**Тема 4 Проблемы ограниченных вещных и обязательственных прав на землю.**

1.Система ограниченных вещных прав на землю;

2.Система обязательственных прав на землю;

3.Право пожизненного наследуемого владения;

4.Право постоянного (бессрочного) пользования;

5.Земельный сервитут;

6.Безвозмездное срочное пользование земельными участками;

7. Аренда земельных участков.

1.

Право собственности — наиболее широкое по содержанию вещное право. В отличие от него **ограниченное вещное право** представляет собой **право на чужую вещь,** уже присвоенную другим лицом — собственником. Одним из наиболее характерных примеров данного права является сервитут — право пользования чужой недвижимой вещью в определенном, строго ограниченном отношении (право прохода или проезда через чужой земельный участок).

Предоставляемые вещными правами возможности уже, чем правомочия собственника (отсюда и термин — «ограниченные вещные права»).

В российском гражданском праве практически все ограниченные вещные права (за исключением залога и права удержания) имеют объектом недвижимое имущество (недвижимые вещи).

**Особенности ограниченных вещных прав**

Характерным признаком ограниченных вещных прав является их сохранение при смене собственника соответствующего имущества (в том числе в случае его продажи, перехода по наследству и т. д.) -**право следования.**Ограниченные вещные права как бы обременяют имущество, т. е. всегда следуют за вещью, а не за собственником. Тем самым они ограничивают права собственника на его имущество, поскольку он в этом случае обычно лишается возможности свободного пользования своим имуществом, хотя, как правило, сохраняет возможность распоряжения им. При прекращении ограниченных вещных прав право собственности «восстанавливается» в первоначальном объеме без каких-либо дополнительных условий.

Субъекты этих прав могут осуществлять их защиту в судебном порядке от неправомерных посягательств любых лиц, включая собственника вещи, подавая вещно-правовые иски (ст. 301-305 ГК РФ).

Следующим свойством ограниченных вещных прав является их**производность**, зависимость от права собственности как основного вещного права. При отсутствии или прекращении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право (например, в отношении бесхозяйного имущества).

К ограниченным вещным правам по использованию чужих земельных участков относятся:

§ принадлежащее гражданам право пожизненного наследуемого владения землей (по сути — бессрочной аренды);

§ право постоянного (бессрочного) пользования землей, субъектом которого могут быть как граждане, гак и юридические лица;

§ сервитута (сервитутные права), которые могут иметь объектом (обременять в том или ином отношении) не только земельные участки (например, путем предоставления субъекту права возможности прохода или проезда через чужой земельный участок и т. п.), но и здания, и сооружения. В ГК РФ они рассматриваются как права ограниченного пользования соседним участком (земельные сервитута), возникающие на основе соглашения собственников соседствующих участков (с возможностью, однако, принудительного установления судом такого сервитута). Водные сервитута в виде прав на забор воды, водопои скота, осуществления паромных и лодочных переправ через водные объекты по соглашению с их собственниками предусмотрены ст. 43-44 Водного кодекса РФ;

§ право застройки чужого земельного участка, принадлежащее субъектам прав пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования. Оно заключается в возможности возведения на соответствующем участке зданий, сооружений и других объектов недвижимости, становящихся при этом собственностью застройщика.

**Аренда земельного участка: существенные условия договора, права и обязанности сторон. Прекращение договора аренды земельного участка.**

Арендные отношения возникают на основе договора аренды. По договору аренды земельного участкаарендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Согласно ст. 22 ЗК РФ в качестве **арендодателей**могут выступать собственники земельных участков, а также законные представители лиц, не достигших совершеннолетия, при получении последними земельных участков в порядке наследования.

**Арендаторами**могут быть любые физические и юридические лица, включая иностранных граждан, лица без гражданства, иностранные юридические лица, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

К существенным условиям договора аренды земельных участков (необходимым и достаточным для заключения договора) закон относит следующее:

1. **Предмет договора.**В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить передаваемое (подлежащее передаче) имущество.

2. **Размер арендной платы**(ст. 65 ЗК РФ) является существенным условием договора аренды земельного участка.

Договор аренды должен быть письменно оформлен. Договор аренды земельного участка, договор субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральным законом. Договор аренды, заключенный без указания срока, государственной регистрации не подлежит.

К особенностям **порядка заключения договора аренды земельного участка**следует отнести то, что такой договор в некоторых случаях может быть заключен только по итогам торгов.

**Права и обязанности сторон договора аренды земельного участка**определяются в соответствии с положениями гл. 34 ГК РФ («Аренда») и земельного законодательства.

**Основаниями прекращения**договора аренды земельного участка являются:

• соглашение сторон;

• истечение срока договора аренды (если договор аренды не считается возобновленным – ч. 2 ст. 621 ГК РФ);

• судебное решение о расторжении договора;

• требование одной из сторон о расторжении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Процедура расторжения договора различна для срочного договора аренды и договора аренды с неопределенным сроком. Если срок в договоре аренды не определен, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (законом или договором может быть установлен иной срок). Досрочное расторжение договора аренды земельного участка осуществляется по инициативе одной из сторон только в судебном порядке.

**Прекращение и ограничение прав на землю.**

Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральными законами. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Под ограничениями прав на землю понимаются в основном ограничения в использовании земельных участков, причем перечень их не является исчерпывающим.

Предусмотрены, в частности, следующие **ограничения прав на землю:**

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения в случаях, установленных федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда бессрочно или на определенный срок. Указанные ограничения прав могут быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке. Ограничения сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

**2.**

В отличие от рассмотренных выше вещных прав, при которых содержание и объем прав определяются законом, при обязательственных правах на землю многие аспекты их возникновения и последующей реализации носят диспозитивный характер, то есть определяются по усмотрению сторон того или иного договора (например, аренды).

Обязательственным правом, возникающим на основании гражданско-правового договора, является *право аренды* земельного участка. Согласно соответствующему договору одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок за плату во временное владение и пользование. Это право характеризуется тем, что оно предполагает:

* возвратность: по истечении срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;
* возмездность: арендатор выплачивает арендодателю арендную плату за земельный участок;
* ограниченность во времени: в отличие от бессрочных прав (таких как собственность, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение) данное право действует только в течение срока, определяемого в договоре.

Общие положения об аренде определяются гражданским законодательством (глава 34 ГК РФ), тогда как земельным законодательством установлены некоторые особенности аренды земельных участков. Например, согласно ст. 22 3К РФ арендатор вправе без согласия арендодателя (но при обязательном его уведомлении и только если договором аренды это не запрещено) передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, а также передать арендованный участок в субаренду (в пределах срока договора его аренды). Если договор аренды заключается в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, законодательством установлен предельный, максимально допускаемый срок аренды (не более 49 лет). Такое же ограничение действует для всех земельных участков сельскохозяйственного назначения. В тех случаях, когда договор аренды заключен в отношении земельного участка, на котором требуется проведение мелиоративных работ или осуществление иных улучшений (впоследствии неотделимых от него), достаточно важными являются следующие положения законодательства. Если арендатор произвел такие улучшения за счет собственных средств и с согласия арендодателя, то после прекращения договора он имеет право на возмещение их стоимости (если иное не предусмотрено договором аренды). Однако стоимость таких улучшений не подлежит возмещению, если они произведены без согласия арендодателя.

