ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

УДК 347.214.21

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Гайбатова К.Д., Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация, *kuruma13@yandex.ru*

Аливердиева М.А., Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация, *aliverdieva.muslimat@mail.ru*

Статья посвящена особенностям договора аренды государственных и муниципальных земель. В статье проанализирован порядок заключения договора аренды государственных и муниципальных земель, выявлены особенности образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, говорится об органах, выступающих организаторами проведения аукциона. Авторами определяются земельные участки, в отношении которых не может быть проведен аукцион. Приводится практика проведения аукционов в Республике Дагестан. Рассмотрены случаи, когда договор аренды государственных и муниципальных земель может быть заключен без проведения торгов. Показана зависимость определения размера арендной платы от того, на торгах или без торгов заключен договор аренды.

Основными методами достижения результатов являются формально-юридический, системный, отдельные логические приемы.

Основными выводами стали положения о том, что договор аренды государственных и муниципальных земель заключается по результатам проведения торгов, заключение договоров без проведения торгов возможно только в случаях, прямо предусмотренных в законе; порядок определения арендной платы устанавливается подзаконными актами государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления.

Ключевые слова: земельный участок, договор аренды, особенности, торги, аукцион, арендная плата.

DOI: 10.21779/2224-0241-2016-19-3-71-74

UDC 347.214.21

PECULIARITIES OF LEASE OF STATE AND MUNICIPAL LAND

Gaibatova K.D., Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation, *kuruma13@yandex.ru*

Aliverdieva M.A., Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation, *aliverdieva.muslimat@mail.ru*

The article is devoted to peculiarities of the lease of state and municipal land. The article analyzes the procedure of conclusion of the contract of lease of state and municipal lands, reveals the features of formation of land plots from state or municipal lands, and says about organs that act as organizers of the auction. The authors define the land in respect of which it cannot be held an auction. The practice of holding auctions in the Republic of Dagestan is given in the research. The article considers the cases when the contract of lease of state and municipal land can be contracted without bidding. The dependence of determining the amount of rent from the procedure of conclusion of the contract of lease is shown in the article.

The main methods of achievement are formal legal system, separate logical techniques.

The main findings are provisions that the contract of lease of state and municipal lands is based on the results of bidding, conclusion of contracts without an auction is possible only in the cases expressly provided in law; the procedure of determining rents is established by state Executive bodies and bodies of local self-governance.

Key words: ground area, lease agreement, features, auctions, rent.

DOI: 10.21779/2224-0241-2016-19-3-71-74

Аренда государственных и муниципальных земель является способом вовлечения неиспользуемых государством и муниципальными образованиями земель в хозяйственную деятельность за плату и удовлетворения потребностей физических и юридических лиц во временном использовании земельных участков.

Несмотря на большой массив нормативно-правовых актов, а также научных исследований по аренде земель [1, 2, 3, 4, 5, 6], в юридической литературе проблемы аренды государственных и муниципальных земель освещены неполно, что подтверждает актуальность данного вопроса.

Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель выражаются в порядке передачи участка в аренду и определения размера арендной платы.

Действующее земельное законодательство предусматривает порядок заключения договора аренды государственных и муниципальных земель как на торгах, проводимых в форме аукциона, так и без проведения торгов в виде исключения [7].

Заключение договора аренды государственных или муниципальных земель на торгах представляет собой комплексный процесс, состоящий из совокупности определенных действий.

Для предоставления земельного участка в аренду, его необходимо сформировать. Земельным законодательством предусмотрено два способа образования земельных участков: из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также посредством преобразования. В первом случае особенность образования земельного участка проявляется в том, что в отношении образуемого участка не был проведен кадастровый учет, следовательно, такой способ можно назвать первичным или первоначальным. Преобразование земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения или выдела, является вторичным или производным способом образования земельного участка.

Порядок образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеет существенные особенности [8]. К таким особенностям можно отнести следующие положения:

1. Образование данных земельных участков осуществляется в соответствии с:

- проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- проектной документацией лесных участков;

- утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.

2. Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на разных основаниях: праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования. Исключением явля-

ются случаи предоставления указанных земельных участков одному лицу.

3. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

4. Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и между собственниками земельных участков – физическими или юридическими лицами запрещается, кроме определенных законом случаев.

После образования земельного участка, необходимо выкупить право на заключение договора аренды на аукционе, который дает возможность в последующем заключить договор аренды.

Надо отметить, что основанием для проведения аукциона является как заявления заинтересованных лиц в соответствующий орган о проведении аукциона с указанием кадастрового номера и цели использования такого земельного участка, так и решение уполномоченного органа.

