Кондратьев Д.М.

*Российский университет дружбы народов
Москва, Россия*

doi: 10.18411/lj-30-06-2017-29

idsp 000001:lj-30-06-2017-29

**Анализ судебной практики по рассмотрению споров, возникших в сфере
аренды земель сельскохозяйственного назначения****Аннотация**

В рамках представленной статьи проанализирована судебная практика по рассмотрению споров, возникших в сфере аренды земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: сельскохозяйственное назначение, аренда, земля, назначение, споры.

Abstract

Within the framework of the presented article the judicial practice on consideration of the disputes, arisen in the sphere of lease of agricultural land, was analyzed.

Keywords: agricultural purpose, lease, land, purpose, disputes.

В настоящее время судами в РФ рассматривается до 2% исков от общего количества, которые связаны с вопросами землепользования. В последние годы большая часть претензий была связана с межевыми границами и оборотом земель сельскохозяйственного назначения, то сегодня ситуация изменилась. Большая часть дел, рассматриваемых в суде сегодня, касается вопросов ограничения землепользования и ведения кадастрового учета. На основании ст. 30 ГПК РФ все споры, возникшие в результате землепользования, подлежат рассмотрению по месту нахождения объекта. Большая часть дел в сфере аренды

земель сельскохозяйственного назначения рассматривается районными судами. В то же время некоторые дела рассматриваются мировыми судами (спору о порядке землепользования, за исключением тех дел, которые связаны с выставлением иных претензий). Согласно ст. 23 ГПК РФ, мировыми судами рассматриваются иски, которые касаются земель с кадастровой стоимостью, не превышающей 50 тыс. руб.

В муниципальной и государственной собственности находится большая часть сельскохозяйственных земель. Претендуя на возможность заключения договора аренды, предприниматели и физические лица обращаются с документами для оформления земельных участков в аренду. Не все чиновники выносят положительное решение относительно аренды, поэтому граждане и предприниматели обжалуют действия (или бездействие) должностных лиц в судебном порядке. Специфика рассмотрения данной категории дел заключается в том, что участок может быть предоставлен в аренду с заключением договора в порядке, который предусматривает ст. 445 ГК РФ. 24 глава АПК предусматривает, что для устранения допущенного нарушения должностному лицу требуется подготовить проект договора и отправить его для ознакомления заявителю.

29 ст. Земельного кодекса РФ предусматривает, что земли сельскохозяйственного назначения, которые принадлежат муниципалитетам, могут быть переданы в аренду с заключением договора и подготовкой соответствующего решения администрации. 11 ст. Земельного кодекса РФ предусматривает, что вопросы управления и распоряжения земельными участками муниципалитеты решают самостоятельно при условии нахождения на балансе муниципальной собственности. В случае если судом признается недействительность решения об отказе в предоставлении участка в аренду, администрацию муниципалитета обязывают подготовить проект договора для заявителя.

Предприниматель (дело А-291-7040/08) обратился в суд с обжалованием отказа в предоставлении земельного участка в аренду для ведения сельскохозяйственной деятельности. На основании ст. 31-32 Земельного кодекса РФ и ст. 610 и 621 ГК РФ судом было вынесено решение об удовлетворении требований истца (предоставление участка в пользование и заключение договора аренды). В качестве обоснования своего решения суд привел следующие доводы: земельный участок был поставлен в установленном порядке на кадастровый учет и передан на баланс муниципалитета. Имея право

распоряжения земельными участками в своей собственности, муниципалитет опубликовал в местной газете объявление о сдаче в аренду земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственной деятельности. Таким образом, в районном суде были полностью удовлетворены требования истца, и земельный участок был передан в аренду в установленном порядке.

Частное лицо (дело А-18-312/10) обратилось в суд с требованием признать недействительным решение о застройке земельного участка, ранее переданного в аренду для ведения сельскохозяйственной деятельности. Суд, изучив материалы дела, пришел к выводу о том, что с истцом был заключен договор аренды земли для ведения сельскохозяйственной деятельности сроком на 5 лет. Спустя год после заключения договора, (когда срок его действия еще не истек), администрация муниципалитета утвердила генеральный план застройки заречной части города и включила арендованный участок в план застройки. При этом арендатор не был уведомлен об изменении категории землепользования и обратился в администрацию с требованием подтвердить действительность намерений администрации о застройке. Получив отказ от дальнейшего исполнения обязанностей по договору от муниципалитета, истец обратился в суд и потребовал исключить земельный участок из плана застройки и право на аренду земельного участка. Суд, принимая решение, взял во внимание п.п. 6, 8 ст. 31, ст. 32 Земельного кодекса РФ и постановил: признать право землепользования за истцом и обязать администрацию муниципалитета при подготовке плана застройки учитывать границы ранее переданных в аренду земельных участков.

По делу А-61-8064/14 был принят к производству иск о взыскании задолженности по аренде земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственной деятельности. Суд, изучая материалы дела, установил, что между физическим лицом и администрацией муниципалитета был заключен договор аренды земельного участка сроком на 3 года. Через год с момента подписания договора, администрация в одностороннем порядке потребовала погашения задолженности по арендной плате. Как выяснилось, физическое лицо исправно платило плату за аренду, однако администрация в одностороннем порядке изменила методику расчета платы за аренду и потребовала с арендатора вернуть долг по арендной плате. Ст. 424 ГК РФ и ст. 65 Земельного кодекса РФ позволили суду прийти к выводу о том, что цена аренды может быть регулируемой, однако не может быть изменена в одностороннем порядке. Ранее указанные положения в договоре о размере арендной платы были признаны

актуальными. Таким образом, иск по арендной плате со стороны муниципалитета был отклонен. Апелляционный суд согласился с выводами первой инстанции и подтвердил действительность ранее вынесенного судебного решения.

По делу А-17-3207/15 администрация поселка Солнечное обратилась в суд с требованием взыскать сумму долга за фактическое пользование землей, предназначенной для ведения сельскохозяйственной деятельности. В судебном заседании были изучены доводы сторон, в качестве ответчика выступил руководитель кооператива, который без договора аренды пользовался земельным участком, который принадлежал муниципалитету. В подтверждение доводов администрация привела акт проверки землепользования, которым было подтверждено, что указанный земельный участок использовался для осуществления сельскохозяйственной деятельности. Положения ст. 65 Земельного кодекса РФ, и ст. 424, 1105 ГК РФ позволили суду рассматривать использование земельного участка для ведения деятельности в качестве отношений землепользования, которые привели к незаконному обогащению. О необоснованном обогащении суд сделал вывод по результатам изучения решения Ленинградской областной думы о сумме арендной платы за земельные участки, передаваемые во временное пользование (аренду) физическим лицам и предпринимателям. Суд постановил взыскать платежи за использование участка, исходя из фактического срока землепользования и тарифов, принятых решением областной думы.

1. Барсукова Г.Н. Трансакционные издержки при оформлении прав собственности на земельные участки / Г.Н. Барсукова, В.В. Нечаев, К. А. Юрченко // АПК: экономика, управление. - 2012. - № 7. - С. 30-37.
2. Горемыкин В. А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет: учебник. - М.: КНОРУС, 2013. - 672 с.
3. Ермакова Е.П., Ситкарева Е.В. Право Европейского Союза: порядок разрешения частноправовых споров. – Учебное пособие. – М., Юрлитинформ, 2016, (17,5 п.л.) С..115.