Обязательственным правом на земельный участок является также *право безвозмездного пользования* земельным участком. Это право возникает в силу того, что собственник такого участка на основании договора предоставляет его тому или иному лицу. Применительно к данному праву действуют различные правила в зависимости от того, предоставляется на указанном праве земельный участок, находящийся в собственности частного лица или государства (муниципального образования).

Для частных лиц, предоставляющих участок на данном праве, не установлено каких-либо специальных оснований, допускающих соответствующую сделку, или ограничений по сроку предоставления участка — все это определяется договором.

Если участок находится в государственной или муниципальной собственности, его предоставление на праве безвозмездного пользования возможно только лицам, прямо указанным в ЗК РФ и на ограниченные сроки (ЗК РФ предусмотрено 18 таких оснований — п. 2 ст. 39.10). В качестве примера следует отметить, что допускается на срок до 1 года предоставление участков органам государственной власти и местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий. На 10-летний срок можно безвозмездно предоставить участок для религиозных организаций при размещении на участке зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения. До 6 лет составляет срок для ведения крестьянского (фермерского) или личного подсобного хозяйства, а также для индивидуального жилищного строительства. Лицам же, относящимся к коренным малочисленным народам, и их общинам участки предоставляются на срок до 10 лет в местах их традиционного проживания и деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Всех лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве безвозмездного пользования, ЗК РФ определяет как землепользователей.

Разновидностью права безвозмездного пользования земельным участком являются *служебные наделы,* которые предоставляются работникам организаций отдельных отраслей экономики (в основном это транспорт, лесное хозяйство, лесная промышленность и охотничье хозяйство), а также учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками (срок существования данного права определяется периодом действия трудового договора). Заключается договор о служебном наделе (о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование) между организацией, которой земельный участок принадлежит на праве собственности или постоянного (бессрочного) пользования (ранее предоставленный ей из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности), и ее работником, которому такой надел предоставляется этой организацией.

Все рассмотренные в этом и предыдущем параграфе лица, то есть собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков (кроме обладателей сервитута), признаются правообладателями земельных участков.

**3.** Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ (т.е. до 29 октября 2001 г.), сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ не осуществляется.

Право пожизненного наследуемого владения может быть передано по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Таким образом, в отличие от права собственности участок, принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения, нельзя продать или подарить.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство или на основании решения суда.

Из ст. ст. 131 и 216 ГК РФ следует, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком, так же как и право собственности, является вещным правом, подлежащим государственной регистрации.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком может принадлежать исключительно гражданину и не может принадлежать юридическому лицу. Это следует из ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, согласно которой право пожизненного наследуемого владения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до дня введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

Относительно наследования права пожизненного наследуемого владения на земельный участок свою позицию высказал Верховный Суд РФ.

В пп. "б" п. 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" отмечено, что наследниками земельного участка, принадлежавшего наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения, могут быть только граждане. Включение в завещание распоряжения относительно такого земельного участка в пользу юридического лица влечет в этой части недействительность завещания.

В ст. 265 ГК РФ указано, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Однако ЗК РФ в настоящее время не содержит оснований приобретения земельного участка на праве пожизненно наследуемого владения, кроме случаев наследования земли.

Как указано в ст. 266 ГК РФ, гражданин, который обладает правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Получив в наследство земельный участок, принадлежащий ранее наследодателю на праве пожизненно наследуемого владения, его новый владелец вправе осуществлять только права владения и пользования.

В соответствии со ст. 1181 ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных ГК РФ. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется.

В п. 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О судебной практике по делам о наследовании" указано, что в состав наследства входят и наследуются на общих основаниях принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком (в случае, если право на земельный участок принадлежит нескольким лицам, - доля в праве общей собственности на земельный участок либо доля в праве пожизненного наследуемого владения земельным участком).

Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (п. 2 ст. 266 ГК РФ).

От права пожизненного наследуемого владения земельным участком можно отказаться в соответствии с п. 3 ст. 53 ЗК РФ.

Право пожизненного наследуемого владения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до дня введения в действие ЗК РФ, сохраняется (п. 1 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается (п. 3 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Если земельный участок предоставлен до введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность. С момента государственной регистрации права собственности гражданина на такой земельный участок право пожизненного наследуемого владения прекращается (п. 9.1 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Закон о госрегистрации устанавливает, что государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного строительства или ИЖС до дня введения в действие ЗК РФ, в том числе на праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется на основании документов, перечисленных в ст. 49 указанного Закона.

Таким образом, право пожизненного наследуемого владения земельным участком может быть переоформлено на право собственности в любое время. Однако полагаем, что затягивать с этим процессом не стоит, так как в отличие от права собственности, право пожизненного наследуемого владения лишает обладателя земельного участка возможности распорядиться имуществом по своему усмотрению.

**4.**

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком представляет собой ограниченное вещное право в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и означает определенные вид и меру возможного поведения субъекта — обладателя данного права — в отношении соответствующего земельного участка. Данное право предоставляет его обладателю возможность (право) извлекать из земельного участка его полезные свойства в соответствии с целевым назначением земли. При этом конкретный срок такого использования земельного участка не устанавливается, право пользования в этом случае бессрочно.

Действующим земельным законодательством предусмотрено, что в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются отдельным видам юридических лиц — государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, органам государственной власти и органам местного самоуправления (п. 1 ст. 20 ЗК РФ) на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.  
После введения в действие ЗК РФ гражданам и другим, не названным в законе, юридическим лицам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Однако право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.  
В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, за исключением указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до установленного срока в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

Субъект права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляет владение и пользование этим земельным участком в пределах, установленных законом, иными нормативными правовыми актами и актом о предоставлении земельного участка в пользование (соответствующее решение уполномоченного государственного или муниципального органа). Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать земельный участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества, в отношении которых такой пользователь приобретает право собственности (п. 2 ст. 269 ГК РФ).

Распоряжаться земельным участком, предоставленным на праве постоянного (бессрочного) пользования, ни гражданин, ни юридическое лицо не вправе, поскольку ст. 270 ГК РФ, предоставлявшая пользователю право передавать земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование с согласия собственника участка, признана утратившей силу2. Однако в случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (п. 3 ст. 268 ГК РФ).

**5.**

В наиболее широком первоначальном смысле сервитут означает «повинность, обязанность» — от латинского «servitus». Впервые сервитутное право упоминается в начале нашей эры в античных Законах XII таблиц, являясь, таким образом, одним из древнейших правовых институтов.

В современном украинском законодательстве право сервитута регулируется в основном Гражданским (ГК) и Земельным (ЗК) кодексами, рядом разъяснительных писем и положений. Являясь одним из видов вещных прав на чужое имущество (так называемое право пользования), сервитут устанавливается, согласно статье 401 ГК Украины, относительно земельного участка и других природных ресурсов (земельный сервитут) либо другого недвижимого имущества «для удовлетворения потребностей других лиц, которые не могут быть удовлетворены иным способом».

