



АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

О Б Р А З О В А Т Е Л Ь Н Ы Е И Н Н О В А Ц И И

В.В. Солдатенков, Е.И. Марченко

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Законодательство
и практика**



Образовательные инновации

Владимир Солдатенков

**Аренда земельных участков.
Законодательство и практика**

«РАНХиГС»

2009

УДК 332.38(075.8)
ББК 65.225.1я73

Солдатенков В. В.

Аренда земельных участков. Законодательство
и практика / В. В. Солдатенков — «РАНХиГС»,
2009 — (Образовательные инновации)

В настоящей работе рассматриваются вопросы, возникающие при заключении договоров аренды земельных участков: формирование земельных участков как объектов недвижимости, порядок их предоставления, условия договоров аренды и др. В ней содержатся рекомендации по разрешению возникающих проблем на основе материалов судебной практики. Книга рассчитана на специалистов, работающих в сфере оборота недвижимости (руководителей предприятий, менеджеров, юристов).

УДК 332.38(075.8)
ББК 65.225.1я73

© Солдатенков В. В., 2009
© РАНХиГС, 2009

Содержание

Предисловие	5
1. Правовое регулирование отношений по аренде земельных участков	6
2. Общая характеристика договора аренды земельного участка	10
3. Условия договора аренды земельного участка	17
Конец ознакомительного фрагмента.	24

Владимир Викторович Солдатенков, Елена Ивановна Марченко

Аренда земельных участков: законодательство и практика

Предисловие

На современном этапе экономического развития вопросы использования земельных участков на праве аренды весьма актуальны. Аренда земли широко применяется в управлении землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, обеспечивая их использование, оборот и охрану. Аренда является универсальным правовым механизмом при использовании земель, ограниченных в обороте. Как правило, активно застраиваемые территории тоже предоставляются органами власти, местного самоуправления в аренду, что обеспечивает контроль за их эффективным использованием. Следует предположить, что исключительно важная роль аренды в земельных отношениях сохранится ввиду особого значения земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. При этом земля рассматривается в совокупности качеств – как природный объект, природный ресурс и объект недвижимости.

В настоящее время практика использования земельных участков на условиях аренды развивается, до конца она еще не сформировалась, что выражается, в частности, в отсутствии сбалансированных с точки зрения земельного и гражданского законодательства форм договоров, обеспечивающих защиту прав и интересов сторон – арендатора и арендодателя. Зачастую заключаемые сторонами договоры аренды земельных участков содержат только общие положения и не регулируют детально права и обязанности сторон, что создает трудности в использовании и обороте земельных участков, а также угрожает досрочному прекращению прав пользования землей. Споры, возникающие между арендаторами и арендодателями, сложны, и даже при уже имеющейся судебной практике их разрешения результат судебного рассмотрения конкретной конфликтной ситуации может быть непредсказуем.

В учебном пособии на основе нормативных положений и материалов судебной практики рассматриваются вопросы правового регулирования земельных отношений, процедуры формирования и предоставления в аренду земельных участков, необходимых для эксплуатации объектов недвижимости. Авторы постарались дать ответы на вопросы, возникающие при заключении, исполнении и прекращении договоров аренды земельных участков.

Е.В. Иванкина,

доктор экономических наук,

декан факультета экономики недвижимости АНХ

1. Правовое регулирование отношений по аренде земельных участков

Заключение договора аренды земельного участка представляет собой сложный процесс, содержание которого обусловлено необходимостью соблюдения требований различных отраслей законодательства – земельного, гражданского, градостроительного и др. Например, для заключения договора аренды в соответствии с законодательством необходимо правильно сформировать земельный участок, поставить его на государственный кадастровый учет, надлежащим образом предоставить его в аренду, а в случае, если срок аренды год и более, зарегистрировать договор в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Формально булыбая часть перечисленных процедур происходит без участия арендатора, поскольку оно не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Однако арендатор более всех заинтересован в конечном результате – предоставлении земельного участка на условиях, обеспечивающих его экономические и иные охраняемые законом интересы. Как показывает практика, арендатору необходимо контролировать результаты каждого этапа работ, сверяя их с требованиями действующего законодательства. Необходимость контроля обусловлена тем, что нарушение требований законодательства при заключении договора может повлечь за собой признание сделки (договора аренды земельного участка) недействительной (ничтожной или оспоримой) и применение правила реституции – возврата сторонами всего полученного по сделке. Вместе с тем для осуществления надлежащего контроля арендатору необходимо разбираться в вопросе, какие правовые нормы (какой отрасли права) применяются на каждом этапе, и четко представлять себе последствия их неприменения и/или изменения по соглашению сторон. В связи с изложенным представляется необходимым охарактеризовать применяемые при аренде земельных участков отрасли права и их конкретные нормы.

