

УДК 349.41

Балдаева Римма Александровна

кандидат биологических наук,
доцент кафедры гражданского права и процесса юридического факультета,
Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова
brimma72@mail.ru

Rimma A. Baldaeva

candidate of biology Sciences,
associate Professor of the Department of civil law and procedure faculty of law
Dorji Banzarov Buryat state University
brimma72@mail.ru

**О некоторых особенностях договора аренды земель
сельскохозяйственного назначения**

About some features of the agricultural land lease agreement

***Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы, связанные с применением на практике норм гражданского, земельного законодательства и специального закона, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения. Автор считает необходимым приведение норм гражданского кодекса Российской Федерации и земельного законодательства Российской Федерации в единообразное понимание при заключении договора субаренды, а также - преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок.*

***Ключевые слова:** земельный участок, закон, аренда, коллизия, преимущественное право, договор, норма, сельскохозяйственное назначение.*

***Abstract.** The article deals with the issues related to the practical application of the norms of civil, land legislation and a special law regulating the turnover of agricultural land. The author believes that it is necessary to bring the norms of the civil code of the Russian Federation and the land legislation of the Russian Federation into a uniform understanding when entering into a sublease agreement, as well as the preferential right of the lessee to enter into a lease agreement for a new term.*

***Keywords:** and plot, law, lease, conflict, preemptive right, contract, norm, agricultural purpose.*

Земли сельскохозяйственного назначения относятся к самой обширной категории земель, занимаемых по площади в Российской Федерации, вовлеченных в гражданский оборот. Значительная часть вопросов на практике возникает в связи с существующими до настоящего времени коллизиями и разногласиями норм гражданского и специального законодательства, а также, возникающих из-за этого судебных споров.

Общие положения о договоре аренды закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации. Статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам, которые могут быть переданы в аренду, отнесены и земельные участки. Пункт 2 указанной статьи предусматривает, что законом могут быть установлены особенности предоставления в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов [1].

Земельным кодексом Российской Федерации определены основополагающие положения относительно договора аренды земельного участка. Более того главой V.1 ЗК РФ подробно регламентирован порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду [2].

Особенности предоставления земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе, и по договору аренды регламентированы Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте). В соответствии с положениями указанного федерального закона, аренда земельного участка выступает в качестве основного вида права, на основании которого могут быть использованы земли сельскохозяйственного назначения [3].

Кроме указанных выше основных Федеральных законов, арендные отношения земельных участков регулируются и иными нормативно правовыми актами, в том числе актами субъектов Российской Федерации.

Как отмечается в юридической науке, аренда земель сельскохозяйственного назначения является неким проводником в процессе перераспределения и вовлечения в оборот между субъектами, осуществляющими деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. В частности, А. В. Богданов отмечает, что нельзя забывать о том, что некоторая часть земель сельскохозяйственного назначения, находящаяся в частной собственности, представлена в виде общей долевой собственности, имеющая специфику рыночного оборота. В частности, это выражается в том, что некоторая часть собственников долей распоряжается ими через механизм заключения договора аренды, зачастую, с сельхозтоваропроизводителями [8].

Заключение договора аренды с «эффективным» пользователем является важным фактом для сохранения свойств и охраны данной категории земель [7].

В настоящее время существует дискуссия по поводу квалификационных требований к арендатору, поскольку при заключении договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения именно арендатор напрямую использует данный участок и от него в большей мере зависит сохранение плодородности почв на данном участке.

Согласно пункту 5 статьи 22 ЗК РФ, арендатор земельного участка 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 земельного участка без согласия арендодателя при

условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное[2]. Ключевым моментом является отсутствие обязательного согласия арендодателя. Не сложно предугадать, что такое бесконтрольное использование земли часто приводит к истощению земель и нарушению земельного законодательства, в целом. Данная норма вступает в противоречие с пунктом 2 статьи 615 ГК РФ, которая ограничивает право арендатора передать имущество в субаренду без согласия арендодателя [9].

Мы полностью соглашаемся с предложением К.Е. Соловьевой о внесении изменений в часть 5 статьи 22 ЗК РФ, в виде дополнения, положением об обязательном согласовании с арендодателем при оформлении договора субаренды земельного участка [9].

Вызывают интерес «коллизии», возникающие при рассмотрении норм гражданского и специального законодательства, регулирующих арендные отношения земель сельскохозяйственного назначения о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок, который добросовестно использует свой земельный участок в течение всего срока.