Законодательно регламентированы два основных вида сервитута — предиальный (земельный) и персональный (личный). Определяется тот или иной вид качеством принадлежности сервитута субъекту соответствующего права (сервитуарию) — либо объект принадлежит ему как абстрактному собственнику (физическому или юридическому лицу), и тогда это земельный сервитут; либо объектом владеет конкретно указанное лицо, являющееся субъектом личного сервитутного права.

Другими словами, основное отличие двух вышеупомянутых сервитутов состоит в самом характере правовых отношений. Если в случае с персональным сервитутом права закреплены лично за сервитуарием и прекращаются после его смерти, то право предиального сервитута закреплено за определенным обременяющим объектом, причем по отношению к другому обремененному объекту, а не к конкретному лицу, и, следовательно, не зависит от собственников соответствующих объектов сервитута.

Само возникновение земельного сервитута обусловлено, прежде всего, неравноценностью земельных участков, отличающихся качеством почв, наличием (отсутствием) путей сообщения, водоемов, линейных коммуникаций, природных ресурсов, что еще раз подчеркивает наличие отношений между участками, а не между их собственниками. Таким образом, земельный сервитут призван упразднить существующее неравенство, обязав землепользователя более выгодного участка содействовать соседу в использовании необходимых последнему благ. Впрочем, участки собственника и сервитуария могут и не быть соседними, если невозможно удовлетворить потребности лица другим способом, кроме установления сервитута. Как гласит пункт 1 статьи 98 ЗК Украины: «Право земельного сервитута — это право собственника или землепользователя земельного участка на ограниченное платное или бесплатное пользование чужим земельным участком (участками)».

Согласно статье 402 ГК Украины, основаниями установления сервитута могут быть: договор, закон, завещание или решение суда. Рассмотрим каждый из них отдельно.

Договор является одним из главных оснований установления сервитутных прав. В данном случае одной стороной, инициирующей заключение договора, выступает лицо, в пользу которого устанавливается сервитут — сервитуарий. Другой стороной является собственник (владелец) объекта сервитутного права. Если говорить о земельном сервитуте, то необходимо отметить, что договор о его установлении подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Следовательно, сделка такого рода должна заключаться только письменно (пункт 1 статьи 206 ГК — невозможность устного заключения сделок, подлежащих государственной регистрации) и считаться заключенной с момента ее государственной регистрации (пункт 1 статьи 210 ГК — государственная регистрация сделки).

В ряде случаев необходимым основанием для возникновения сервитута является положение закона. Так, рассмотрев пункт 1 статьи 405 ГК, отметим, что члены семьи собственника жилья, проживающие совместно с ним, имеют право на пользование этим жильем в соответствии с законом.

Согласно статье 1246 ГК, наследодатель имеет право установить в завещании сервитут относительно земельного участка, других природных ресурсов или иного недвижимого имущества для удовлетворения потребностей других лиц. В данном случае основанием установления сервитута является завещание.

Основанием установления сервитутного права является также судебное решение. Исковое заявление в суд подает лицо, требующее установления сервитута, если с собственником (владельцем) не была достигнута соответствующая договоренность. В данном случае истец должен мотивировать свое обращение в суд, доказав невозможность использования его имущества (земельного участка, другой недвижимости) без установления сервитутного обязательства.

Если говорить исключительно о земельном сервитуте, то будет справедливым утверждение, что все приведенные выше основания для возникновения подобного рода обязательств действительны и для этого вида обременения.

**Виды земельных сервитутов**

Согласно пункту 2 статьи 98 ЗК, сервитуты могут быть постоянными и срочными. Очевидно, законодатели имели в виду календарные сроки действия подобных соглашений. Это подтверждается пунктами «г» и «ґ» статьи 102 ЗК, а также пунктами 3 и 5 статьи 406 ГК, в которых указываются случаи прекращения действия земельного сервитута: истечение срока, на который он был установлен, и неиспользование его в течение трех лет. Кроме того, некоторые исследователи предполагают, что логичнее было бы несколько иное подразделение — на постоянные и непостоянные сервитуты. Первые в этом случае дают возможность собственнику непрерывно использовать участок, по отношению к которому они установлены (например, эксплуатация линейных коммуникаций), тогда как вторые используются лишь изредка, поскольку в их физическом постоянстве нет необходимости (например, право прогона скота).

Помимо этого существует несколько видов земельного сервитута, неполный список которых приводится в статье 99 ЗК. В специальной литературе можно найти их условное разделение на сельские и городские. Первые, в свою очередь, подразделяют на водные, дорожные и прочие.

К водным сервитутам относятся:

— право прокладывать на свой земельный участок водопровод из чужого природного водоема или через чужой участок;

— право прохода к природному водоему, расположенному на чужом участке, и право забора воды из природного водоема;

— право отвода воды со своего земельного участка на соседний или через соседний участок;

— право поить свой скот из природного водоема, расположенного на чужом земельном участке, и право прогона скота к природному водоему.

К дорожным сервитутам можно отнести:

— право прохода и проезда на велосипеде;

— право проезда на транспортном средстве по имеющейся дороге;

— право прогона скота по имеющемуся пути;

— право прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи, трубопроводов, других линейных коммуникаций.

К городским сервитутам отнесено право установления строительных лесов и складирования строительных материалов с целью ремонта зданий и сооружений.

Разумеется, приведенный выше список не является исчерпывающим, о чем и говорится в пункте «з» статьи 99 ЗК.

**Действие и содержание сервитута**

Рассмотрим теперь нормы Закона, регламентирующие действие и содержание земельного сервитута, — статью 403 ГК и статью 101 ЗК.

Сервитут определяет объем прав лица по использованию чужого имущества, следовательно, и в договоре, и в завещании, а равно в правовой норме либо судебном решении, должен быть четко определен объем прав сервитуария относительно ограниченного пользования чужим имуществом.

Как было сказано выше, сервитут может быть установлен на определенный срок либо без указания срока.

Лицо, пользующееся сервитутом, обязано вносить (а землепользователь (владелец) объекта, обремененного соответствующим обязательством, имеет право требовать) плату за пользование имуществом, если иное не предусмотрено законом, договором, завещанием либо решением суда.

Сервитут не подлежит отчуждению, в частности, он не может быть объектом купли-продажи, залога, не может передаваться каким-либо способом лицом, в интересах которого установлен, другим физическим и юридическим лицам.

При этом сервитут не лишает собственника имущества, относительно которого он установлен, права владения, пользования и распоряжения этим имуществом. Точно так же сохраняются все имущественные права сервитуария относительно его собственного имущества. Следовательно, сервитут продолжает действовать и в случае перехода к другому лицу права собственности на имущество, относительно которого он установлен. Таким образом, особое значение приобретает факт уведомления нового собственника отчуждаемого имущества о наличии или отсутствии сервитутов, обременяющих данный объект либо обременяемых им.

