

# Судебная практика по аренде земельных участков



Взаимодействия граждан по вопросу аренды земли регулируются гражданским законодательством. При этом поймите, что индивидуальные права арендатора распространяются на все объекты, расположенные на земле, на результат деятельности, осуществляемой с земельными ресурсами.

Арендатор может передать права на использование земельного ресурса в субаренду. В соответствии с этим в судебной практике присутствуют разнообразные дела, связанные с земельными правоотношениями: от взыскания задолженности за аренду до восстановления прав за участок земельного массива.

## Правовое регулирование аренды земельных участков

В российском правовом поле существуют нормы правового регулирования договоров аренды земли, которые прописаны в главе 34 ГК РФ.

**Изучите следующие требования к договорам аренды земли, которые можно найти в указанной выше главе ГК РФ:**

- Суть арендных отношений;
- Юридический статус владельца земли, передающего ее в аренду;
- Юридические полномочия гражданина, который берет земельный участок в аренду;
- Основные пункты и варианты заключения договоров аренды;
- Указания относительно периода времени, на протяжении которого действует заключенный договор аренды.

**В Гражданском кодексе не существует отдельной главы, посвященной вопросам аренды земли. Такая ситуация предусмотрена для того, чтобы все земельные отношения, включая вопросы аренды, регулировались на основании Земельного кодекса России.**

Учтите, что в Гражданском кодексе существуют пункты, отсылающие граждан к конкретным нормативным актам, законам или кодексам, регулирующим земельные отношения. Например, в п.2 ст. 607 ГК РФ написано, что специфические вопросы передачи земли в аренду могут регламентироваться отдельными законами. В России на данный момент основной закон, регулирующий земельные отношения, опубликован в виде Земельного кодекса России.

Обратите внимание на тот факт, что при заключении договоров аренды на основании норм ГК РФ в отношении зданий, помещений, строений капитального типа применяются нормы Земельного кодекса России в вопросах регулирования обязательной или добровольной аренды земли, на которой возведены указанные постройки. Эти сведения найдите для подробного изучения в ст. 652 и ст. 653 главы 34 Гражданского кодекса России.

Учтите, что на сегодняшний день существует много юридических пробелов относительно вопросов аренды земли, которые более конкретно рассматриваются на уровне законодательства субъектов РФ, учитывая особенности ведения бизнеса, заключения сделок в регионах.

**Изучите основные поводы обращения в арбитражную судебную инстанцию владельцев земельных участков по вопросам аренды земли:**

- Ситуации, связанные с формой и процедурой составления договора аренды земли, учитывая особенности и требования к основным пунктам договора аренды;
- Вопросы, возникающие в случае принудительного подведения гражданина под заключение договора аренды в тех случаях, когда такой договор не требуется. Чаще всего такие споры

возникают при заключении договоров по передаче прав собственности или права аренды на возведенные конструкции или помещения, расположенные на территории земельного участка;

- Вопросы, возникающие при определении суммы арендной платы, формировании порядка и сроков выплат;
- Споры, возникающие при определении и фиксировании в тексте договора условий, прав и обязательств каждого участника договора аренды земли;
- Ситуации, появляющиеся при досрочном прекращении правового взаимоотношения сторон по договору аренды;
- Непонимания сторон по факту прекращения договора аренды из-за истечения срока договора. Часто споры возникают относительно условий пролонгирования договора или заключения нового документа относительно аренды земли.

Отдельными проблемными ситуациями, отраженными в судебной практике, являются конфликты, возникающие в отношении арендованных земельных участков, расположенных в природоохранной зоне, в землях спецназначения, в пределах земель лесного и водного фонда. Немало встречается дел о перепродаже права аренды земли и дел о долговых обязательствах в отношении арендованной территории.

Чтобы получить официально права аренды на земельный участок, находящийся в ведении государственных органов или муниципалитета, необходимо оформить особый документ. Для приобретения права аренды на государственную землю необходимо получить документ, подтверждающий факт выделения земельного участка конкретному претенденту.

**Фактически все условия получения земли от государства во временное пользование прописываются в акте о предоставлении земли гражданину, а договор аренды является только доказательством совершения такой сделки.**

Учтите, что все условия и правила пользования и распоряжения землей заранее обсуждаются и в договор аренды вписываются уже

условия, заранее известные обеим сторонам сделки.

**Внимательно изучите материал следующей ситуации:**

- На один и тот же участок земли претендовали несколько заинтересованных лиц;
- В итоге каждому претенденту предоставили договор аренды на участок земли;
- В случае подачи заявления в суд о признании законности сделки по аренде территории необходимо знать, что земля достанется тому претенденту, который сможет доказать наличие ходатайства на выделение именно ему земельного надела;
- Единственным арендатором в такой ситуации становится претендент, который сможет представить заверенные землеотводные бумаги.