Отношения по аренде земельных участков регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Приоритет применения специальных норм права перед общими в земельных отношениях полностью соответствует требованиям гражданского законодательства, в частности ч. 3 ст. 129 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. О преимущественном применении норм земельного законодательства перед нормами гражданского законодательства указывается в п. 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 24 марта 2003 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно которому при аренде земельных участков подлежат применению нормы Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающие особенности сдачи земельных участков в аренду.

В арендных отношениях последовательное преимущественное применение норм земельного законодательства перед нормами гражданского законодательства особенно важно, поскольку земельное законодательство относится к публичной отрасли права, поэтому его нормы носят обязательный характер и не могут изменяться соглашением сторон. Любая попытка договором изменить правило земельного законодательства влечет за собой недействительность (ничтожность) соглашения. В качестве примера следует сослаться на практику ВАС РФ. Так, в п. 24 постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2003 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодатель-

ства» указано следующее: «В силу статьи 270 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе с согласия собственника участка передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование. Пунктом 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе те, за которыми такое право на земельные участки сохраняется в силу пункта 3 названной статьи, не вправе распоряжаться данными земельными участками. В связи с этим после введения в действие ЗК РФ лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка».

Правило преимущественного применения норм иных публичных отраслей законодательства и специальных отраслевых законов перед нормами гражданского законодательства является универсальным и подлежит обязательному применению при заключении договоров аренды земельных участков. Его особое значение проявляется при заключении договоров аренды определенной категории земель. Например, договор аренды земельного участка категории «земли населенных пунктов» должен основываться на требованиях специальных норм ЗК РФ и Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющих правила разрешенного использования земельных участков в соответствующих зонах; договор аренды земельного участка в особой экономической зоне заключается на условиях, определяемых Федеральным законом от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

Одна из проблем, с которой могут столкнуться арендаторы, – несоответствие норм, принимаемых субъектами Российской Федерации, в области земельных отношений нормам федерального законодательства, в частности нормам ЗК РФ.

Согласно п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации, земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. По предметам ведения Российской Федерации принимаются федеральные конституционные законы и федеральные законы, имеющие прямое действие на всей территории Российской Федерации; по предметам совместного ведения издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (чч. 1, 2 ст. 76 Конституции РФ). Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым по предметам ведения Российской Федерации и по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Иными словами, в случае противоречия закона или нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, регулирующего земельные или иные природоресурсные отношения, федеральному законодательству (например, ЗК РФ или ГК РФ) указанные правовые акты не подлежат применению, а правоотношения сторон регулируются нормами федерального законодательства (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ). Проблема заключается в том, что регулирующий земельные отношения закон или нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации, противоречащий федеральному законодательству, не теряет автоматически своей юридической силы, что осложняет защиту нарушенных прав в судебном порядке и требует проведения процедуры признания его недействительным в Верховном Суде Российской Федерации или проверки конституционности Конституционным Судом Российской Федерации (далее – КС РФ). Вместе с тем судебная практика по данному вопросу сформирована. Примером является постановление КС РФ от 13 декабря 2001 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона г. Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской». Признавая положения ч. 2 ст. 16

Закона г. Москвы противоречащими Конституции РФ, КС РФ в п. 6 постановления указал, что наличие на момент принятия Закона г. Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» федерального законодательства, которым регулируются отношения, касающиеся постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельными участками и их перерегистрации, исключает для законодательного органа субъекта Российской Федерации установление собственного регулирования в противоречие с федеральным. Такой запрет вытекает из ст. 15 (ч. 2) и 76 (чч. 1, 2 и 5) Конституции РФ. Принятые вопреки данному запрету, т. е. с нарушением компетенции, акты субъектов Российской Федерации применению не подлежат, а ограничиваемые ими права граждан во всяком случае могут и должны быть восстановлены в процессе правоприменения на основе прямого действия Конституции РФ и приоритета федерального закона.

Из изложенного следует, что при вступлении в арендные отношения стороны договора особенно строго должны следить за соблюдением требований земельного законодательства – правил формирования земельного участка, способа его предоставления, соответствия условий договора требованиям императивных норм ЗКРФ.

Согласно п. «о» ст. 71 Конституции РФ, гражданское законодательство находится в исключительном ведении Российской Федерации. Оно является отраслью частного права. Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами. К ним применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов.

Из изложенного следует, что договорная форма арендных отношений распространяет на отношения сторон действие норм гражданского законодательства, что, бесспорно, обеспечивает защиту сторон, но и возлагает на стороны особую ответственность за надлежащее формирование условий договора. Важно особо отметить, что субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе издавать акты, содержащие нормы гражданского права, в частности изменять правовыми актами условия заключенных договоров аренды земельных участков.

Связующим звеном между отношениями собственности и отношениями по использованию земель выступают договорные отношения. Основные условия заключения договора и его форма устанавливаются нормами гражданского законодательства, а особенности правомочий участников договора и ответственности за его неисполнение носят чаще всего земельно-правовую направленность и определяются нормами земельного законодательства¹.