**Возмещение убытков собственникам земельных участков**

И, наконец, собственник (владелец) земельного участка или другого недвижимого имущества имеет право на возмещение убытков, причиненных установлением сервитута. Подобные возмещения осуществляются, согласно пункту 7 статьи 403 ГК, «на общих основаниях». Относительно земельных сервитутов такие основания регламентируются Порядком определения и возмещения убытков собственникам земли и землепользователям, утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 19 апреля 1993 года.

Согласно данному нормативному акту, собственникам земли и землепользователям возмещаются убытки, причиненные изъятием (выкупом) и временным занятием земельных участков, установлением ограничений по их использованию, ухудшением качества грунтового покрова и других полезных свойств земельных участков или приведением их в непригодное для использования состояние, неполучением доходов в связи с временным неиспользованием земельных участков. Согласно данному Положению, компенсации подлежат:

— стоимость жилых домов, производственных и других зданий и сооружений, включая незавершенное строительство;

— стоимость плодово-ягодных и других многолетних насаждений;

— стоимость лесных и дерево-кустарных насаждений;

— стоимость водных источников (колодцев, прудов, водоемов, скважин и т.д.), оросительных и осушающих систем, противоэрозийных и противоселевых сооружений;

— понесенные затраты на улучшение качества земель за период использования земельных участков с учетом экономических показателей, на незавершенное сельскохозяйственное производство (внесение удобрений, посев, другие виды работ), на разведывательные и проектные работы;

— другие убытки собственников земли и землепользователей, в том числе арендаторов, включая неполученные доходы, если такие требования обоснованны. Здесь под неполученным доходом следует понимать доход, который собственник земли, землепользователь, в том числе арендатор, мог получить с земельного участка, но не получил по причине ее изъятия (выкупа) или временного занятия, ограничения прав, ухудшения качества земли либо приведения ее в непригодность для использования по целевому назначению в результате негативного влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан.

Размеры убытков определяют специальные комиссии, создающиеся Киевской и Севастопольской городскими администрациями, РГА, исполнительными комитетами городских советов (городов областного значения). В состав таких комиссий входят:

— представители вышеназванных органов власти (председатели комиссий);

— собственники земли или землепользователи (арендаторы), которые понесли убытки;

— представители предприятий, учреждений, организаций и граждане, которые будут возмещать убытки;

— представители государственных органов земельных ресурсов и финансовых органов;

— представители органов по делам градостроительства и архитектуры;

— представители исполнительных комитетов сельских, поселковых, городских советов (городов областного значения), на территории которых находятся земельные участки.

Кроме того, если убытки причинены ухудшением качества земли или приведением ее в непригодность для использования по целевому назначению, в состав комиссий включаются также представители санитарно-эпидемиологических и природоохранных органов.

Размеры убытков определяются в полном объеме согласно реальной стоимости имущества на момент причинения убытков, приведенных затрат на улучшение качества земель (с учетом рыночной или относительной стоимости).

Убытки возмещаются собственникам земли и землепользователям (арендаторам) предприятиями, организациями, учреждениями, гражданами, которые их причинили, не позднее одного месяца после утверждения актов оценочных комиссий. При изъятии (выкупе) убытки возмещаются после принятия соответствующим советом решения об изъятии (выкупе) земли, но до выдачи документа, подтверждающего право собственности на земельный участок предприятия, учреждения, организации или гражданина. В случае изъятия (выкупа) земельного участка в земли запаса, возмещение осуществляется советом, принявшим соответствующее решение.

При осуществлении разведывательных работ возмещение убытков возлагается на предприятия, организации, учреждения — заказчиков работ и на основании предварительно заключенного с землепользователем (арендатором) либо собственником договора. Если согласие относительно размеров возмещения не достигнуто, соответствующая сумма определяется в общем для подобных случаев порядке — решениями оценочных комиссий государственных администраций и исполнительных комитетов.

**Основания для прекращения обременения**

Рассмотрим случаи прекращения сервитута, в том числе земельного. Данный вопрос регулируется статьей 406 ГК и статьей 102 ЗК Украины.

Самой первой и очевидной причиной является объединение в одном лице собственника имущества, обремененного сервитутом, и сервитуария.

Другим основанием для прекращения сервитутного права является отказ от него лица, в интересах которого он был установлен. Кстати, достаточно распространенной практикой является незарегистрированное использование чужого имущества (земельного участка), основанное на устной договоренности с собственником, чаще всего для прокладки и эксплуатации линейных коммуникаций либо прохода (проезда). При этом новый собственник (землепользователь, арендатор), в чью пользу отчуждается обремененный сервитутом земельный участок, вправе требовать частичного или полного прекращения подобных правоотношений либо их легализации. В данном случае действие соответствующего сервитута может быть прекращено по инициативе собственника (землепользователя, арендатора) и восстановлено лишь по решению суда, при условии, что истец предоставит достаточно веские доказательства необходимости установления (возобновления) подобного обременения. Кроме того, даже при наличии государственной регистрации сервитут может быть прекращен по решению суда, по требованию собственника имущества, «при наличии обстоятельств, имеющих существенное значение», либо при условии, что он препятствует использованию принадлежащего собственнику земельного участка по его целевому назначению.

Веским аргументом для прекращения действия сервитутного права является и факт нарушения владельцем сервитута условий его использования, которые, как указывалось выше, в каждом конкретном случае должны быть оговорены сторонами.

Прекращение обстоятельства, ставшего основанием для установления сервитута, также может стать причиной прекращения сервитутного права. Перечень подобных обстоятельств может быть достаточно широк: от прокладки новой дороги до осушения озера.

Следующие два случая связаны с периодом использования сервитута. Первый — истечение срока, на который было установлено право сервитута, второй — неиспользование его в течение трех лет подряд. В обоих случаях, как было отмечено выше, точкой отсчета является момент государственной регистрации сервитута.

Если говорить о личном сервитуте, при котором, как вы помните, сервитутное право закрепляется за конкретным лицом, то основанием, достаточным для его прекращения, является смерть лица, в пользу которого он был установлен.

Пунктом 4 статьи 406 ГК также предусмотрено прекращение права сервитута в иных установленных законом случаях.

Единственная законодательная неувязка, связанная с прекращением земельного сервитута, — отсутствие указания лица либо органа, формально осуществляющего данную процедуру, документально ее заверяющего. По мнению исследователей, необходимыми полномочиями для принятия таких решений обладают органы местного самоуправления, государственные администрации, а в некоторых случаях и частные собственники.

В целом хочется отметить достаточно четкий и отлаженный механизм законодательного урегулирования всего спектра возможных вопросов, касающихся сервитутного права вообще и земельных сервитутов в частности.

**6.**

По договору безвозмездного срочного пользования земельным участком одна сторона обязуется передать или передает земельный участок (его часть) в безвозмездное пользование на определенный срок другой стороне, а последняя обязуется использовать земельный участок (его часть) в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, соблюдать природоохранное, природо-ресурсное, градостроительное и иное законодательство и вернуть земельный участок (его часть) в состоянии, пригодном для дальнейшего его целевого использования.