Исходя из судебной практики по таким вопросам, делайте вывод о том, что сам договор аренды не может считаться единственным правоустанавливающим документом, подтверждающим права арендатора на землю. Свободное волеизъявление сторон сделки должно быть засвидетельствовано дополнительной документацией с постановкой удостоверяющих подписей уполномоченных должностных лиц.

Знайте, что большая часть земель, которые допустимо получить в аренду, находятся в собственности государства. Пройти процедуру составления и подписания договора аренды участка земли, необходимо внимательно изучить регламентирующие нормы Земельного кодекса России, законов о земле, принятых в субъектах РФ, где планируется получить землю в аренду.

**Процедура состоит из нескольких пунктов:**

- Необходимо составить в письменном виде обращение в соответствующий госорган с указанием следующей информации:
  - Назначение применения участка;
  - Необходимый минимальный и максимальный размер

- участка земли нужно указать в тексте;
- Географическое положение территории;
  - Определение условий, по которым участок земли будет выведен из оборота, указать, кем и на каких условиях такое действие осуществится;
  - Предоставить принятое решение и заверенное уполномоченными представителями государственных органов исполнительной власти о предоставлении права аренды на участок;
  - Стадия заключения договора аренды и предоставления участка арендатору в натуре.

Поймите, что нарушив порядок, описанный выше, процесс заключения договора аренды в отношении земельного участка может быть признан несостоявшимся. Изучите на примере причины отказа в заключении сделки по аренде участка земельного массива.

Суть дела заключается в том, что некоторому кооперативу, осуществляющему гражданские строительные работы, суд отказал в иске, суть которого сводилась к признанию недействительным распоряжение мэра города Санчурск. Суть распоряжения заключалась в отмене постановления, которое было принято прежним главой города о выделении определенной территории муниципальной земли в пользу указанного кооператива для застройки на этой территории гаражного кооператива.

На основании собранных данных выяснилось, что земля, предоставленная кооперативу для возведения гаражей, находится в непосредственной близости к конкретному жилому дому. Разрешение прежнего мэра города нарушало статью 28 ЗК РФ, так как граждане, проживающие в непосредственной близости, не были опрошены и поставлены в известность о предстоящих работах.

Суть в том, что на указанной территории, выделенной под гаражное строительство, уже осуществлялись работы по возведению овощных ям в соответствии с коллективным решением жильцов. Именно эти граждане, проживающие в близлежащих домах,

обратились в Градостроительный комитет с целью привлечь градостроительную инспекцию к проблеме.

Инспекция выяснила, что обязательного согласования по поводу возведения гаражей не осуществлялось, сотрудники архитектурно-строительного надзора и Земельного комитета не получали извещений или уведомлений, или иных письменных обращений от гаражного кооператива.

**Существует правило на основании данных ЗК РФ о том, что допустимо осуществлять строительство объектов в пределах границ поселения, если данный участок включен в генеральный план застройки и расширения территории города.**

В соответствии с этим правилом провели исследование и выяснили, что возведение гаражей и иных сооружений такого типа не внесено в Генеральный план застройки, при этом согласования не осуществлялись, заявлений о проведении согласовательных действий не обнаружено со стороны гаражного кооператива. Именно на основании вышеизложенного было принято оспариваемое постановление нового мэра города.

## **Судебная практика по переходу права на землю при переходе прав на сооружение на ней**

Часто встречается в судебной практике ситуация, когда переход права на возведенные на земле конструкции осуществлен на законных основаниях, а происходящий одновременно процесс смены владельцев земли путем передачи прав аренды на землю владельцу построек вызывает сомнение и споры в своей законности.

Разберитесь в ситуации, изучив нормы статьи 37 Земельного кодекса России. В данном документе сказано, что в случае передачи законных прав заинтересованному лицу на конструкции, помещения и сооружения, права на землю передаются автоматически. Но для их подтверждения необходимо получить

отдельный документ, который подтверждает полученное право владельца распоряжаться земельным участком, на территории которого размещены приобретенные им постройки или конструкции капитального строения.

**Суть обращений в суд заключается в том, что муниципалитет или уполномоченные представители исполнительной власти или местного самоуправления заведомо незаконно отказывают собственникам помещений в получении земли на основании бесплатного бессрочного владения с правом выкупа или оформления в собственность законными способами.**

Такой запрет является формой принуждения собственника помещения к заключению договора аренды в пользу должностного лица на ту землю, которая автоматически должна достаться в собственность после приобретения или аренды помещений, возведенных на территории данного участка.