Статья 9 Закона об обороте содержит специальные положения относительно заключения договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Установлены условия и сроки предоставления в аренду сельскохозяйственных земель из государственной или муниципальной собственности: от трех до сорока девяти лет, а также ограничения этих сроков: для целей сенокосения и выпаса скота могут предоставляться только до трех лет.

Помимо этого, пункт 5 указанной статьи предусматривает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок: если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Данная норма в точности дублирует норму статьи 621 ГК РФ.

Ранее, до 01 марта 2015 года пункт 3 статьи 22 ЗК РФ предусматривал по истечении срока договора аренды земельного участка преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды. После внесения изменений Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» норма этой статьи утратила силу [4].

Регулирование отношений по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе, и по договору аренды, предусмотрено относительно новой главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, случаи, при которых допускается заключение договора аренды без проведения торгов, предусмотрены пунктами 2, 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - пунктом 4 данной статьи. Отметим, что право на заключение нового договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов может быть реализовано

при комплексном применении норм, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 ЗК РФ.

Статья 39.8 ЗК РФ, посвященная особенностям договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, в пункте 15 прямо указала, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Возникают вопросы: Есть ли преимущественное право у добросовестного арендатора в соответствии с общими правилами аренды и нормами специального закона или, все – таки, «иное предусмотрено законом (ЗК РФ)»? Какая норма и какого закона подлежит правоприменению? Здесь опять же мы сталкиваемся с проблемой в части регулирования имущественных отношений по поводу земельных участков нормами Гражданского кодекса и специальных законов. Причем, к специальным относятся ЗК РФ и Закон об обороте.

Кроме того, добросовестный арендатор, в соответствии с пунктом 4 статьи 10 Закона об обороте, при отсутствии информации у органов исполнительной власти, осуществляющих надзор за государственной и муниципальной собственностью о выявленных нарушениях земельного законодательства, вправе не только заключить новый договор аренды этого земельного участка, но и может приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации. Эту норму законодатель поддерживает и отражает ее в подпункте 9 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ, но только предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Так, Закон об обороте дает право по истечении срока аренды «надлежащему землепользователю» выкупить арендованный земельный участок. На практике, эти обстоятельства приводят к превышению полномочий и проявлению коррупционных факторов [7].

Договор аренды земельного участка заключается в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством, а земель сельскохозяйственного назначения - еще и с учетом положений Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Закон об обороте в пункте 1 статьи 10 содержит отсылочную норму о предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам на ЗК РФ.

В соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения заключается с торгов и без проведения торгов. Проанализировав положения данной статьи, мы приходим к выводу о том, что без проведения торгов можно заключить договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, гражданам для следующих сельскохозяйственных целей:

- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

- для садоводства, при условии, что гражданину участок достался с аукциона;

- земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

- в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [5].

Таким образом, взамен преимущественного права арендаторам земельного участка предоставляется право на заключение нового договора аренды при наличии в совокупности следующих условий:

1) гражданин или юридическое лицо подало заявление о заключении нового договора аренды до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) если иное лицо не обладает исключительным правом на приобретение такого земельного участка. При этом не совсем понятно: какое иное лицо обладает таким правом?;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут в соответствии с гражданским законодательством;

4) если есть основания для заключения договора аренды без проведения торгов, договор аренды которого был заключен без проведения торгов?

Кроме того, анализируя нормы ЗК РФ о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на новый срок без проведения торгов с использованием преимущественного права, хотелось бы обратить внимание на следующие моменты.

Приведенные выше положения пункта 15 статьи 39.8 и статьи 39.6 ЗК РФ, в правоприменительной практике зачастую толкуются не совсем верно. Так, пункт 4 статьи 39.6 ЗК РФ предусматривает, что гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка при соблюдении обозначенных условий, зачастую на практике указанные положения толкуются как преимущественное право для заключения нового договора аренды. Однако указанная норма не содержит в себе положений о преимущественном праве. Так, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа

в постановлении от 26.10.2017 по делу №А10-6885/2016 сделал вывод о том, что наличие права на заключение договора аренды без проведения торгов в порядке подпунктов 4, 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ не свидетельствует о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды земельного участка [6].

Из анализа содержания статьи 10 Закона об обороте видно, что в большинстве случаев положения указанной нормы являются отсылочными на положения ЗК РФ. Однако абзац 1 пункт 8 указанной статьи содержит специальные положения. Так, предусмотрено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов [3]. Указанная норма является специальной. Однако ничего не указано о заключении договора аренды указанного земельного участка на новый срок или нового договора.

