АРЕНДА КАК ИНСТРУМЕНТ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

А.М. Белякова, аспирант ВИАПИ имени А.А. Никонова

В соответствии с действующими нормами Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», непосредственными объектами права арендного землевладений и землепользования выступают земельные участки и реально выделенные, обособленные на местности части земельных участков и земельные доли в праве общей собственности на земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения, а также в праве общей собственности на земельных участках других категорий земель, прошедшие установленный кадастровый учет и государственную регистрацию в государственном кадастре недвижимости Российской Федерации.

Правовой статус объектов земельных арендных отношений установлен в земельном законодательстве. Правовой режим использования и охраны земель в аренде не может быть изменен или отменен по нормам гражданского законодательства [1].

Ранее в определении ЗК РФ и ФЗ РФ «О государственном земельном кадастре» земельным участком признавалась часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. В настоящее время, в определении ЗК РФ (ст. 11.1) земельный участок — это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Однако в качестве объекта прав со специальным правовым статусом земельный участок выступает только надлежаще задокументированный и прошедший специальную государственную регистрацию в государственном кадастре недвижимости Российской Федерации,

До 23 октября 2008 года ЗК РФ содержал понятия делимого и неделимого земельного участка. Делимым являлся земельный участок, который мог быть разделен на части, каждая из которых после раздела образовывала самостоятельный участок, разрешенное использование которого могло осуществляться без перевода его в состав иной категории земель, 8 настоящее время данное определение утратило силу.

До принятая нового ЗК РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом права аренды земли выступал не только земельный участок, но и часть земельного участка и земельная доля е праве общей собственности на землях сельскохозяйственного назначения, которые предоставлялись во владение и пользование арендатора, а по окончании срока аренды возвращались собственнику земельного участка.

В настоящее время, согласно нормам ГК РФ (ст. 607) и нормам ЗК РФ (ст. 22) объектом права аренды выступают только земельные участки, то есть такая категория имущества, «которая имеет свою установленную обособленность и не теряет своей яркой индивидуальности» [4].

Согласно п. 1 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности. Все договоры аренды земельных долей, заключенные до вступления в силу ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», должны быть приведены в соответствие с правилами ГК РФ и п. 2 ст. 9 данного ФЗ в течение восьми лет со дня его вступления в силу.

Определение на местности границ земельных участков производится в порядке, установленном в ФЗ РФ «О землеустройстве» [7].

В соответствии с пл. 3 и 5 ст. 1 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» осуществляется кадастровый учет земельных участков и других объектов недвижимости, т. е. «внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных данным ФЗ сведений о недвижимом имуществе» [6].

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, которая является правопреемником Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Юридическое значение кадастрового учета земель заключается е формировании земельного участка как объекта земельных имущественных отношений, способных создавать оборотоспособность прав на них. При этом земельный

участок как объект земельных арендных отношений не создается сторонами, а представляется таким, каким он учтен и зарегистрирован в государственном кадастре недвижимости.

Субъекты земельных арендных отношений и их полномочия установлены земельным и гражданским законодательством РФ. Их права и обязанности по арендному землевладению, землепользованию и охране земель регулируются земельным законодательством [2].

В земельном праве субъектами земельных отношений являются:

- федеральные органы власти, управления обшей компетенции и исполнительные органы государственной власти специальной компетенции, наделенные полномочиями предоставления земель;

- государственные органы власти, управления общей компетенции субъектов РФ и их исполнительные органы специальной компетенции, наделенные полномочиями предоставления земель;

- органы местного самоуправления муниципальных образований;

- граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории РФ;

- российские и иностранные юридические лица, любой организационно-правовой формы, индивидуальные предприниматели;

- общественные организации.

Субъектами земельных арендных правоотношений являются арендодатель и арендатор. По Гражданскому кодексу РФ, арендодателем выступает либо сам собственник земельного участка, либо иное лицо, уполномоченное собственником или законом передавать имущество в аренду. В ст. 22 ЗК РФ указывается на то, что земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Арендодателями могут выступать государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления, юридические и физические лица, которым земля принадлежит на праве собственности.

Согласно ст. 29 ЗК РФ, предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции. Например, полномочиями по осуществлению от имени Российской Федерации юридических действий по защите имущественных прав и законных интересов Российской Федерации в случае предоставления в аренду земельных участков возлагаются на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

В субъектах РФ и, соответственно, в их муниципальных образованиях в целях выполнения требований ст. 29 ЗК РФ приняты нормативные правовые акты, в которых определены специально уполномоченные органы, наделенные правом предоставления земельных участков.

Согласно ст. 20 и ст. 24 Земельного кодекса РФ, в качестве арендодателей не могут выступать предприятия и учреждения, за которыми земля закрепляется на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования. И это отвечает природе и статусу унитарных и казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

Требование данной нормы повлияло на внесение изменений в законы, в которых ранее предоставлялось право передачи в аренду земель субъектам права постоянного (бессрочного) владения и пользования землей. Например, таким правом ранее наделялись образовательные учреждения, а в настоящее время их право на передачу части земель в аренду упразднено.