¹ См.: Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону «Об обороте

Таким образом, договор аренды земельного участка имеет сложную правовую природу, так как соединяет в себя элементы публичных и частно-правовых отношений.

Практика показывает, что нормы гражданского законодательства глубоко проникают в сугубо отраслевые отношения, оформляемые договором. Например, все те немногие формы договоров аренды земельных участков, которые утверждены федеральными органами государственной власти и зарегистрированы в Минюсте России, являются примерными. Примерная форма договора аренды земельного участка, расположенного на территории особой экономической зоны и находящегося в государственной или муниципальной собственности, утверждена приказом Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 (зарегистрирована в Министерстве юстиции Российской Федерации 2 июня 2006 г. № 7913). Примерная форма договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, утверждена распоряжением Росимущества от 6 июля 2004 г. № 104-р (зарегистрирована в Министерстве юстиции Российской Федерации 23 июля 2004 г. № 5943). Примерная форма договора аренды земельного участка, являющегося федеральной собственностью и предоставленного ОАО «Российские железные дороги», зарегистрирована в Министерстве юстиции Российской Федерации 15 сентября 2006 г. № 8320. Эта форма предоставляет арендатору право внести в договор необходимые для него условия, соответствующие требованиям законодательства, в том числе в судебном порядке.

2. Общая характеристика договора аренды земельного участка

Правоотношения по аренде земельных участков возникают из договора, заключаемого сторонами. Для эффективного управления этими отношениями необходимо знать правила их возникновения, изменения и прекращения, а также объем прав и обязанностей сторон, устанавливаемый не только договором, но и законодательством.

В настоящее время специфика отношений по аренде земельных участков состоит в следующем:

- Объектом арендных правоотношений является сформированный земельный участок (его часть) с установленными на местности границами (как правило), с определенным в законодательном порядке разрешенным использованием на условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (при отводе под строительство), поставленный на государственный кадастровый учет.

- Поскольку процесс разграничения государственной собственности на землю не завершен, в аренду предоставляются в основном земли, относящиеся к неразграниченной государственной собственности.

- Земельно-правовые отношения носят публичный характер, поэтому предоставление земельных участков осуществляется путем принятия уполномоченным органом государственной власти решения о предоставлении земельного участка в аренду, на основании которого заключается договор аренды. Таким образом, при аренде земельных участков на стороне собственников (арендодателей) в подавляющем большинстве случаев выступают публичные образования – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, органы местного самоуправления.

- Несмотря на то что нормами гражданского законодательства установлено формальное равенство субъектов в договорных отношениях, в земельных отношениях такое равенство отсутствует. Причина кроется в особом статусе земли как природного объекта и природного ресурса и полномочиях (обязанностях) публично-правовых образований осуществлять правовое регулирование в области земельных и иных природоресурсных отношений, а также контроль за использованием и охраной земель.

- Договорные отношения по аренде земель носят в основном долгосрочный характер (от 1 года до 49 лет), поэтому договоры аренды земельных участков, заключаемые на срок 1 год и более года, подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Аренда земельных участков регулируется нормами Земельного кодекса Российской Федерации, прежде всего ст. 22, 26, 41, 42, 46, 65 и др., а также общими нормами гл. 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 606–625). Нормы общих положений гл. 34 ГК РФ применяются к отношениям по аренде земельных участков, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Земельный кодекс Российской Федерации не содержит специального определения договора аренды земельного участка, поэтому используется общее определение, содержащееся в ст. 606 ГК РФ. Согласно указанной статье по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного иму-

щества в соответствии с договором, являются его собственностью. Следует обратить внимание на наименование сторон: в договоре аренды земельного участка, согласно требованиям земельного законодательства, они именуются «арендодатель» и «арендатор», термины «наймодатель» и «наниматель» в земельных отношениях не применяются.

Договор аренды земельного участка относится к договорам на передачу имущества. Земельный участок по такому договору передается арендатору во временное владение и пользование или только в пользование, при этом собственник земельного участка (арендодатель) не утрачивает права собственности на него. Под правомочием владения понимается основанная на законе (т. е. юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т. п.). Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им².

Использование земельного участка, в частности по договору аренды, предполагает наличие у арендатора правомочия по владению им. Наделение арендатора статусом титульного владельца позволяет оптимальным образом решить проблему защиты его прав и законных интересов, связанных с арендованным имуществом. Имеется в виду предоставление ему как титульному владельцу вещно-правовых способов защиты от посягательств на арендованное имущество со стороны третьих лиц. Такая возможность вытекает из ст. 305 ГК РФ³.