При проведении аукциона по заявлениям граждан или юридических лиц, уполномоченный орган в течение двух месяцев со дня поступления такого заявления принимает решение о проведении аукциона или решение об отказе.

Организатором аукциона является уполномоченный орган в лице территориального управления Росимущества по РД в отношении федеральных земель, находящихся на территории Республики Дагестан, Комитета по земельным и имущественным отношениям РД – в отношении земель, находящихся в собственности РД, Комитета по управлению имуществом города Махачкалы в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности города Махачкалы. Так, например, количество заключенных договоров аренды земель, находящихся в собственности РД в 2014 году составило 135 [9]. В г. Махачкале в 2014 году был сдан в аренду посредством проведения аукциона один земельный участок, а в 2015 году – три земельных участка. В отчете Комитета по управлению имуществом г. Махачкалы отмечено, что проблемным моментом проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков является неполное предоставление требуемой действующим законодательством документации для проведения торгов [10].

Вышеперечисленные органы в извещении указывают время, место и порядок проведения аукциона, определяют сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона [11].

Так, на официальном сайте ТУ Росимущества в РД было опубликовано извещение о проведении 16 июня 2015 года торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложения о цене по продаже права на заключение договоров аренды на земельный участок общей площадью – 99485,93 кв.м. (кадастровый но-

мер – 05:09:000045:233), расположенный в Карабу-дахкентском районе, на побережье Каспийского моря, из земель особо охраняемых территорий и объектов – для туристско-рекреационной деятельности. Также в извещении представлена информация о начальном размере ежегодной арендной платы, который составляет 251 000 рублей в год. Зада-ток определен в размере 25100 руб., а шаг аукциона – 1255 рублей. Срок аренды – 49 лет [12]. Правда, результаты по данному аукциону на сайте ТУ Рос-симущество в РД размещены не были, что являет-ся явным нарушением норм ЗК РФ.

По результатам аукциона подписывается договор аренды с выигравшим аукцион.

Отметим, что впервые в законодательстве определены земельные участки, в отношении кото-рых не может быть проведен аукцион, а именно, в отношении земельных участков, границы которых не определены; право государственной или муни-ципальной собственности которых не зарегистри-ровано; не отнесенных к определенной категории земель и других земельных участков (п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

Земельное законодательство определяет случаи, когда договор аренды государственных и муниципальных земель может быть заключен без проведения торгов. В частности, в таком порядке заключают договоры юридические лица (дейст-вующие с ведома высших органов государственной власти и управления) для государственных и обще-ственно полезных целей, для размещения ядерных установок; некоммерческие организации и гражда-не в целях индивидуального жилищного строи-тельства, а также для ведения садоводства, огород-ничества, дачного хозяйства; собственники объек-тов незавершенного строительства, находящихся на данном земельном участке и в других случаях (п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Таким образом, договор аренды государст-венных и муниципальных земель заключается по результатам проведения торгов. Заключение дого-воров без проведения торгов возможно исключи-тельно в случаях, прямо предусмотренных в законе.

Еще одной особенностью договора аренды государственных и муниципальных земель являет-ся порядок определения арендной платы.

Так, определение размера арендной платы напрямую зависит от того, на торгах или без торгов заключен договор аренды.

Итак, ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного

платежа за земельный участок устанавливается со-ответственно, по результатам торгов в случае за-ключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципаль-ной собственности на торгах [13].

При этом начальная цена может устанавли-ваться различными способами: или в размере еже-годной арендной платы на основании рыночной оценки, или не менее 1,5% кадастровой стоимости, но только в том случае, если результаты кадастро-вой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, или в размере первого арендного платежа по ре-зультатам рыночной оценки в случае заключения договора аренды для комплексного освоения тер-ритории или дачного хозяйства.

Как определено п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, поря-док определения размеров и условий внесения арендной платы устанавливаются Правительством РФ – в отношении земельных участков, находя-щихся в федеральной собственности; органами го-сударственной власти субъектов РФ – в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных уча-стков, государственная собственность на которые не разграничена; органами местного самоуправле-ния – в отношении муниципальных земель.

Отметим, что при аренде федеральных зе-мельных участков размер арендной платы может определяться на основании кадастровой стоимости земельных участков; или в соответствии со ставка-ми арендной платы либо методическими указани-ями по ее расчету; или на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценоч-ной деятельности.

Анализ регионального и местного законо-дательства говорит об установлении ставки аренд-ной платы за земельные участки на соответствую-щих территориях. Так, при начислении арендной платы за земельные участки, находящиеся на тер-ритории городского округа «город Махачкала», базовой ставкой считают кадастровую стоимость земельного участка с применением поправочных коэффициентов по категориям земель и видам раз-решенного использования.

