ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

УДК 347.214.21

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

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

Статья посвящена проблемам правового регулирования аренды государственных и муниципальных земель. В ней определены нормативно-правовые основы аренды земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Автором выявляется комплексный характер правового регулирования аренды земельных участков. Приводятся акты Российской Федерации, Республики Дагестан и г. Махачкалы, регулирующие аренду государственных и муниципальных земель. Методами достижения результатов являются формально-юридический, системный, отдельные логические приемы. Основными выводами стали положения о том, что основой правового регулирования аренды земельных участков является гражданское законодательство, которое должно быть взаимосвязано с нормами земельного права.

Ключевые слова: договор аренды, земельный участок, законодательство, правовое регулирование, закон.

DOI: 10.21779/2224-0241-2016-20-4-98-100

UDC 347.214.21

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF LEASE OF STATE AND MUNICIPAL LAND

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

The article is devoted to problems of rent of state and municipal land. Examines the legislation of a lease of ground area in state and municipal ownership. The article describes the procedure of conclusion of the contract of lease of state and municipal lands: on the auction and without bidding, as an exception. The authors define the essential terms of the contract of lease of state and municipal land. The authors define analyze the problems of determining the rent contract. In the work is noted a differentiated approach to the term of the lease. The main methods of achievement are formal legal system, a separate logical techniques. In conclusion the author gives suggestions for harmonizing the existing system of legislation and resolve conflicts on issues of lease of land.

Key words: lease agreement, ground area, legislation, legal regulation, law.

DOI: 10.21779/2224-0241-2016-20-4-98-100

Земельный участок, представляя собой специфический вид имущества ввиду общественной значимости и многофункционального значения земли, является одним из главных объектов гражданских правоотношений. Этим обуславливаются особенности правового регулирования отношений по поводу этого объекта, в частности, стремление законодателя найти сочетание частноправовых и публично-правовых элементов [1].

Аренда государственных и муниципальных земель является способом вовлечения неиспользуемых государством и органами местного самоуправления 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 данному вопросу [2, 3, 4, 5, 6, 7], проблемы правового регулирования аренды государственных и муниципальных земель являются актуальными и практически

значимыми для хозяйственной деятельности. Это обусловлено как несовершенством системы законодательства в области аренды земельных участков, так и использованием не вполне удачных юридических формулировок, что подтверждается постоянными изменениями, вносимыми в российское законодательство.

Нормы, которые регулируют аренду земель, имеют «прописку» в различных отраслях законодательства, что вытекает из двойного характера аренды, которая представляет собой как гражданско-правовое, так и земельное обязательство.

Данное положение свидетельствует о комплексном правовом регулировании аренды земельных участков, обеспечивающем создание дополнительных правовых гарантий защиты прав субъектов гражданских правоотношений, с одной стороны, и охрану земель, с другой.

Гражданский кодекс РФ, являясь отраслевым кодифицированным актом, содержащим гражданские нормы, занимает одно из центральных мест в системе

нормативных актов в регулируемой сфере. В Гражданском кодексе РФ закреплены общие положения об аренде недвижимого имущества, о порядке заключения и исполнения договоров аренды, иных важнейших вопросах аренды, которые действуют и в отношении аренды государственных и муниципальных земель.

Земельный кодекс, выступая связующим звеном между нормами всех отраслей права, регулирующих арендные отношения земельных участков, закрепляет особенности договора аренды земельных участков исключительно исходя из их природного статуса [8, с. 6].

Вместе с тем, положения в ЗК РФ, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, указывают на неопределенность соотношения земельного и гражданского законодательства, что создает определенные правовые коллизии [9, с. 8].

Так, в ЗК РФ порядок заключения договора аренды урегулирован недостаточно четко и в нем содержатся отсылочные нормы на ГК РФ, а также на другие акты. Думается, в связи с этим основной задачей земельного законодательства должно стать обеспечение сочетания частных и публичных интересов в использовании земли. Такая задача может быть достигнута путем закрепления правовых механизмов использования и управления землей, ее охраны и защиты в земельном законодательстве.

Полагаем, институт аренды земельного участка подлежит обособленному системному регулированию в гражданском законодательстве, а правовое регулирование охраны и защиты земельных участков при аренде должно осуществляться в рамках земельного законодательства. Причем, особенности аренды земельных участков, установленные в ЗК РФ, могут быть связаны только с их природным статусом.

Исходя из изложенного, видится правильным, чтобы общие положения договора аренды земельного участка содержались в ГК РФ, а не в ЗК РФ. Также необходимо в ГК РФ указать отдельным видом договора аренды и договор аренды земельных участков.

Кроме ГК РФ и ЗК РФ, аренда земель урегулирована и иными нормативными правовыми актами. Так, порядок предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения регламентируется Федеральным Законом РФ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а лесных участков – Лесным кодексом РФ от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ.

Отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра земельных участков, а также кадастровой деятельности регулируются Федеральным законом РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [10].

Процедура государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними установлена в Федеральном законе от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [11].

Литература

1. Галиновская Е.А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 105–111.
2. Лотникова Н.П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.
3. Земельный участок как объект гражданских правоотношений: монография / Котарев С.Н., Котарева О.В. 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.