Согласно указанной статье, определяющей способы защиты прав владельца, не являющегося собственником, права, предусмотренные ст. 301–304 Гражданского кодекса Российской Федерации (право на истребование имущества из чужого незаконного владения, право на истребование имущества от добросовестного приобретателя, расчеты при возврате имущества из незаконного владения, защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения), принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Согласно ст. 301 ГК РФ арендатор земельного участка обладает правом истребовать этот участок из чужого незаконного владения. Условием реализации данного права является фактическое нахождение имущества (земельного участка) в чужом незаконном владении. Судебную практику по данному вопросу можно считать сложившейся. В качестве примера можно привести п. 22 постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», где указывается, что при применении ста. 301 ГК РФ следует иметь в виду, что собственник (а следовательно, и арендатор) вправе истребовать свое имущество от лица, у которого имущество фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

В соответствии со ст. 302 ГК РФ арендатор земельного участка вправе истребовать имущество (земельный участок) от добросовестного приобретателя. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то арендатор вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом,

² См.: Гражданское право. Т. I / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2004.

³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества.

которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В вопросах применения указанных положений следует руководствоваться постановлением КС РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» и п. 24 постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

В постановлении КС РФ указывается, что, по смыслу данных законоположений, суд должен установить, что имущество выбыло из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, в силу указанных обстоятельств, а также что приобретатель приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение; при этом приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными. Если по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке ст. 302 ГК РФ с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск). Добросовестное приобретение в смысле ст. 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество. Последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Согласно п. 24 постановления Пленума ВАС РФ, собственник должен доказать, что имущество выбыло из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником во владение, в силу указанных обстоятельств. Приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение. Покупатель не может быть признан добросовестным приобретателем, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых покупателю было известно, и если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Согласно ст. 304 ГК РФ, арендатор может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Примером применения указанной статьи является постановление Федерального арбитражного суда (далее – ФАС) Волго-Вятского округа от 9 июля 2004 г. по делу № А17-1611/5, согласно которому собственник либо лицо, владеющее имуществом по любому основанию, предусмотренному законом, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Суть спора сводилась к следующему. Религиозная организация обратилась в суд с иском к смежному землепользователю (закрытому акционерному обществу, далее – Общество) о запрете реконструкции здания склада, находящегося в пользовании ответчика, и обязанности привести его в первоначальное состояние. Заявленные требования основывались на ст. 304, 305 ГК РФ, ст. 61 и 62 Градостроительного кодекса РФ и мотивировались тем, что ответчиком без оформления соответствующей проектной документации и разрешения на реконструкцию склада выполнена надстройка в виде второго этажа,

в связи с чем нарушены права истца как смежного землепользователя. Удовлетворяя заявленные требования, суд применил ст. 304 и 305 ГК РФ⁴.

Наделение арендатора статусом титульного владельца позволило законодателю дополнительно обеспечить его права путем использования другого элемента вещно-правовых отношений, а именно права следования. Эта идея реализована путем включения в ГК специальной нормы, определяющей судьбу аренды при переходе права собственности на арендованное имущество. Переход права собственности или иного ограниченного вещного права на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК РФ)⁵.

В пп. 23, 24 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» по вопросу применения ст. 617 ГК РФ содержатся следующие рекомендации. При перемене собственника арендованного имущества независимо от того, ставился ли вопрос о переоформлении договора аренды, прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду. Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу сам по себе не является основанием для внесения в судебном порядке изменений в условия договора аренды, заключенного прежним собственником с арендатором (за исключением изменения в договоре сведений об арендодателе).

Договор аренды земельного участка является консенсуальным, поскольку считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора в требуемой форме. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (ст. 432 ГК РФ). Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо – независимо от срока должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ). Для вступления договора аренды земельного участка в силу не требуется передача земельного участка от арендодателя арендатору. Собственно передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя. Поэтому в тех случаях, когда момент вступления договора в силу совпадает с фактической передачей арендованного имущества, можно говорить об особом порядке заключения договора аренды и о том, что он исполняется в момент заключения, но не о реальном характере договора⁶.

Применение в судебной практике правил, вытекающих из консенсуальности договора аренды, подтверждается, в частности, постановлением ФАС Северо-Западного округа от 4 февраля 1999 г. по делу № А56-15871/98, согласно которому договор аренды является консенсуальным и потому права и обязанности по этому договору возникают с момента его заключения.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» аренда земельных участков как обременение (ограничение) вещных прав подлежит

⁴ См.: Карасева С., Киселева З. Обзор практики рассмотрения федеральными арбитражными судами округов споров, возникающих из земельных правоотношений (за III квартал 2004 г.). М.: КонсультантПлюс.

⁵ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч.

⁶ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч.

обязательной государственной регистрации. Не подлежат обязательной государственной регистрации договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Из изложенного следует, что в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ договоры аренды земельных участков сроком один год и более считаются заключенными с момента государственной регистрации. Если договор аренды земельного участка, подлежащий государственной регистрации, не зарегистрирован, он считается незаключенным. Договоры аренды земельных участков, заключенные на срок менее года, считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. Момент достижения такого соглашения определяется с учетом позиции, изложенной в постановлении Пленума ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Согласно п. 57 постановления договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта при условии, что акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока, а при отсутствии в оферте срока для акцепта – до окончания срока, установленного законом или иными правовыми актами. Если срок для акцепта не определен ни самой офертой, ни законом или иными правовыми актами, договор считается заключенным при условии, что акцепт получен в течение нормально необходимого для этого времени (п. 1 ст. 433, ст. 440, п. 1 ст. 441 ГК РФ).