Представители администрации, отстаивающие свое право отказать в предоставлении земли на бесплатных основаниях собственнику помещений, ссылаются на то, что информации о виде применения земли в статье 37 ЗК РФ и в статье 552 ГК РФ нет. При этом нельзя осуществить перевод статуса земли, находящейся в собственности государства, в новый правовой статус владельца помещений, расположенных на этой территории.

**Для сторонников такой позиции суть фразы «переходит право пользования» сводится к тому, что в ней имеются в виду условия использования и применения земельных ресурсов участка, права хозяйственного пользования и распоряжения участком, но не имеется в виду переход вида разрешенного землепользования автоматически.**

Начальник Управления регистрации земельных правоотношений Московского городского комитета по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полагает, что на основании аналитического подхода к данным статьи 37 ЗК РФ, статьи 1 и статьи 15 ФЗ «О плате за землю» новый собственник

сооружений и капитальных объектов строительства получает право приоритетного оформления земельных отношений в свою пользу.

Что касательно конкретной ситуации, изложенной выше, Администрация Москвы оформит такое право приобретателя помещений решением на основании правосубъектности указанного в ситуации владельца сооружений и земли, на которой они воздвигнуты.

**Обратите внимание, что правосубъектность рассматривается таким образом:**

- Государственное учреждение может рассчитывать на получение земли вместе с помещениями на правах бессрочного использования территории;
- Гражданин имеет право получить землю вместе с помещениями на правах пожизненного наследуемого владения;
- Коммерческие организации, юридические лица могут получить землю на правах аренды, если цель использования земли носит коммерческий характер.

**После изучения п. 3 статьи 552 ГК РФ специалисты пришли к выводу о том, что новый владелец построек и конструкций получает право вступать в земельные правовые отношения в отношении участка территории, на котором располагаются приобретенные им здания.**

Однако, судебная практика арбитражных судов не совпадает с такой позицией специалистов правоведов. Как правило, суд принимает решение в пользу собственника помещений, признавая его права на землю в полном объеме, что исключает необходимость дополнительно заключать договоры аренды и вступать в правовые отношения по дополнительным договорам в отношении земельного участка.

Разберитесь с ситуацией на примере. Решением администрации населенного пункта компании «Феникс» передан участок земли на срок в 2 года на правах аренды. Руководство компании подало



иск с целью оспорить решение администрации поселения. Для подтверждения правоты руководство компании передало суду материалы, доказывающие факт приобретения в собственность помещения на территории, которую вынуждены оформлять в аренду.

Требование руководства компании основывается на том, что земля должна быть предоставлена в бессрочное пользование, а не по договору аренды.

Суд принял решение в пользу компании «Феникс», мотивируя свою позицию тем, что при вынесении решения администрацией были нарушены условия, указанные в статье 37 ЗК РФ. Дополнительным мотивом стал факт принудительного заключения договора аренды, который должен составляться только по обоюдному желанию сторон в соответствии с волей каждого.

## **Судебная практика по установлению арендной платы за пользование земельным участком**

Знайте, чтобы назначить плату за землю при передаче участка в аренду, необходимо арендодателю представить документы, на основании которых можно сделать вывод о его правовом статусе по отношению к участку земли.

Суть судебных обращений заключается в том, что в некоторых субъектах РФ представители местной администрации приняли нормативные локальные акты, в которых установили стоимость аренды земли для владельцев объектов недвижимости, расположенных на муниципальной земле. При этом понимая, что осуществляют преступную деятельность, так как нарушают ФЗ «О плате на землю». Мотивируя свои действия тем, что это решение позволяет наполнить дополнительными суммами денег бюджет поселения.

Налицо явное превышение должностных полномочий и злоупотребление должностным положением в личных целях.

**Плату за землю можно взимать только в том случае, если при заключении договора аренды в отношении помещения в текст документа внесен пункт о том, что за пользование землей необходимо составить отдельный договор аренды.**

Если указанной оговорки в документе аренды нет, тогда взимать арендную плату за землю, на которой располагаются помещения, недопустимо. Основанием служит пункт 2 статьи 654 ГК РФ, в котором сказано, что при отсутствии отдельных условий в договоре аренды на помещение, стоимость аренды земли считается включенной в стоимость аренды за использование помещения.

Имейте в виду, что в договоре аренды в отношении здания или сооружения может быть включен пункт о том, что арендатор обязуется выплачивать арендодателю сумму ежегодного земельного налога за ту территорию земельного участка, которую занимает арендованное строение или объект недвижимости.

Разберитесь с данными судебной практики, после этого сделайте вывод о том, что арбитражные суды выносят различные решения, не всегда в соответствии со сложившимся пониманием ситуации.