Право передачи земельного участка в безвозмездное срочное пользование принадлежит исполнительным органам государственной власти и органам  
местного самоуправления, уполномоченным распоряжаться земельными участками  
Получателями рассматриваемого права могут быть только следующие категории субъектов:  
1) государственные и муниципальные учреждения;  
2) федеральные казенные предприятия;  
3) органы государственной власти и местного самоуправления;  
4) граждане и юридические лица.  
Однако в соответствии с ЗК РФ гражданам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляются.  
Основанием возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком является предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности  
Максимальный срок, на который земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование, не должен превышать один год  
При предоставлении земельных участков на этом праве из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, срок определяется договором: например при предоставлении служебного надела - сроком трудового договора  
В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:  
1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;  
2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора  
3) из земель организаций гражданам в виде служебного надела  
4) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, религиозным организациям  
5) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

**7.**

Аренда подразумевает платное использование определенного, обозначенного условиями договора, имущества. Арендные правоотношения возникают на основании заключенного между сторонами соглашения. На условиях данного соглашения, одна сторона – физческое или юрлицо (выступает арендодателем, или же наймодателем) обязывается осуществить передачу второй стороне (выступающей арендатором или нанимателем) имущество для временного использования за оговоренную договорную плату.

Арендой земли является форма владения и пользования земельным участком, при которой одна сторона передает землю во временное пользование другой стороне. При этом устанавливается определенная плата за передачу земельного участка. Это одна из самых распространенных и наиболее эффективных форм использования земли во всем мире1 .

Основными признаками аренды земель являются1 : - срочность, т.е аренда - право, действующее определенный период времени, определяемый в договоре. - платность, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющаяся в арендной плате, выплачиваемой арендатором арендодателю; - возвратность, по истечении срока аренды арендованное имущество, то есть земля, подлежит возврату арендодателю. Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник. Аренда земельных участков регулируется общими положениями гражданского законодательства об аренде, однако особенности сдачи этих участков в аренду могут быть установлены законом (ст. 607 ГК РФ). Арендные отношения касаемо земельного участка между арендодателем и арендатором регулируются договором аренды, заключаемым по правилам Гражданского Кодекса РФ с учетом особенностей, предусмотренных Кодексом. Согласно договора аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату, во временное пользование. К земельному участку, предоставляемому в аренду, есть ряд определенных требований2 : − Участок должен быть включен в кадастровый учет; − Необходимо наличие адреса и описания с указанием площади, назначения, категории земли; − допускается аренда необособленной части земли, если имеется ее описание. Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ). Так же законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Право предоставления земельного участка и расположенных на нем строений в аренду принадлежит их собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Земля, находящаяся в государственной или в муниципальной собственности, представляется в аренду соответствующим государственным или муниципальным органом власти. Если арендодателем всегда выступает собственник или его представитель, то арендатором может быть любое физическое лицо, обладающее земельной правоспособностью, а также юридическое лицо. Объектом аренды могут быть земельные участки, относящиеся к любой категории земель, за исключением земель, изъятых из оборота. В соответствии с общими нормами Гражданского кодекса РФ, чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, как когда он выступает в качестве недвижимого имущества в гражданскоправовых отношениях. Срок аренды устанавливается при заключении договора между сторонами. Краткосрочная аренда длится в течение 3-5 лет. При долгосрочной аренде срок соглашения достигает 49 лет. Допускается заключать договор на неопределенный срок. Названные сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным1 . Передача земельных участков осуществляется на основании заявления о передаче земельного участка в аренду. Передача возможна без торгов, но при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для нее земельных участков в средствах массовой информации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается, если в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. При двух и более заявлениях о передаче земельных участков в аренду такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах)

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям, казачьим обществам, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, гражданам для сенокошения и выпаса скота. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения регулируются ст. 652 Гражданского кодекса РФ1 . На основании этой статьи к арендатору переходит право на часть земельного участка, на котором находится арендуемая недвижимость, и на его часть, необходимую для обеспечения использования недвижимости. Участок земли переходит к арендатору на праве аренды или ином предусмотренном договором аренды праве, если земля находится в пользовании или собственности арендодателя. Участок переходит к арендатору на праве пользования, если в договоре не определено право, на основании которого он передается арендатору. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям его использования, установленным законом или договором с собственником земельного участка1 . При передаче земельного участка во временное пользование другому субъекту заключается договор аренды. Порядок аренды является следующим: 1. Согласовывается стоимость и порядок передачи участка в аренду. 2. Составляется текст соглашения с учетом необходимых требований. 3. Подписание документа заинтересованными лицами. 4. Регистрация договора в Росреестре, если его срок превышает один год. Существует несколько видов аренды земельных участков2 : Субаренда — это договор аренды уже арендуемого имущества, заключенного арендатором с третьим лицом, который может быть заключен лишь с согласия арендодателя. Перенаем – это передача прав и обязанностей со стороны арендатора другому лицу, происходит перемена лица арендатора с согласия арендодателя. Аренда земли - это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для ведения предпринимательской и других видов деятельности. − Аренда земельных участков под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости В зависимости от срока, на который заключается договор, вопросы выносятся на рассмотрение районных (на срок три года и менее) либо городской комиссий по распоряжению объектами недвижимости (на срок три и более лет). − Аренда земельных участков под строительство При заключении договора должны быть указаны данные, позволяющие определить размер зем.участка, его местонахождение, цель использования зем. участка, его кадастровую стоимость. Для точного определения всех параметров зем. участка к договору аренды прилагается кадастровый паспорт и кадастровый план зем. участка. Арендодатель обязан предоставить достоверную информацию об обременения и ограничениях земельного участка (например: сервитуте, залоге, аресте…). Согласно ст. 7 ЗК РФ, по целевому назначению могут быть: − земли населенных пунктов; − земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; − земли особо охраняемых территорий и объектов; − земли лесного фонда; − земли водного фонда; − земли запаса.

Заключение договора аренды земельного участка представляет собой сложный процесс, содержание которого обусловлено необходимостью соблюдения требований различных отраслей законодательства – земельного, гражданского, градостроительного и др. Например, для заключения договора аренды в соответствии с законодательством необходимо правильно 12 сформировать земельный участок, поставить его на государственный кадастровый учет, надлежащим образом предоставить его в аренду, а в случае, если срок аренды год и более, зарегистрировать договор в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Формально большая часть перечисленных процедур происходит без участия арендатора, поскольку оно не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Однако арендатор более всех заинтересован в конечном результате – предоставлении земельного участка на условиях, обеспечивающих его экономические и иные охраняемые законом интересы. Как показывает практика, арендатору необходимо контролировать результаты каждого этапа работ, сверяя их с требованиями действующего законодательства. Необходимость контроля обусловлена тем, что нарушение требований законодательства при заключении договора может повлечь за собой признание сделки (договора аренды земельного участка) недействительной (ничтожной или оспоримой) и применение правила реституции – возврата сторонами всего полученного по сделке. Отношения по аренде земельных участков регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами1 . Приоритет применения специальных норм права перед общими в земельных отношениях полностью соответствует требованиям гражданского законодательства, в частности ч. 3 ст. 129 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В арендных отношениях последовательное преимущественное применение норм земельного законодательства перед нормами гражданского законодательства особенно важно, поскольку земельное законодательство относится к публичной отрасли права, поэтому его нормы носят обязательный характер и не могут изменяться соглашением сторон. Любая попытка договором изменить правило земельного законодательства влечет за собой недействительность (ничтожность) соглашения. В