Офертой признается адресованное одному лицу или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. Оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом. Если извещение об отзыве оферты поступило ранее или одновременно с самой офертой, оферта считается неполученной (ст. 435 ГК РФ).

Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (уплата соответствующей суммы и т. п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте (ст. 438 ГК РФ).

Из изложенного следует, что договоры аренды земельных участков, заключенные на срок менее года, считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора, т. е. в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта в порядке, установленном законодательством. Вместе с тем, поскольку договоры аренды земельных участков сроком менее года заключаются в письменной форме, они, как правило, считаются заключенными с момента подписания сторонами.

Договор аренды земельного участка является *возмездным*, поскольку арендодатель за исполнение своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде внесения арендной платы⁷. Своевременное внесение арендной платы по договору – одна из основных обязанностей арендатора. Ее размер является существенным условием договора аренды земельного участка (ст. 65 ЗК РФ). Отсутствие в этом договоре предусмотренного законом условия о размере арендной платы означает, что договор не заключен (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Поскольку такой договор по содержанию не соответствует требованиям законодательства, в его государственной регистрации должно быть отказано в соответствии с п. 1 ст. 20 Федерального

⁷ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч.

закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Если же договор не подлежит обязательной государственной регистрации, то он будет считаться незаключенным в силу п. 1 ст. 433 ГК РФ.

Примером правоприменительной практики по данному вопросу является постановление ФАС Московского округа от 29 апреля 2005 г. и от 6 мая 2005 г. по делу № КГ-А41/3419-05. Суть спора сводилась к следующему. Администрация муниципального образования обратилась с иском к акционерному обществу о признании незаключенным договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, подписанного сторонами в 1993 г., ссылаясь на отсутствие в нем существенных условий, включая размер арендной платы. Суд признал договор незаключенным, в частности, на основании ст. 432 ГК РФ, в соответствии с которой договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, и п. 3 ст. 65 ЗК РФ, в соответствии с которым арендная плата и ее размер являются существенным условием договора аренды земельного участка.

Договор аренды является *двусторонним* (синаллагматическим), поскольку каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать. Более того, в договоре аренды имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные, – обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обусловлены и являются, в принципе, экономически эквивалентными. Синаллагматический характер договора аренды выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях лежит встречное исполнение его обязательств, т. е. исполнение арендатором обязательств по внесению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по передаче имущества во владение и пользование арендатору (п. 1 ст. 328 ГК РФ). Иными словами, арендатор не должен исполнять свои обязанности по внесению арендной платы до исполнения арендодателем своих обязанностей по передаче ему арендованного имущества. Юридические последствия признания арендатора субъектом встречного исполнения обязательств заключаются в том, что в случае неисполнения стороной обусловленных договором обязательств либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, субъект встречного исполнения вправе приостановить его либо вовсе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 328 ГК РФ)¹.

Все вышеуказанные характеристики распространяются на договор аренды земельного участка.

При предоставлении земельного участка во владение и пользование на условиях аренды и заключении договора аренды земельного участка необходимым условием является отсутствие у третьих лиц прав владения и/или пользования на данный земельный участок. При нарушении этого правила договор аренды земельного участка признается недействительным. Подобный случай рассматривался Президиумом ВАС РФ (постановление от 8 ноября 2006 г. № 4818/06 по делу № А41-К1-3758/05). Согласно постановлению, исковое заявление о признании договора аренды земельного участка ничтожным удовлетворено правомерно, поскольку данный договор заключен между ответчиками в период действия договора аренды того же недвижимого имущества.

Согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 5 декабря 2006 г. № 10240/06 по делу № А40-44076/05-20-307, наличие на земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, препятствует заключению договора аренды с заявителем, так как нарушает предусмотренное законом право собственника объ-

ектов недвижимости на использование той части участка, которая необходима для эксплуатации такой недвижимости. Если земельный участок не индивидуализирован путем присвоения ему кадастрового номера, договор его аренды считается незаключенным.

3. Условия договора аренды земельного участка

Правоотношения сторон договора аренды земельного участка регулируются условиями договора, а также императивными и диспозитивными нормами законодательства. Последние применяются, если их действие не исключено соглашением сторон договора. В связи с этим особое значение приобретает вопрос, какие условия необходимо включить в договор аренды земельного участка под угрозой признания его недействительным или незаключенным, а также какие условия будут действовать вне зависимости от того, включены они в договор или нет.

