

## ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

А.С. Жикulina, студент

Н.А. Рахвалова, студент

Научный руководитель: В.А. Власов, канд. юр. наук, доцент

Красноярский государственный аграрный университет Ачинский филиал  
(Россия, г. Ачинск)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-10932

**Аннотация.** В данной статье раскрываются основные моменты, связанные с договором аренды сельскохозяйственных земель. Указываются права и обязанности обеих сторон соглашения. А также рассматриваются различные взгляды на природу договора аренды земли.

**Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, аренда земельных участков, земельный участок, договор аренды, арендатор, арендодатель.

Вопрос о правовой природе договора аренды земли и по сей день носит дискуссионный характер. Ю.А. Басин, В.С. Мартемьянов определяют его разновидность как договор имущественного найма, аргументируя это тем, что согласно с законом разрешается долгосрочное пользование землей, что является характерной особенностью для имущественного найма [1]. Такого же мнения придерживается и советский и российский учёный-правовед Е.А. Суханов [6].

По мнению Ф.М. Раянова договор имущественного найма определяет только те отношения, которые касаются имущества, находящегося в обычном гражданском обороте. Тем не менее, пределы договора аренды затрагивают обширные сферы влияния, так как договор применяется не только по поводу имущественных, но и земельных отношений, а также его целью является определение земельных отношений [5].

О.И. Крассов, Б.Ф. Ерофеев отмечают, что договору аренды природных ресурсов присущи характеристики, которые вообще несвойственны гражданско-правовому договору имущественного найма, что указывает на земельно-правовой характер договора аренды земельного участка, на том основании, что его правовой основой являются нормативные акты земельного законодательства [4].

Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) определяет земли сельскохозяйственного назначения, как земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также как земли, предназначенные для указанных целей (ст. 77) [3].

Земли, относящиеся к данной категории, могут использоваться с целью не только ведения сельскохозяйственного производства, но и для иных целей, которые включают в себя ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества.

В это время, значительная часть вопросов и судебных споров, образуется при обороте земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, кроме всего прочего, при заключении договоров аренды. Особенности оборота земельных участков земель сельскохозяйственного назначения регулируются гражданским кодексом (далее – ГК РФ) и ЗК РФ, а также Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ (далее – ФЗ).

В соответствии с положениями данного ФЗ аренда земельных участков определяется, как основной вид права, на основании которого может осуществляться использование земель сельскохозяйственного назначения, задействованных в аграрном производстве, иностранными и иными

субъектами, предусмотренными статьей 3 вышеуказанного закона.

Согласно со ст. 9 этого же ФЗ в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности. В случае необходимости передачи в аренду участка, который находится в долевой собственности, из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды земельного участка заключается либо со всеми участниками долевой собственности, либо с лицом, которое действует на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности [7].

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен не более чем на 49 лет. Наряду с этим, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Понятие "земельный участок" дано в статье 6 ЗК РФ, где указывается, что земельный участок как объект земельных отношений является частью поверхности земли, границы которой описаны и освидетельствованы в установленном порядке.

В соответствии со статьей 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся: вещи, в том числе деньги, ценные бумаги и иное имущество, а также имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности и исключительные права на них; нематериальные блага. В соответствии с положением статьи 130 ГК РФ земельный участок является недвижимой вещью [2].

На сегодняшний день аренда сельскохозяйственных земель выступает наиболее оптимальным и выгодным вариантом для предпринимателей и физических лиц. Законодательство не устанавливает лимита разрешенных объемов аренды. Можно сказать, что арендатор имеет право арендовать неограниченное количество земельных участков.

Согласно с п. 2 ст. 615 ГК РФ, арендатор вправе сдавать арендованный участок третьим лицам, передавать собственные права и обязанности другим лицам, отдавать права по аренде в долг, вносить права по аренде в качестве вноса в капитал товарищества. Однако для данных действий необходимо согласие владельца участка.

Стоимость аренды определяется владельцем участка, арендатор обязуется уплачивать аренду в денежном эквиваленте или в натуральном виде. Все зависит от конкретного договора аренды и условий ее выплаты. Размер арендной платы определяется владельцем участка. Государство ограничивает собственника в праве изменять размер арендной платы. Для земель сельхозназначения аренда определяется один раз в год. Стоимость аренды рассчитывается с учетом общей площади арендованной территории, стоимости единицы измерения, например, стоимость сотки земли. В договоре обязательно должна быть указана итоговая стоимость аренды за весь участок за год.

У обеих сторон соглашения имеются права и обязанности. Владелец обладает такими правами: подавать в суд на расторжение договора, если земля используется не по назначению; регулярно навещать участок, осматривать его; требовать от пользователя возместить ущерб, причиненный земле. Обязанности – передать землю на временное использование, исключить вмешательство со своей стороны в работу арендатора.