При вступлении в арендные отношения стороны договора особенно строго должны следить за соблюдением требований земельного законодательства – правил формирования земельного участка, способа его предоставления, соответствия условий договора требованиям императивных норм ЗК РФ. Договорная форма арендных отношений распространяет на отношения сторон действие норм гражданского законодательства, что, бесспорно, обеспечивает защиту сторон, но и возлагает на стороны особую ответственность за надлежащее формирование условий договора. Важно особо отметить, что субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе издавать акты, содержащие нормы гражданского права, в частности изменять правовыми актами условия заключенных договоров аренды земельных участков. Связующим звеном между отношениями собственности и отношениями по использованию земель выступают договорные отношения. Основные условия заключения договора и его форма устанавливаются нормами гражданского законодательства, а особенности правомочий участников договора и ответственности за его неисполнение носят чаще всего земельно-правовую направленность и определяются нормами земельного законодательства. Таким образом, договор аренды земельного участка имеет сложную правовую природу, так как соединяет в себя элементы публичных и частноправовых отношений. Практика показывает, что нормы гражданского законодательства глубоко проникают в сугубо отраслевые отношения, оформляемые договором.

Стоит отметить, что за основное условие в рамках заключения арендных соглашений принимается предмет договора. Им является конкретный участок земли и его уникальные параметры. 17 Кроме того, стоит отметить тот факт, что определяющую роль при составлении соответствующих договоров играет следующий перечень условий: − сохранение земельного участка в приемлемом состоянии; − использовании территориального надела исключительно в соответствии с целевым назначением; − определение фактических сроков действия таких соглашений; − величина платы за аренду, а также порядок и формат совершения выплат. В качестве предмета рассматриваемых договором могут выступать участки земли, находящиеся в официальном гражданском обороте. Важно учитывать необходимость постановки участков на территориальный кадастровый учет. Если в соглашении отсутствует позиция о величине арендной платы за участок, то соответствующий договор на законных основаниях признается недействительным. Сама величина арендных выплат напрямую зависит от характеристик объекта, включая следующие: − фактический метраж земельного участка; − кадастровая стоимость территории; − место, где располагается собственность. При оформлении в собственность того участка, который принадлежит частнику, потребуется письменное согласие действующего владельца. В соответствии с нормами статьи 607 действующего Гражданского Кодекса РФ законодательством могут устанавливаться определенные нюансы сдачи земельных участков в аренду частным лицам. На основе анализа ряда нормативов земельного законодательства можно прийти к выводу, что они не могут рассматриваться отдельно от Гражданского Кодекса. Однако в некоторых исключительных ситуациях Земельным Кодексом может применяться иное регулирование.