В соответствии с требованием подп. 2 п. 2 ст. 8 ЗК РФ в обязательном порядке в договоре аренды земельного участка указывается категория земель, к которой относится земельный участок. Категорий этих семь: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – земли промышленности и иного специального назначения); земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда, водного фонда, земли запаса. Последствие неуказания в договоре категории земель в законе не указано.

Разработанная судебная практика по данному вопросу отсутствует. Вместе с тем имеется одно судебное решение, которое следует принять во внимание. Согласно постановлению ФАС Западно-Сибирского округа от 1 апреля 2004 г. № Ф04/1597-464/А45-2004, договор аренды земельного участка на территории города не может быть признан ничтожным из-за отсутствия в нем указания на категорию земель, поскольку эта категория определяется исходя из плана границ земельного участка, прилагаемого к акту отвода границ, и названия договора.

Из изложенного следует, что поскольку указанное требование установлено императивной нормой Земельного кодекса Российской Федерации, то отсутствие в договоре аренды земельного участка указания на категорию земель может создать такое правовое последствие, как недействительность (ничтожность) договора.

Особое значение для договора аренды земельного участка имеют существенные условия. Если они не оговорены, договор не считается заключенным, а правоотношения сторон – возникшими. Общие положения о существенных условиях договора, в том числе и договора аренды земельного участка, содержатся в ст. 432 ГК РФ «Основные положения о заключении договора». Согласно этой статье, существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Примером жесткого применения правила согласования существенных условий является постановление ФАС Московского округа от 6 августа 2007 г. по делу № КГ-А41/7097-07-П, согласно которому для договора аренды земельного участка существенные условия сделки должны быть согласованы при его подписании, в противном случае волеизъявление сторон на совершение сделки не считается выраженным, а договор признается незаключенным. Последующее согласование существенных условий договора правового значения не имеет.

Проблема существенных условий договора аренды подробно изложена в монографии М.И. Брагинского и В.В. Витрянского «Договорное право. Договоры о передаче имущества». Авторы разъясняют: «Для выяснения сути понятия “существенные условия договора” необходимо ответить на вопрос, о каком аспекте понятия “договор” идет речь, когда мы анализи-

руем проблему существенных условий договора. Договор-сделка представляет собой юридический факт, который в принципе не может иметь собственного содержания, включая и какие-либо существенные условия. Договор-документ, т. е. определенный текст, состоящий из пунктов, также не может служить источником всех условий договора, поскольку многие из них определяются императивными и диспозитивными нормами, а также обычаями делового оборота (п. 4, 5 ст. 421 ГК). Следовательно, исследование существенных условий договора предполагает анализ договора-правоотношения, содержание которого отнюдь не исчерпывается пунктами, имеющимися в тексте договора. Если в отношении какого-либо условия договора имеется диспозитивная норма, то отсутствие в тексте договора (т. е. в договоре-документе) пункта, определяющего это условие, вовсе не означает, что соответствующее условие отсутствует в договоре. При этом, конечно же, имеется в виду договор как правоотношение. Такой вывод следует из анализа положения, содержащегося в п. 4 ст. 421 ГК, согласно которому в случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, применяемой постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой. Именно поэтому (а не в силу того, что условие договора теряет свое качество существенного условия) договор при отсутствии в его тексте соответствующего условия не может быть признан незаключенным».

Существенными условиями договора аренды земельного участка в силу того, что они названы в качестве таковых в законе, являются условия о предмете договора (земельном участке) и размере арендной платы.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор – незаключенным.

Определение земельного участка как объекта земельных отношений дано в п. 2 ст. 6 ЗК РФ. Под ним понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, т. е. сформированный земельный участок. Анализ норм земельного законодательства позволяет установить объем требований к описанию земельного участка как предмета договора. Это площадь земельного участка, его границы, кадастровый номер, разрешенное использование и условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства. Подробно вопрос о формировании земельного участка рассматривается в следующем разделе.

В судебной практике арбитражных судов имеется достаточно примеров признания договоров аренды незаключенными в связи с отсутствием в договоре существенных условий. Так, согласно постановлению ФАС Московского округа от 20 декабря 2005 г. по делу № КГ-А40/12434-05, суд правомерно отказал в удовлетворении исковых требований об обязанности заключить договор аренды земельного участка, так как отсутствовали документы, подтверждающие факт формирования земельного участка как объекта гражданских правоотношений в установленном порядке, и распорядительный документ о предоставлении истцу в аренду спорного земельного участка.

Другим примером является постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16 декабря 2004 г. № Ф04-8794/2004(7022-А03-20). Согласно ему, договор аренды, на основании которого истец считает себя арендатором земельного участка, является незаключенным в связи с отсутствием в нем существенных условий о предмете и цене, поэтому суд право-

мерно отказал в иске о признании недействительной государственной регистрации перехода права аренды на спорный земельный участок к другому лицу.

