22. Теория государства и права: учебник / Н.И. Матузов, А.В. Малько. – М.: Юристъ, 2004. – 512 с.
23. Фарбер И.Е. Права человека, гражданина и лица в социалистическом обществе // Правоведение. 1967. № 1. С. 39-46.
24. Черненко К.У. КПСС и права человека. – М.: Изд-во агентства печати «Новости», 1983. – 319 с.
25. Mark B. Smith. Social Rights in the Soviet Dictatorship: the Constitutional Right to Welfare from Stalin to Brezhnev / Humanity Journal // URL: <http://humanityjournal.org/issue3-3/social-rights-in-the-soviet-dictatorship-the-constitutional-right-to-welfare-from-stalin-to-brezhnev/>.
26. Daniel Thomas, The Helsinki Effect: International Norms, Human Rights, and the Demise of Communism. Princeton, N.J.: Princeton University Press, 2001.
27. Michael Cotey Morgan, «The Seventies and the Rebirth of Human Rights», in The Shock of the Global: The 1970s in Perspective, ed. Niall Ferguson et al. (Cambridge, Mass.: Harvard University Press, 2010), 240.

Токарева К.Г., Нагимова А.П.

Понятие, признаки и условия договора аренды земельных участков

*Набережночелнинский филиал ЧОУ ВО «Казанский инновационный
университет им. В.Г. Тимирязова (ИЭУП)»
(Россия, Набережные Челны)*

doi: 10.18411/lj-31-08-2017-06

idsp: 000001:lj-31-08-2017-06

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 имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

Арендные отношения по поводу земельного участка между арендодателем и арендатором регулируются договором аренды, заключаемым по правилам ГК РФ с учетом особенностей, предусмотренных ЗК 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 не является заключенным. В связи с этим следует обратить внимание на то, что только в результате государственного кадастрового учета каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Поэтому любой земельный участок может стать объектом аренды лишь после того, как в отношении него осуществлен государственный кадастровый учет.

Статья 22 ЗК РФ содержит нормы, определяющие земельно-правовые особенности аренды земельных участков, которые следует рассматривать в качестве специальных по отношению к общим нормам ГК РФ об аренде имущества. Например, согласно п. 1 указанной статьи, иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

Кроме того, по общему правилу п. 11 ст. 22 ЗК РФ не могут предоставляться в аренду российским и иностранным гражданам, лицам без гражданства земельные участки, которые изъяты из гражданского оборота. Перечень этих участков установлен в п. 4 ст. 27 ЗК РФ. Следует обратить внимание на то, что буквальное толкование положений п. 1 ст. 22 ЗК РФ не позволяет применить установленные в нем правила в отношении иностранных юридических лиц.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды такого участка, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 ЗК РФ. Данное правило п. 3 ст. 22 ЗК РФ основывается на диспозитивной норме, содержащейся в первом предложении п. 1 ст. 621 ГК РФ, в соответствии с которой преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок имеет арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, если иное не установлено законом или договором аренды. В пункте 3 ст. 22 ЗК РФ предусмотрено иное, т.е. исключено условие, ставящее решение вопроса о заключении договора аренды земельного участка на новый срок в зависимость от того, насколько добросовестно исполнял свои обязанности арендатор, для случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 ЗК РФ.

Арендатор, обладающий указанным преимущественным правом, обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить новый договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, - то в разумный срок до окончания действия договора. Если арендодатель откажет такому арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключит договор аренды с другим лицом, то арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Определение размера арендной платы осуществляется по соглашению сторон в договоре аренды земельного участка. Это следует из правил первого абзаца п. 1 ст. 424, п. 1, 2 ст. 614 ГК РФ, согласно которым порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае если договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах

Согласно п. 2-4 ст. 614 ГК РФ арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Если иное не установлено договором, то 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 арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

По общему правилу в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд. Исключения из этого правила могут быть предусмотрены договором аренды.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия (п. 10 ст. 22 ЗК РФ). Законными представителями несовершеннолетних, не достигших 18 лет, являются родители, усыновители или попечители, а несовершеннолетних, не достигших 14 лет, – их родители, усыновители или опекуны. Арендаторами в таких случаях могут быть как граждане, так и юридические лица.

Согласно п. 11 ст. 22 ЗК РФ, изъятые из оборота земельные участки, не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Перечень земельных участков, изъятых из оборота, установлен в п. 4 ст. 27 ЗК РФ. Трудно не заметить, что правила п. 11 ст. 22 ЗК РФ находятся в противоречии с п. 2 ст. 27 ЗК РФ, согласно которому земли, изъятые из оборота, не могут быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Кроме того, из смысла п. 2 ст. 22 ЗК РФ также следует, что земельные участки, изъятые из оборота, не могут быть переданы в аренду ни при каких обстоятельствах. Императивные правила п. 2 ст. 27 и п. 2 ст. 22 ЗК РФ не предполагают установления в федеральных законах каких-либо исключений. Поэтому определить истинный «замысел» законодателя путем толкования норм в данном случае вряд ли возможно. Представляется, что коллизия указанных правовых норм должна быть устранена самим законодателем путем внесения в ЗК РФ соответствующих изменений.

***

1. Баштыгов Х.Т. Правовое регулирование аренды земли // Вестник научных конференций. – 2016. – № 5-2 (9). – С. 21-23.
2. Владимиров Н.Н. Предмет и существенные условия договора аренды земли в нормах гражданского и экологического права // Национальная безопасность в экологической сфере: проблемы теории и практики Сборник материалов Международной научно-практической конференции. – М., 2017. – С. 610-614.
3. Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка // Адвокат. – 2012. – № 1. – С. 52-57.
4. Мацкевич О.А. Аренда земельных участков // Инновационная деятельность: теория и практика. – 2016. – № 7 (3). – С. 23-28.
5. Семенихин В. Продажа, аренда недвижимости: земельный налог // Аудит и налогообложение. – 2010. – № 4. – С. 16-19.
6. Семенихин В. Аренда земельных участков // Аудит и налогообложение. – 2010. – № 5. – С. 67-71.
7. Семенихина Е.С. К вопросу о становлении и развитии института аренды земли в отечественном праве // Ленинградский юридический журнал. – 2015. – № 1 (39). – С. 58-64.

Токарева К.Г., Посибеева А.А.

Понятие, сущность и правовая природа договора продажи предприятия

*Набережночелнинский филиал ЧОУ ВО «Казанский инновационный университет им. В.Г. Тимирязова (ИЭУП)»
(Россия, Набережные Челны)*

doi: 10.18411/lj-31-08-2017-07

idsp: 000001:lj-31-08-2017-07

Легальное определение договора продажи предприятия содержится в п.1 ст.559 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Согласно этой трактовке, по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст.132 ГК РФ), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Выделение договора продажи предприятия в качестве самостоятельной разновидности договора продажи недвижимости обусловлено особым характером предмета предприятия как имущественного комплекса. В соответствии с п.2 ст.132 ГК РФ в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.