литературы:**

1. Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 105–111.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г № 51-ФЗ, в ред. от 11.03.2024 // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Земельный участок как объект гражданских правоотношений: монография / Котарев С.Н., Котарева О.В. Белгород: ИД "Белгород" НИУ "БелГУ", 2014. 188 с.
4. Нетишинская, Л. Ф. К вопросу об особенностях заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности / Л.Ф. Нетишинская, В. А. Колесникова // Успехи современной науки. – 2016. – Т. 2, № 3. – С. 94-97.



5. Галлямова, А. И. Соотношение норм гражданского и земельного права в вопросе регулирования аренды земельных участков / А. И. Галлямова // *Наука и образование: инновации, интеграция и развитие.* – 2015. – № 1 (2). – С. 219-221.
6. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как объект гражданских прав // *Юридический вестник ДГУ.* 2015. № 2.
7. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель // *Юридический вестник ДГУ.* 2016. № 3.
8. Дьяков А.Л. Особенности аренды земельных участков в РФ // *Современное право.* 2004. № 9.
9. Суворков, И. О. Порядок расторжения договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения / И. О. Суворков // *Вектор научной мысли.* – 2024. – № 5 (10). – С. 310-313.
10. Грядя Э.А. К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2011. № 2. С. 9–11.
11. Маслов Ю.Н. Актуальные проблемы развития законодательства России о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // *Правовые вопросы недвижимости.* 2014. № 1. С. 11–15.
12. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582: в ред. от 30 окт. 2014 г. // *Собр. законодательства Рос. Федерации.* 2009. № 30, ст. 3821.
13. Об утверждении ставок арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды: Постановление Правительства Российской Федерации от 25 янв. 2008 г. № 30 // *Собр. законодательства Рос. Федерации.* 2008. № 5, ст. 402.
14. Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов: Постановление Правительства Российской Федерации от 29 дек. 2014 г. № 1603 // *Собр. законодательства Рос. Федерации.* 2015. № 2, ст. 505.