Согласно п. 3 ст. 65 ЗК РФ, размер арендной платы также является существенным условием договора аренды земельного участка. Порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, а также порядок, условия и сроки ее внесения устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. В ряде случаев по отдельным категориям земель (землям промышленности и иного специального назначения, землям в пределах территорий особых экономических зон, землям лесного фонда) порядок определения размеров арендной платы устанавливается нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти.

В качестве примеров следует привести: постановление Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. № 264 «О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставляемыми ОАО «Российские железные дороги»»; приказ Минэкономразвития России от 4 декабря 2006 г. № 396 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные ОАО «Российские железные дороги» по субъектам Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16 января 2007 г. № 8750); приказ Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190 «Об утверждении Методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого и туристско-рекреационного типов и Методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон» (зарегистрирован в Минюсте России 21 августа 2006 г. № 8156); постановление Правительства Российской Федерации от 22 мая 2007 г. № 310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности».

Арендная плата может устанавливаться в виде суммы платежей, доли имущества, плодов или доходов, услуг, передачи вещи в собственность или в аренду, затрат на улучшение арендованного имущества. Вместе с тем при аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, применяется денежная форма расчетов исходя из бюджетного характера земельных платежей. Формы арендной платы по гражданскому законодательству могут быть различными и не ограничиваются вышеперечисленными.

Судебная практика по вопросам, связанным с установлением органами исполнительной власти и местного самоуправления порядка определения размера арендной платы, находится в стадии формирования, поэтому имеют место как положительные, так и отрицательные решения. К последним относится постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14 февраля 2008 г. № Ф04-223/2008(669-А75-23), которым было признано недействительным постановление органа местного самоуправления об утверждении ставок арендной платы за землю, поскольку при определении указанных ставок не проводились экономическая оценка территорий и экономический анализ территории города с точки зрения влияния ставок арендной платы на финансовое состояние хозяйствующих субъектов.

В ряде случаев законом (императивными нормами) устанавливаются предельные (минимальные, максимальные) размеры арендной платы за земельные участки. Например, п. 3 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (исключая индивидуальное жилищное строительство) построенный объект недвижимости не введен в

эксплуатацию, арендная плата устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

Другой пример императивного регулирования размера арендной платы содержится в п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которому при переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды размер арендной платы на год устанавливается (органами власти, местного самоуправления) в пределах: 2 % кадастровой стоимости арендуемых земельных участков; 0,3 % кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; 1,5 % кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте. В указанных случаях стороны договора не вправе при согласовании размера арендной платы переступить установленные законодательством пределы, поскольку гражданско-правовой принцип свободы договора на данные отношения не распространяется.

Реакция судов на попытки сторон изменить своим соглашением правила императивных норм земельного законодательства негативная, что в полной мере отражено в постановлении Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». В п. 9 постановления содержится указание на то, как следует решать вопрос изменения соглашением сторон цены выкупа земельных участков под объектами недвижимости, которая установлена императивными нормами земельного законодательства. Суд, в частности, постановляет: «Если до определения субъектом Российской Федерации цены земли стороны в договоре купли-продажи по соглашению установили цену земельного участка без учета требований статьи 2 Закона о введении в действие ЗК РФ, данное обстоятельство не влечет признания договора незаключенным. Условие о цене в этом случае определяется исходя из соответствующей минимальной ставки земельного налога». Представляется, что данный подход будет осуществляться во всех аналогичных случаях.

На практике часто возникает вопрос, с какого момента к правоотношениям сторон по договору применяются нормы, в том числе нормы федерального закона, устанавливающие иной размер арендной платы. Правило п. 2 ст. 422 ГК РФ гласит, что, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Анализ приведенных норм, влияющих на размер арендных платежей, показывает, что они подразумевают, но не содержат прямой оговорки о распространении их на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Таким образом, следует предположить, что реализация указанных норм на практике потребует внесения изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

Примечателен тот факт, что нормы-императивы земельного и иных публичных отраслей законодательства, как правило, не имеют обратной силы, т. е. не распространяются на ранее возникшие договорные отношения. Следовательно, их реализация возможна только способами, установленными гражданским законодательством, т. е. соглашением сторон или судебным решением о внесении в договор изменений. Причина такого положения видится в воле законодателя, полагающего необходимым сохранять баланс интересов сторон договора в ситуации, когда арендодатель наделен исключительным полномочием устанавливать размеры арендной платы по собственному усмотрению. В земельных отношениях бесконтрольное увеличение арендной платы может привести к невозможности использования земельного участка и поставить под угрозу хозяйственную деятельность арендатора. Следо-

вательно, арендатор обладает полномочиим контролировать размер арендной платы по договору в рамках гражданского законодательства. Механизмом контроля является его согласие, выраженное в соглашении, уплачивать арендную плату за использование земельного участка в предлагаемом размере. Если плата является несоразмерной, например в случае различного рода ограничений в использовании земельного участка, он вправе ставить вопрос об уменьшении ее размера в рамках ст. 612 ГК РФ, предусматривающей ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Применительно к земле данное требование может выставляться в случае, если земельный участок имеет особенности, создающие затруднения в его разрешенном использовании в соответствии с зонированием. Кроме того, положения п. 3 ст. 65 ЗК РФ определяют, что размер арендной платы по договору является условием договора (существенным), следовательно, без согласия арендатора либо судебного решения установить размер арендной платы в договоре невозможно.