К подзаконным актам, регулирующим аренду государственных и муниципальных земель, можно отнести постановления Правительства РФ, регулирующие следующие вопросы: порядок определения арендной платы [12]; ставки арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды [13]; критерии объектов социально-культурного назначения и масштабных инвестиционных проектов, для размещения (реализации) которых допускается предоставление федерального земельного участка в аренду без проведения торгов [14] и др.

Арендные отношения также регулируются законодательством субъектов РФ. В частности, на территории Республики Дагестан действует Закон Республики Дагестан от 29.12.2003 года №45 «О земле»; Закон Республики Дагестан от 29.12.2003 года №46 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан»; Закон Республики Дагестан от 05.05.2006 года № 26 «О градостроительной деятельности в Республике Дагестан»; Постановление Правительства Республики Дагестан от 30.07.2008 года «Об утверждении порядка определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Республики Дагестан» и др.

Акты органов местного самоуправления также регулируют институт аренды. Например, Махачкалинским городским Собранием принято Решение от 30.12.2014 г. № 34-5 «О ставках арендной платы за земельные участки на территории городского округа «город Махачкала»».

Следует отметить важность актов высших судебных органов, обеспечивающих единый подход к пониманию и применению положений нормативных актов об аренде. К примеру, Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» и Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Итак, правовое регулирование аренды государственных и муниципальных земель осуществляется федеральным, региональным и местным законодательством

Вышеизложенное свидетельствует о необходимости осуществить устранение всех коллизий между ГК РФ и ЗК РФ и четко разграничить круг отношений, регулируемых данными нормативными правовыми актами, в результате чего основой правового регулирования аренды земельных участков выступит гражданское законодательство, взаимосвязанное с нормами земельного права.

6. *Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А.* Земельный участок как объект гражданских прав // Юридический вестник ДГУ. 2015. № 2.
7. *Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А.* Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель // Юридический вестник ДГУ. 2016. № 3.
8. *Дьяков А.Л.* Особенности аренды земельных участков в РФ // Современное право. 2004. № 9.
9. *Барановская И.Г.* Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013.
10. *Гряда Э.А.* К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 2. С. 9–11.
11. *Маслов Ю.Н.* Актуальные проблемы развития законодательства России о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 11–15.
12. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: постановление Правительства Рос. Федерации от 16 июля 2009 г. № 582; в ред. от 30 окт. 2014 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 30, ст. 3821.
13. Об утверждении ставок арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды: постановление Правительства Рос. Федерации от 25 янв. 2008 г. № 30 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 5, ст. 402.
14. Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов: постановление Правительства Рос. Федерации от 29 дек. 2014 г. № 1603 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 2, ст. 505.

References

1. *Galinovskaya E.A.* Osobennosti vklucheniya zemli v pravovye otnosheniya v kachestve ob"ekta // Zhurnal rossiiskogo prava. 2012. № 8. S. 105–111.
2. *Lotnikova N.P.* Osobennosti pravovogo regulirovaniya сделок s zemel'nymi uchastkami, nakhodyashchimisya v gosudarstvennoi ili munitsipal'noi sobstvennosti: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2007.
3. *Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt grazhdanskikh pravootnoshenii: monografiya / Kotarev S.N., Kotareva O.V.* Belgorod: ID "Belgorod" NIU "BelGU", 2014. 188 c.
4. *Mityagin K.S.* Grazhdansko-pravovoi rezhim zemel'nykh uchastkov: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2009.
5. *Kirillova S.V.* Dogovor arendy zemel'nykh uchastkov po grazhdanskomu pravu (na materialakh Moskovskogo regiona): dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2005.
6. *Gaibatova K.D., Aliverdieva M.A.* Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt grazhdanskikh prav // Yuridicheskii vestnik DGU. 2015. № 2.
7. *Gaibatova K.D., Aliverdieva M.A.* Osobennosti dogovora arendy gosudarstvennykh i munitsipal'nykh zemel' // Yuridicheskii vestnik DGU. 2016. № 3.
8. *D'yakov A.L.* Osobennosti arendy zemel'nykh uchastkov v RF // Sovremennoe pravo. 2004. № 9.
9. *Baranovskaya I.G.* Grazhdansko-pravovoe regulirovanie dogovora arendy zemel'nykh uchastkov v Rossii: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2013.
10. *Gryada E.A.* K voprosu o grazhdansko-pravovom znachenii gosudarstvennogo kadaстрового ucheta zemel'nykh uchastkov // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. 2011. № 2. S. 9–11.
11. *Maslov Yu.N.* Aktual'nye problemy razvitiya zakonodatel'stva Rossii o gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i сделок s nim // Pravovye voprosy nedvizhimosti. 2014. № 1. S. 11–15.
12. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: постановление Правительства Рос. Федерации от 16 июля 2009 г. № 582; в ред. от 30 окт. 2014 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 30, ст. 3821.
13. Об утверждении ставок арендной платы за пользование земельными участками, приватизация которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается и которые передаются организациям атомного энергопромышленного комплекса по договорам аренды: постановление Правительства Рос. Федерации от 25 янв. 2008 г. № 30 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 5, ст. 402.
14. Об утверждении критериев, которым должны соответствовать об"екты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов: постановление Правительства Рос. Федерации от 29 дек. 2014 г. № 1603 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 2, ст. 505.

*Поступила в редакцию 20 сентября 2016 г.
Received 20 September, 2016*