Что касается арендатора земельного участка, то в этом качестве могут выступать право- и дееспособный гражданин, либо организация, являющаяся юридическим лицом. ЗК РФ не содержит каких-либо специальных правил, ограничивающих права субъектов на получение в аренду земельных участков.

В силу п. 3 ст. 5 ЗК РФ, арендаторами земельных участков признаются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Граждане и юридические лица Российской Федерации в качестве собственников-арендодателей земель имеют следующие основные полномочия:

- сохранять права собственности на переданные в аренду земли;

- устанавливать виды и размер арендной платы, сроки и порядок их внесения;

- по окончании срока аренды пересматривать состав арендаторов и условия аренды;

- осуществлять контроль за использование и охраной земель, переданных в аренду.

Полномочия граждан и юридических лиц в земельных арендных отношениях как арендаторов предусмотрены ст. 22, 27, 35-39 ЗК РФ.

Полномочия арендаторов земель включают:

- передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу;

- отдавать арендные полномочия в залог для обеспечения кредитных обязательств;

- вносить право аренды земельного участка в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества;

- внести право аренды земельного участка в качестве паевого взноса в производственный кооператив;

- передавать свой земельный участок в субаренду;

- преимущественное право покупки арендуемого земельного участка при продаже земель государственной и муниципальной собственности;

- исключительное право на приватизацию земельных участков или долгосрочной аренды, если арендаторы являются собственниками зданий и сооружений на землях государственной и муниципальной собственности;

- при аренде земельных участков на срок более чем пять лет из земель государственной или муниципальной собственности арендатор имеет право передавать указанные полномочия третьим лицам без предварительного согласия собственника земельного участка, но с обязательным его уведомлением.

Арендаторы осуществляют свои полномочия свободно и по своему усмотрению.

Однако для устранения и предупреждения возможных споров, отдельные полномочия должны содержаться в условиях договора аренды, кроме тех случаев, когда в земельном законодательстве в императивной форме эти полномочия закреплены.

В отсутствие соответствующих оговорок в договоре аренды арендатор, тем не менее, обязан уведомлять своего арендодателя о распоряжении своими полномочиями.

В земельных арендных отношениях арендаторы имеют следующие права и обязанности:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, закрытые водоемы, расположенные на участке лесные насаждения, в соответствии с законодательством о недрах, водах и лесах;

- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических и иных правил и нормативов;

- осуществлять другие права на использование и охрану земельного участка, предусмотренные законодательством и условиями договора аренды земель;

- арендатор имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную продукцию и доходы от ее реализации;

- арендатор вправе проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями назначения.

В обязанности арендаторов входит:

- использовать земельные участки в соответствие с их целевым назначением и принадлежностью к установленным категориям земель и разрешенным использованием;

- использовать земельный участок способами, которые не должны наносить вред земле и другим компонентам окружающей природной среды;

- своевременно приступать к использованию земельных участков, если сроки освоения земельных участков предусмотрены в законе или договоре аренды;

- своевременно производить арендную плату;

- осуществлять необходимые мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов;

- соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических и иных правил и нормативов;

- не допускать порчи земельных участков;

- предотвращать деградацию, загрязнение, захламление и иные негативные воздействия своей хозяйственной деятельности;

- обеспечивать улучшение земельного участка, подвергшегося вредному воздействию хозяйственной деятельности;

- обязанность по сохранению межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством.

Соблюдение целевого назначения земельного участка в процессе его использования есть одна из основных обязанностей всех землевладельцев и землепользователей, поскольку это вытекает из установленного принципа в земельном праве.

В земельных арендных отношениях собственники земельных участков и арендаторы не могут по своему усмотрению изменять целевое назначение земельного участка той или иной категории земель.

Перевод земель из одной категории в другую и, соответственно, изменение целевого использования земельного участка находятся в компетенции федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, но должны осуществляться по специальным законам и иным нормативным правовым актам.

Несомненно, к важной обязанности арендатора следует относить обязанность по возврату земельного участка по истечении срока его аренды либо прекращения права аренды по другим основаниям.

Согласно ст. 622 ГК РФ, в случае прекращения договорных отношений, связанных с арендой имущества, независимо от причин такого прекращения, арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в том состоянии, которое предусмотрено договором. Если данная обязанность не будет исполнена арендатором, он должен уплатить арендодателю за все время просрочки возврата имущества арендную плату и, кроме того, возместить ему убытки в части, не покрытой суммой арендных платежей. Эта норма ГК РФ вполне отвечает природе обязанностей субъектов земельных отношений и повышает их ответственность за эффективное использование аренды земли. Таким образом, аренда выступает как важный инструмент регулирования земельных отношений, эффективного использования и охраны земель.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 17.07.2009).

2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

3. Федеральный Закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

4. Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

5. Федеральный Закон от 21.07.1997 № 112-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6. Федеральный Закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

7. Федеральный Закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

8. Федеральный Закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

Назад в раздел

Поделиться...

© «Битрикс», 2001-2006