Одна из задач правового регулирования вопросов платы за использование земельных участков, включая арендную плату, состоит в определении соразмерной платы исходя из условий использования конкретного земельного участка. Представляется, что данный вопрос должен решаться при определении его кадастровой стоимости, учитывающей все факторы пользования землей (оборотоспособность, виды разрешенного использования, необходимость реконструкции, нового строительства, ограничения (обременения) прав пользования в виде запретов и дополнительных обязательств и др.).

По правилам гражданского законодательства соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии в тридцатидневный срок (ст. 452 ГК РФ).

Поскольку размер арендной платы по договорам аренды земельных участков является существенным условием, договоры заключаются в простой письменной форме и подлежат государственной регистрации (кроме договоров аренды земельных участков, заключенных на срок менее 1 года), то изменение данного условия потребует заключения дополнительных соглашений и их государственной регистрации.

Разъяснения по данному вопросу содержатся в п. 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”», согласно которому соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды. В случае отказа арендатора от изменения условий договора в части, касающейся размера арендной платы, арендодателю необходимо будет заявить соответствующее требование об изменении договора в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

На практике вызывает сложность в применении п. 2 ст. 614 ГК РФ, согласно которому, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера аренд-

ной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не предусматривают иных сроков пересмотра арендной платы. Следовательно, применительно к аренде земельных участков указанное правило следует понимать как запрет арендодателю изменять арендную плату чаще одного раза в год, что обеспечивает стабильность арендных отношений. Императивный характер данной нормы позволяет сделать вывод, что соглашением сторон изменить указанный срок также нельзя, а это, безусловно, ограничивает действие принципа свободы договора.

Судебная практика по данному вопросу неоднозначна. Президиум ВАС РФ в информационном письме от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» дал судам следующие руководящие разъяснения. Необходимо исходить из того, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления. При этом была поддержана позиция, согласно которой фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия. Одновременно суд указал, что установление ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, означает установление механизма ее исчисления. Такое определение размера арендной платы имеет целью устранение неблагоприятных последствий инфляции. Изменение курса иностранной валюты не означает изменения размера арендной платы в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ.

Практика рассмотрения конкретных дел также неоднозначна. Так, определением ВАС РФ от 7 марта 2008 г. № 2894/08 по делу № АИ-1/1139/2007-4 в передаче дела по иску о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки для пересмотра в порядке надзора актов суда апелляционной и кассационной инстанции отказано. Отказывая в удовлетворении требования, суды правильно исходили из того, что изменение величины коэффициента К14 до 10 при оставшихся неизменными условиях использования помещения ведет к одностороннему существенному изменению арендной платы со стороны истца, что является нарушением п. 3 ст. 614 ГК РФ. В определении ВАС РФ от 17 января 2008 г. № 17868/07 по делу № А81-1772/2006 указывается, что фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки в связи с изменением коэффициентов не является изменением условия договора о размере арендной платы. Определением ВАС РФ от 18 мая 2007 г. № 3484/07 дело о взыскании задолженности по арендной плате передано для пересмотра в порядке надзора, так как фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки коэффициентов не является изменением в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия; кроме того, суд, оставив в силе решение о взыскании задолженности, дал иное толкование аналогичного условия договора, заключенного истцом с иным арендатором.

Решением проблемы в данной ситуации представляется включение в договор аренды земельного участка условия о том, что размер арендной платы по договору изменяется соглашением сторон не чаще одного раза в год, подлежит государственной регистрации (для договоров сроком 1 год и более) и вступает в силу с момента государственной регистрации, что полностью соответствует требованиям земельного и гражданского законодательства, а также судебной практике, сформированной информационным письмом Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”» (п. 9).

Важным для правового регулирования арендных отношений, особенно для формирования условий договора аренды земельного участка в полном объеме, является выделе-

ние условий, определенных законом как необходимые для договоров аренды земельных участков. Они могут не отвечать признаку существенных условий, их отсутствием в договоре может не влечь за собой его недействительность, однако в силу своей императивности они являются непосредственными регуляторами отношений сторон практически по каждому договору аренды земельного участка. Эти условия содержатся в нормах земельного, гражданского, градостроительного законодательства, специальных отраслевых законах. По своему характеру это нормы-предписания, определяющие права и обязанности сторон арендных отношений, а также устанавливающие гражданско-правовую ответственность за их неисполнение, например в виде имущественных санкций или досрочного прекращения отношений. Перечень обязательных условий, содержащихся в Земельном и Гражданском кодексах Российской Федерации, Федеральном законе «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», и их краткая характеристика приводятся ниже.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.