Арендовать землю у государства может любой гражданин РФ или юридическое лицо. Но процесс предполагает соблюдение определенного порядка. Аренда земли у государства предполагает подготовку необходимого пакета документов и обращение в местные органы власти. Но малейшее нарушение порядка оформления может стать причиной отрицательного решения администрации Территория России включает в себя огромное количество земельных ресурсов, часть из которых не распределена и ни кем не используется. По умолчанию все земли, не имеющие собственника, принадлежат государству. Но любое заинтересованное лицо имеет возможность получить в пользование участок земли. Причем если отсутствуют средства для выкупа его в собственность, можно оформить аренду. Сторонами сделки выступают наниматель – физическое или юридическое лицо и арендодатель – государство или муниципалитет. Принцип оформления аналогичен стандартной сделке аренды, но есть и некоторые особенности. Так при выборе территории нужно учитывать соответствие земли определенной категории и деятельности, которую планирует осуществлять арендатор. 30 К примеру, если арендатор оформил аренду участка под ИЖС, а сам использует землю под киоск или под автомойку, то это признается нецелевым использованием. Существуют и ограничения по видам земель, передаваемых в аренду. Некоторые виды участков запрещается передавать во временную эксплуатацию. Так запрещается арендовать земли, принадлежащие к территории: − заповедников, парков, природоохранных зон; − особых ведомств РФ – ФСБ, вооруженных сил; − закрытых административно-территориальных образований; − захоронений химических, радиоактивных отходов; − объектов, предназначенных для охраны государственных границ; − приграничных зон. Самостоятельно выбирая участок для аренды, нужно учитывать категорию земли, разрешенный вид использования и принадлежность. Игнорирование данных факторов может стать причиной отказа в аренде. Аренда государственной земли может быть краткосрочной и долгосрочной. В первом случае подразумевается передача участка в пользование на срок от 1 года до 5 лет. Обычно такой вид аренды применяется в случае строительства или реконструкции объектов. По завершении договорного периода можно продлить срок аренды. Длительная аренда может оформлять на срок от 5 до 49 лет. Данный вариант выбирается при строительстве дома, ведении личного подсобного хозяйства или когда арендатор планирует в последующем выкупить землю. Долгосрочная аренда является оптимальным вариантом для юридических лиц, когда целью выступает развитие промышленной или коммерческой деятельности. 31 Также существует и такой вариант как бессрочная аренда. В этом случае срок не оговаривается и в договоре фиксируется только предельная длительность, равная 49 годам. В любой момент любая из сторон может разорвать договор, предварительно уведомив другую сторону. Что касается видов аренды, то они различаются по видам предполагаемого использования земли. Можно арендовать участок для таких целей, как: − возведение объекта недвижимости; − ведение подсобного хозяйства; − занятие садоводством и огородничеством; − обустройство фермерских угодий. Арендуя государственную землю, важно помнить, что это такой же объект чужой собственности, как и любое другое частное имущество. Потому возможности использования земли всецело регулируются договором, заключенным с собственником. Преимущества аренды земельных участков у государства: − использование земли при отсутствии средств для покупки участка; − долгосрочная аренда (49 лет достаточно долгий срок, практически пользоваться землей можно пожизненно); − возможность выкупа земельного участка по истечении срока аренды; − вероятность сдачи земли в субаренду, если получено разрешение собственника; − строительство на участке различных объектов, в том числе и ИЖС; − использование природных ресурсов на территории (полезные ископаемые, лес и т. д.). Кроме того плюсом можно считать и возможность досрочного расторжения договора аренды. Если по какой-то причине участок стал не нужен, можно его вернуть. 32 Максимальный срок аренды доступен не во всех случаях. На 49 лет участок предоставляется, если: − арендатор является собственником объекта, ранее построенного на участке; − земля используется для с/х нужд; − на территории располагаются линейные объекты (ЛЭП, газопровод, иные коммуникации). Земли под ИЖС предоставляются в аренду максимум на 20 лет. Но, как правило, этого срока достаточно для строительства дома и последующего выкупа земли. Основным документом, регулирующим правоотношения по аренде земли, является Земельный кодекс РФ. Кроме того отдельные нормы регламентируют следующие правовые акты: − ФЗ № 217 от 21.07.2014; − ФЗ № 334 от 3.07.2016; − ФЗ № 171 от 23.06.2015; − ФЗ № 181 от 24.11.1995; − Постановление Правительства РФ № 582 от 16.07.2009; − ст. 620—621 ГК РФ. Арендовать землю у государства не так сложно, как может показаться на первый взгляд. За последние годы процедура значительно упростилась благодаря существующей судебной практике и изменениям земельного законодательства. Предоставление земельных участков в долгосрочную аренду считается одной из обязанностей органов власти. Но вместе с тем нельзя гарантировать, что гражданин получит в пользование понравившийся надел. Общепринятый порядок предполагает предоставление земли в аренду по итогам торгов. Победителем признается лицо, предложившее самую высокую арендную плату. 33 Без проведения аукциона получить землю в аренду могут только отдельные категории граждан: − лица, причисленные к льготным категориям; − собственники объектов на арендуемой земле; − лица, занимающиеся крестьянско-фермерским хозяйством; − граждане, арендующие землю под ИЖС или ЛПХ; − лица, у которых земля была изъята под государственные нужды. Продолжительность аренды земель регулирует п.8 ст.39.8 ЗК РФ. В частности срок аренды зависит от цели использования участка. Существует несколько способов получить в аренду землю, принадлежащую государству. Возможные варианты: − проведение аукциона по инициативе органов власти; − торги по инициативе нанимателя; − получение земли без проведения торгов; − аренда участка, не поставленного на кадастровый учет; − получение участка в порядке очереди. В каждом отдельном случае порядок оформления будет несколько отличаться. Но общий порядок действий сводится к следующим этапам: 1. Подготовка необходимого пакета документов. 2. Обращение в уполномоченный государственный орган с заявлением о предоставлении земли в аренду. 3. Проведение работ по межеванию и постановка на кадастровый учет, если ранее участок не был зарегистрирован. 4. Подача заявки и внесение залога, если потенциальный арендатор участвует в торгах. 5. Обсуждение условий договора и подписание соглашения. 6. Регистрация договора аренды в Росреестре. Важно знать, что аренда земли на срок более года требует обязательной регистрации сделки в Росреестре. Только в этом случае арендатор вправе распоряжаться участком в пределах оговоренных полномочий. 34 Аукцион по предоставлению земельного участка в аренду проводится только в отношении участка, поставленного на кадастровый учет. Должны быть определены категория земли, вид разрешенного использования, отчего зависит возможное использование земли. Организатором аукциона выступает непосредственный собственник, то есть местный орган власти. Он же определяет начальную стоимость объекта, величину задатка для участников аукциона и условия предоставления, в том числе и длительность аренды. Организатор назначает время, место и порядок проведения аукциона, форму и срок подачи заявок на участие, порядок уплаты и возврата задатка, шаг увеличения цены (в пределах 1-5 % от начальной цены). В преддверии аукциона, как минимум за 30 дней, организатор публикует объявление в печатном издании и размещает необходимую информацию на официальном интернет-ресурсе. Все сведения находятся в открытом доступе, и с ними может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Публикуемое извещение содержит в себе следующие данные: − организатор аукциона; − наименование органа, принявшего решение об аукционе и реквизиты этого решения; − место, дата, время и порядок проведения торгов; − предмет аукциона, с указанием месторасположения и всех существенных характеристик; − начальная стоимость; − шаг увеличения цены; − форма заявки; − размер задатка и порядок его уплаты; − существенные условия договора. По итогам проведенного аукциона с победителем заключается договор об аренды земли. Всем прочим участникам возвращаются внесенные задатки. 35 Ход аукциона фиксируется протоколом и в течение трех дней результаты аукциона публикуются в тех же изданиях, где публиковалось извещение о проведении торгов. Это общий порядок проведения аукциона по предоставлению земли в аренду. Но некоторые нюансы существуют в зависимости от того, кто является инициатором сделки. По инициативе граждан Если гражданин принял самостоятельно решение об аренде земли, то изначально ему нужно найти подходящий участок. При выборе следует учитывать возможность аренды земли исходя из категории и разрешенного вида использования. Далее нужно убедиться в отсутствии зарегистрированного права собственности на выбранный участок. Сделать это можно посредством карты, размещенной на сайте Росреестра. Следующим этапом становится обращение в администрацию населенного пункта, к которому относится земля. Необходимо подать заявление о предоставлении участка в аренду с указанием длительности аренды и цели использования земли. На этом этапе можно получить отказ, если земля зарезервирована для государственных нужд. В ином случае обращение будет рассмотрено и заявитель получит согласие или отказ, если цель использования не соответствует назначению участка. Но это не значит, что сразу будет подписан договор аренды. Муниципальный орган власти выставит участок на аукцион, опубликовав соответствующее извещение в СМИ и Интернете. Если не поступит других заявок, то землю предоставят в аренду. В ином случае потребуется участие в аукционе. При этом вполне возможно, что победителем станет иное лицо. По инициативе администрации города 36 Местные органы власти вправе самостоятельно формировать участки и выставлять их на аукцион с целью предоставления в аренду. В этом случае участвовать в аукционе вправе любое заинтересованное лицо, имеющее право на аренду. Для участия в аукционе заявитель предоставляет: − заявку по установленной форме; − выписку из ЕГРЮЛ, ЕГРИП или документы, удостоверяющие личность физлица; − документ, подтверждающий внесение задатка. Прием документов заканчивается за 5 дней до аукциона. При этом составляется протокол о приеме заявок и все допущенные к торгам участники получают соответствующие уведомления на следующий день после подписания протокола (также рассылаются уведомления об отказе). Не допущенным участникам задаток возвращается в трехдневный срок. По итогам аукциона заключается договор аренды с победителя на заранее установленных условиях и по цене, определенной в ходе аукциона. Аукцион признается несостоявшимся, если в нем участвовало менее двух человек или никто из участников не захотел приобрести землю по начальной цене. Если претендент был только один, то спустя десять дней после проведения аукциона он вправе заключить с органом госвласти договор аренды земли. Оформление для льготной категории граждан Некоторые категории граждан вправе получить земельный участок в аренду без проведения торгов. Речь идет о так называемых льготниках, перечень которых на федеральном уровне является открытым. Власти регионов самостоятельно устанавливают список категорий, имеющих право на получения земли от государства. Как правило, это: − многодетные семьи; − инвалиды; 37 − ветераны боевых действий; − дети-сироты; − молодые специалисты; − родители-одиночки и т. д. Подробный перечень льготных категорий и порядок предоставления земли надо уточнять по месту проживания. Но в основном от льготника требуется обращение в администрацию и предоставление соответствующего заявления с приложением документов, подтверждающих право на льготу. После рассмотрения обращения и принятия положительного решения заявитель ставится в очередь на получение земли. Участки предоставляются по мере формирования в порядке очереди. Минус данной процедуры в том, что в зависимости от количества свободных земель в регионе, ждать своей очереди можно от нескольких месяцев до нескольких лет. По упрощенной процедуре Упрощенный порядок подразумевает оформление в аренду незарегистрированной земли. Но на практике процедура не слишком проста. Прежде всего, нужно найти участок, не состоящий на кадастровом учете. Здесь также можно воспользоваться картой Росреестра. Если участок не имеет собственника, то значит, он не сформирован и не зарегистрирован в Росреестре. Нужно оформить схему участка и обратиться в местные органы власти, с заявлением о предоставлении земли в аренду без проведения торгов. В течение месяца администрация должна предоставить ответ. В случае положительного решения заявителю предоставляется постановление главы муниципалитета. На его основании можно провести межевание и поставить участок на кадастровый учет. Далее остается подать в администрацию заявление о долгосрочной аренде и заключить соответствующий договор. 38 Оформляя в аренду государственную землю, нужно знать о некоторых значимых нюансах. После подписания договора арендатор принимает на себя обязательство не только по выплате арендной платы, но и по уплате земельного налога. В некоторых случаях использование участка может предполагать ограничение. Например, в отношении территории может быть установлен публичный сервитут, если на участке имеются объекты, предполагающие беспрепятственный доступ. Также следует учитывать, что договор аренды может быть расторгнут государством. Основанием может стать нецелевое использование земли, ухудшение почвы или экологической обстановки, необходимость земли для использования под государственные нужды. Как взять в аренду землю у государства под бизнес? Каких-то особых условий в данном случае нет. Главное, чтобы вид разрешенного использования земли не отличался от планируемой деятельности. Например, при оформлении аренды земли под магазин или под павильон, нельзя получить землю, предназначенную под ЛПХ. С последующим выкупом Арендованный участок можно приобрести в собственность по истечении срока аренды. Общий порядок предполагает выкуп посредством подачи соответствующего заявления на имя главы администрации. Стоимость земли в этом случае зависит от местонахождения участка. Если земля находится в черте городского поселения, то выкупная стоимость его составит 15-20 % от кадастровой оценки. Земли на территории сельских поселений обойдутся в сумму не более 3 % от кадастровой стоимости. Также существует возможность оформления участка в собственность на льготных основаниях. Для этого земля должна относиться к категории ИЖС или ЛПХ. 39 Оформить в землю в собственность можно, если построить на участке сооружение, зарегистрировав на него право собственности в Росреестре. Владелец объекта на государственной земле имеет приоритетное право на оформление в собственность участка под сооружением. Под сельхозназначение При предоставлении в аренду земли с/х назначения госорганы обязательно оговаривают возможное целевое использование участка. Это может быть: − садоводство и огородничество; − животноводство, рыболовство, охотхозяйство; − сенокошение; − выпас скота; − дачное строительство. Если арендатор будет использовать землю в иных целях, то собственник, в данном случае госорган имеет полное право через суд отменить действие заключенного договора и забрать землю. Что по поводу сроков аренды сельхозземли, то согласно ФЗ «Об обороте земель с/х назначения» существует граничный и минимальный срок. При этом максимальный срок всегда одинаков и равен 49 годам. А вот минимальный период аренды определяется субъектом РФ. При этом сроки могут отличаться в зависимости от вида земли. Арендная плата устанавливается в процессе аукциона. Начальной ценой обычно назначается сумма в 1,5% от кадастровой стоимости участка. Если при проведении торгов не было выявлено больше одного претендента, то плата составит размер начальной ставки. Начальное значение ставок определяют по формуле: Когда участок предоставляется без проведения торгов, то для льготных 40 категорий граждан величина аренды не может превышать размер земельного налога. Для новообразованных участков цена рассчитывается исходя из кадастровой стоимости и коэффициента поправки: Поправочный коэффициент может соответствовать таким значениям: 01 Для льготных категорий граждан 06 Для использования земли под с/х нужды 5 Для строительства жилых и промышленных объектов 2 Для разработки недр участка с целью добычи полезных ископаемых С учетом всех возможных вариантов аренды земли у государства получается, что величина арендной платы гораздо привлекательнее, чем при взаимодействии с частными и юридическими лицами. Конечно, нужно учитывать затраты на оформление, необходимость подготовки документов, временные затраты на участие в торгах. Но если подобные сложности не испугают потенциального арендатора, он может получить землю в долгосрочное пользование на весьма выгодных условиях.