Таким образом, порядок определения арендной платы устанавливается подзаконными актами государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления.

Литература

1. Барановская И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013.
2. Лотникова Н.П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, нахо-дящимися в государственной или муниципальной собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.
3. Котарев С.Н., Котарева О.В. Земельный участок как объект гражданских правоотношений: монография. Белгород: ИД "Белгород" НИУ "БелГУ", 2014. 188 с.

4. Митягин К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.
5. Кириллова С. В. Договор аренды земельных участков по гражданскому праву (на материалах Московского региона): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005.
6. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как объект гражданских прав // Юридический вестник ДГУ. 2015. № 2.
7. Кустова Е.Д. Особенности заключения договоров аренды с юридическими лицами на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // Вопросы современной юриспруденции. 2015. № 12. С.62.
8. Литвинов Д.В. Некоторые особенности процедуры торгов земельными участками // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2011. № 2. С.90.
9. Железнов Д.С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. С.27.
10. Отчет по работе Министерства по управлению государственным имуществом РД за 2014 год. URL: <http://mizord.ru/data/1373306842/1375178729/1375178762/1427381418.doc> (дата обращения: 18.05.2016).
11. Отчет Комитета по управлению имуществом г. Махачкалы за 2014, 2015 годы. URL: http://www.mkala.ru/netcat_files/1021/1027/h_c9efe891918c8107d720f6c331a60bf9 (дата обращения: 18.05.2016).
12. Официальный сайт ТУ Росимущество в РД. URL: <http://rosimrd.ru/index.php/auctions/ingormation> (дата обращения: 18.05.2016).
13. Тупикин Н.Н. Правовая природа обязательств, возникающих при проведении торгов на право заключения договора аренды недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С.25.

References

1. Baranovskaya I.G. Grazhdansko-pravovoe regulirovanie dogovora arendy zemel'nykh uchastkov v Rossii: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2013.
2. Lotnikova N.P. Osobennosti pravovogo regulirovaniya sdelok s zemel'nymi uchastkami, nakhodyashchimisya v gosudarstvennoi ili munitsipal'noi sobstvennosti: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2007.
3. Kotarev S.N., Kotareva O.V. Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt grazhdanskikh pravootnoshenii: monografiya. Belgorod: ID "Belgorod" NIU "BelGU", 2014. 188 c.
4. Mityagin K.S. Grazhdansko-pravovoi rezhim zemel'nykh uchastkov: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2009.
5. Kirillova S. V. Dogovor arendy zemel'nykh uchastkov po grazhdanskomu pravu (na materialakh Moskovskogo regiona): dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2005.
6. Gaibatova K.D., Aliverdieva M.A. Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt grazhdanskikh prav // Yuridicheskii vestnik DGU. 2015. № 2.
7. Kustova E.D. Osobennosti zaklyucheniya dogovorov arendy s yuridicheskimi litsami na zemel'nye uchastki, nakhodyashchiesya v gosudarstvennoi ili munitsipal'noi sobstvennosti // Voprosy sovremennoi yurisprudentsii. 2015. №12. S.62.
8. Litvinov D.V. Nekotorye osobennosti protsedury torgov zemel'nymi uchastkami // Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii. 2011. № 2. S.90.
9. Zheleznov D.S. Pravovoe regulirovanie predostavleniya zemel'nykh uchastkov dlya stroitel'stva v gorodakh federal'nogo znacheniya: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2014. S.27.
10. Otchet po rabote Ministerstva po upravleniyu gosudarstvennym imushchestvom RD za 2014 god. URL: <http://mizord.ru/data/1373306842/1375178729/1375178762/1427381418.doc> (data obrashcheniya: 18.05.2016).
11. Otchet Komiteta po upravleniyu imushchestvom g. Makhachkaly za 2014, 2015 gody. URL: http://www.mkala.ru/netcat_files/1021/1027/h_c9efe891918c8107d720f6c331a60bf9 (data obrashcheniya 18.05.2016).
12. Ofitsial'nyi sait TU Rosimushchestvo v RD. URL: <http://rosimrd.ru/index.php/auctions/ingormation> (data obrashcheniya: 18.05.2016).
13. Tupikin N.N. Pravovaya priroda obyazatel'stv, vznikayushchikh pri provedenii torgov na pravo zaklyucheniya dogovora arendy nedvizhimogo imushchestva: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2012. S.25.

Поступила в редакцию 17 марта 2016 г.
Received 17 March, 2016