АРЕНДА ЗЕМЛИ КАК ВАЖНЫЙ ИННОВАЦИОННЫЙ РЕСУРС СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

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. Аренда земли выступает в аграрном производстве не только в качестве инновационного ресурса, но и в качестве инновационной среды.

Следует отметить, что 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].

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» [3].

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 договора 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.

Юридическое значение кадастрового учета земель заключается в 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 общей 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, полномочия 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).

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 [3].

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:

- сохранение 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 использованием 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.

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.

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.

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

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 должна применяться в земельном праве. Она повышает ответственность сторон за эффективное использование аренды земли.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст] : федер. закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 17 июля 2009 г.).

2. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст] : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ.

4. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / под ред. М. В. Бархатова. М. : ЮРАЙ-ИЗДАТ, 2002.

5. О государственном земельном кадастре [Текст] : федер. закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ.

Назад в раздел

Поделиться...

© «Битрикс», 2001-2006