У пользователя имеются следующие права: использовать полученный участок в собственных целях по условиям договора; передавать землю другому пользователю (если разрешит владелец). Субаренда предусмотрена гражданским (п. 2 ст. 615 ГК РФ) и земельным законодательством (ст. 22 ЗК РФ). Субаренда земли – это передача права пользования от арендатора к третьему лицу на платной основе. Земля может предоставляться в субаренду на срок, не превышающий период действия договора аренды. Субарендатор обязан оплачивать пользование земельным участком в пользу арендатора, с которым у него заключено соглашение. При заключении

договора субаренды важно учитывать, в каких ситуациях арендатор может передавать право пользования участком, а когда нет. Согласно п. 6 ст. 22 ЗК РФ, арендатор имеет право передавать участок третьим лицам в любой момент без согласия собственника, но при условии обязательного уведомления владельца о планируемой сделке. Исключение – если в договоре аренды прямо установлен запрет на передачу участка в субаренду. На субарендатора распространяются все права арендатора надела, которые предусмотрены в земельном и гражданском законодательстве. Более того, когда собственником является государство или муниципалитет, а срок аренды составляет более пяти лет, то передача в поднаем может происходить без согласия владельца, но с обязательным его уведомлением в письменной форме. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (п. 9 ст. 22 ЗК РФ); лично распоряжаться продукцией, полученной с земли. Обязанности следующие – своевременно вносить плату за использование участка, после завершения срока действия договора выкупить землю либо продлить договор, контролировать содержание почвы и ее плодородие.

Договор аренды относится к стандартной двухсторонней сделке, поэтому и требования к нему стандартные. Утвержденной формы нет, но имеются обязательные к отображению в соглашении данные. В тексте указать: личные данные и название сторон; данные из паспорта или учредительной документации; адрес проживания; контакты. Обязательно указать, что является предметом аренды. Без этого соглашение считается недействительным. Под-

робно описать адрес или координаты участка, его площадь, границы и кадастровый номер. Если будет отсутствовать информация об оплате, это также может стать причиной признания договора недействительным. Сторонам разрешено устанавливать следующие типы платы: четко установленную сумму; долю от прибыли, полученной в результате работы на земле – в натуре или деньгами; передача другого предмета; обязательства по улучшению земли арендатором. Установить порядок внесения оплаты и сроки. Форма оформления – простая письменная, заверять у нотариуса не нужно. В бланк договора на аренду земли вписать такие сведения: дату и место заключения договора; права и обязанности сторон; данные об объекте аренды; информацию о целевом назначении земли, условиях ее использования; сумму платы за аренду; ответственность сторон за нарушение условий соглашения; сроки передачи земли пользователю; условия возврата участка арендодателю; тип договора по сроку действия – краткосрочный (менее 5 лет), долгосрочный (до 49 лет). Составляется настоящий договор в 2 экземплярах, для каждой стороны сделки.

Любой договор можно расторгнуть, если нарушены его условия или изменились обстоятельства. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Расторгнуть договор аренды нелегко, особенно если одна из сторон против этого. Расторжение без потери времени и усилий возможно, если арендатор и арендодатель согласны на это оба. Односторонний порядок расторжения подразумевает подачу искового заявления в суд. Арендатор не вправе расторгать соглашение, если произошла смена владельца земельного участка. Если в договоре аренды эта тема не затрагивается, то разрешается эта проблема на основании ГК РФ.

Другие причины расторжения – неуплата арендных платежей, нецелевое использование земли, неправильное ее использование, вследствие чего ухудшилось плодородное качество.

Приведенные в данной статье особенности аренды земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, безусловно, не являются единственными, но от того, не становятся менее важными. Законодательная техника, нормы права, их

толкование правоприменителями постоянно совершенствуются, приспособляются под существующий гражданский оборот. Для разрешения конкретной правовой ситуации лучшим советом будет – обратиться за помощью к специалисту.

#### Библиографический список

1. Басин Ю.А., Мартемьянов В.С. Договорное право: Учебник. – М., 2002.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч. 2) от 26 января 1996 года N 14-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/#dst0](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/#dst0).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/).
4. Крассов О.И., Ерофеев Б.Ф. Вопросы аграрных отношений // Крестьянские ведомости. – 2001. – №28.
5. Раянов Ф.М. Арендные отношения // Агробизнес. – 2001. – №8.
6. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том II. Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011.
7. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37816/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/).

### PECULIARITIES OF THE AGREEMENT OF AGRICULTURAL LAND RENTAL AGREEMENT

**A.S. Zhikulina**, student

**N.A. Rakhvalova**, student

**Supervisor:** V.A. Vlasov, candidate of legal sciences, associate professor

**Krasnoyarsk state agrarian university Achinsk branch**

(Russia, Achinsk)

**Abstract.** This article covers the main points related to the lease of agricultural land. The rights and obligations of both parties to the agreement are specified. It also discusses different views on the nature of the land lease agreement.

**Keywords:** agricultural land, land lease, land plot, lease agreement, tenant, landlord.