Анализируя вышеизложенное, мы приходим к выводу о необходимости приведения норм гражданского и земельного законодательства в единообразное понимание преимущественного права заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения на новый срок. Считаем, что в ЗК РФ необходимо вернуться к общему гражданско-правовому пониманию преимущественного права аренды земельного участка в целях создания благоприятных условий для граждан, юридических лиц для дальнейшего выкупа арендованного земельного участка или заключения договора аренды на новый срок. Кроме того, создание стимулирующих механизмов для землепользователей, а преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок добросовестным арендатором, как раз, таковым является, позволит более осознано соблюдать требования, предусмотренные договором, а также - требования природоохранного и земельного законодательства при осуществлении любой хозяйственной деятельности.

Литература.

[1] *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 26.01.1996 №15-ФЗ (в ред. от 01.10.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. — 1996. — №5. — Ст. 410.*

[2] *Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (в ред. от 08.01.2020) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.*

[3] *Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 18.06.2019) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 30. — Ст. 3018.*

[4] *Федеральный закон от 23 июня 2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные*

акты Российской Федерации» (ред. от 18.06.2019) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - №26 (часть I). - Ст. 3377

[5] Федеральный закон от 01 мая 2016 №119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства РФ. - 2016. - №18. - Ст. 2495.

[6] Постановление Арбитражного суда Восточно - Сибирского округа от 26.10.2016 по делу №А10-6885/2016 // URL: http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b2401b78-7523-4cb3-bee0-f944702e3b8a/e1d06eeb-2ffa-4977-a40d-566f70f27d7f/A10-6885-2016_20171026_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (Дата обращения 06.06.2020)

[7] Балдаева Р. А., Петрова Е. Ю. О заключении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения на новый срок // Актуальные вопросы цивилистики. – Улан-Удэ: Издательство Бурятского госуниверситета, 2019. – С. 163.

[8] Богданов А. В. Арендное землепользование в сельском хозяйстве: автореф. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / А. В. Богданов. — Москва, 2015. — С. 5.

[9] Соловьева К. Е. Некоторые проблемы аренды земель сельскохозяйственного назначения // Вестник науки и образования. – №8 (62). Часть 1. – 2019. – С. 87.

Literature.

[1] Civil code of the Russian Federation (part two): Federal law No. 15-FZ of 26.01.1996 (ed. from 01.10.2019) / / Collection of legislation of the Russian Federation. - 1996. - №5. - St. 410.

[2] Land code of the Russian Federation from 25.10.2001 no. 136-FZ (ed. from 08.01.2020) / / Collection of legislation of the Russian Federation. - 2001. - № 44. - St. 4147.

[3] Federal law No. 101-FZ of July 24, 2002 "on the turnover of agricultural land" (as amended on 18.06.2019) / / Collection of legislation of the Russian Federation. — 2002. - No. 30. - St. 3018.

[4] Federal law of June 23, 2014 No. 171-FZ "on amendments to the Land code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation" (ed. from 18.06.2019) / / Collection of legislation of the Russian Federation. - 2014. - No. 26 (part I). - Article 3377

[5] Federal law No. 119-FZ of may 01, 2016 "on the specifics of granting land plots to citizens that are state or municipal owned and located on the territories of the subjects of the Russian Federation that are part of the far Eastern Federal district, and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation" (as amended on 18.07.2019) // Collection of legislation of the Russian Federation. - 2016. - No. 18. - St. 2495.

[6] *Decision of the Arbitration court of the East Siberian district of 26.10.2016 in case no. a10-6885/2016 / / URL: http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b2401b78-7523-4cb3-bee0-f944702e3b8a/e1d06eeb-2ffa-4977-a40d-566f70f27d7f/A10-6885-2016_20171026_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (accessed 06.06.2020)*

[7] *Baldayeva R. A., Petrova E. Yu. About the conclusion of the lease agreement for agricultural land for a new term // Current issues of civil law. - Ulan-Ude: Publishing house of Buryat state University, 2019. - P. 163.*

[8] *Bogdanov A.V. Rental land use in agriculture: autoref. ... Cand. Econ. Sciences: 08.00.05 / A. V. Bogdanov. - Moscow, 2015. - P. 5.*

[9] *Solovyova K. E. Some problems of agricultural land lease // Bulletin of science and education. - No. 8 (62). Part 1. - 2019. - P. 87.*