Институт аренды земельных отношений является комплексным институтом гражданского, земельного и других отраслей права. Здесь нельзя говорить о примате какой-то отрасли над другой. Земельные отношения настолько сложные, что для их эффективного применения необходимо несколько отраслей права. Несоответствия положений ГК и ЗК, касающиеся аренды земельных участков, позволяют высказать общее и итоговое соображение о необходимости точного определения соотношения норм гражданского и земельного права. На мой взгляд, следует в сложных правовых ситуациях исходить из принципиального положения о том, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством; специальные правила, предусмотренные земельным законодательством, не должны противоречить нормам гражданского права. Важнейший признак, которому должен отвечать земельный участок для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым мог быть предметом сделок, в том числе и договора аренды, заключается в том, что земельный участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. То есть, должны быть определены его размер, границы и местоположение. Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Границы земельного участка определяют территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей их собственников, других лиц, использующих земельные участки на законных основаниях. Таким образом, 66 установление границ земельного участка является одним из правовых средств его индивидуализации. Современное законодательство ничего не говорит о предельных сроках заключения договора аренды земельного участка. Представляется, что предельные сроки аренды необходимо установить в зависимости от категории земель. Следует отметить, к этому нужно подходить дифференцированно, так как различные виды земель фактически имеют различный правовой режим. Правовое регулирование предоставления муниципальных земель в аренду нуждается в усовершенствовании, так как существующий механизм предоставления муниципальных земель в аренду, в случае недобросовестного поведения руководителей муниципальных образований, приводит к нарушению прав Муниципального образования (формальное проведение аукционов, низкие ставки арендной платы и т.д.). В принципе закон предполагает, что любой желающий может купить или взять в аренду любую свободную землю у государства на торгах. Однако на практике реальный добросовестный сельхозтоваропроизводитель, действительно работающий на земле, не имеет возможности выиграть торги, проводимые в форме аукционов, так как часто ограничен в денежных средствах. Это создает благоприятную почву для недобросовестных действий граждан и юридических лиц, желающих приобрести землю в спекулятивных целях В этой связи необходимо внести дополнения в пункт 1 статьи 39.3 «Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов» и пункт 1 статьи 39.6 «Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов», проводимых в форме аукционов, после слов «на торгах» добавить слова «проводимых в форме конкурсов». 67 В результате конкурса необходимо приоритетными арендаторами считать реальных сельхозтоваропроизводителей, проживающих в данном регионе, на данной территории, которые будут её рационально использовать в сельскохозяйственном производстве, имеющим сельскохозяйственное образование, навыки работы в этой отрасли, сельскохозяйственную технику для обработки земли и другие аспекты, которые необходимо предусмотреть в положении о проведении конкурса