**Суть спорных решений заключается в том, что суд должен вынести решение на основании Земельного кодекса и Гражданского кодекса. Однако, не всегда бывает допустимо выбрать основания для вынесения решения.**

Рассмотрите примеры из судебной практики. Истец обратился в суд с просьбой признать правомерным отсутствие дополнительной арендной платы за землю, так как он уже выплачивал деньги за аренду помещения, а в договоре арендодатель прописал обязательство арендатора по выплате дополнительной аренды за землю. Истец ссылаясь на статью 654 ГК РФ. Дополнительным мотивом для истца являлся факт того, что в законе не установлено пункта о внесении отдельной платы за землю при наличии прав и обязательств аренды в отношении объектов на этой земле.

Суд принял решение отказать истцу и признать его позицию

неправомерной, так как на основании норм гражданского законодательства существует право владельца недвижимости включать в договор пункты о раздельной оплате аренды за недвижимое имущество на территории и за саму территорию.

На основании закона суд принял решение, мотивируя тем, что стоимость аренды земли должна присутствовать в любом случае, но при отсутствии отдельного договора на аренду земли, стоимость использования взималась арендодателем по общему договору правомерно.

**Вывод весьма спорный, но имеет место:**

- Не существует законодательного запрета на то, чтобы оформлять договор аренды на землю отдельно от договора аренды на здание или сооружение на этой земле;
- С другой стороны, если по существующим документам можно сделать вывод о том, что стороны оговорили раздельную оплату за аренду помещения и земли, но не заключили отдельный договор, взимание оплаты за землю будет правомерным.

В приведенном выше случае суд постановил, что арендатор заведомо знал, что должен уплатить средства за аренду земли, но намеренно скрыл их, что является незаконным накоплением средств, подлежащих выплате по договору аренды.

**Чтобы не попадать в такие ситуации, необходимо заключать единый договор аренды недвижимости, а не договор аренды недвижимого имущества и отдельно договор аренды земельного ресурса.**

Однако, имейте в виду, что такие сделки с недвижимостью допустимо оформлять, если все объекты недвижимости на участке зафиксированы в едином реестре недвижимости.

# **Судебная практика по нарушению порядка индивидуализации при заключении договора аренды земли**

Часто судебные иски связаны с тем, что появляются спорные ситуации из-за недостаточной индивидуализации участка при составлении договора аренды.

**Чтобы земельный участок признавался в правовом поле индивидуальным, необходимо соблюсти некоторые моменты:**

- Для земельного участка в качестве территории собственника необходимо оформить границы;
- Земельный участок у собственника должен быть поставлен на государственный учет, и участку должен быть присвоен кадастровый номер.

Существует ряд законов и нормативных актов, на основании которых необходимо проводить процедуру межевания, определения границ, формирования межевого плана, внесения данных в специальные реестры учета.

Знайте, что определение границ признано законным на основании приказа Минэкономразвития РФ от 24 ноября 2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

**Знайте, что в таких ситуациях чаще всего поводом для судебного вмешательства становятся вопросы о том, допустимо ли считать часть земельного участка объектом аренды, если этот участок земли не индивидуализирован в соответствии с описанными выше нормами.**

Важный вопрос заключается в том, что ожидает нарушителя при передаче в аренду земли, не прошедшей процедуру индивидуализации. Очень важным моментом является понимание

ситуации, при которой заключался договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером, а на момент подписания бумаг такой участок с кадастровым номером перестал существовать.

**Знайте, что единого мнения не существует по вопросам признания земельного участка объектом аренды только после его межевания и получения подтверждающего этот процесс документа:**

- Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 02.03.2010 по делу № А28-4588/2009. Основное мнение состоит в том, что земельный участок без проведения процесса межевания не может быть признан объектом аренды, так как нет границ, чтобы определить параметры и условия аренды территории. Если попытка оформить такой участок в аренду инициирована, то до момента получения документов о проведенном межевании сделка считается не заключенной;
- С другой стороны, часто встречаются ситуации обжалования вынесенного решения на основании вышеперечисленных обстоятельств. Например, Предприятие заключает договор о реализации инвестиционной деятельности с администрацией области, но при этом после заключения договора не последовало заключение договора аренды в отношении земельных ресурсов, принадлежащих государству. Инвестор потребовал у суда вынести решение о принудительном заключении договора аренды с администрацией области. Суд принял сторону истца и обязал администрацию области заключить договор аренды с предприятием.

В последнем случае мотивом послужили данные Гражданского кодекса, изложенные в статьях 309, 445, 421 о том, что стороны обязаны заключить договор аренды земли с инвестором, так как существует договор о проведении иных мероприятий, заключенный этими же сторонами. Однако в этой ситуации администрация области подала встречный иск и обжаловала решение суда.

# Судебная практика по нарушению прав и обязанностей сторон договора аренды земли

**Знайте, что в договоре аренды существуют пункты и правила их оформления, которые:**

- Установлены государством и не подлежат изменению по согласию сторон;
- Определены законом, но могут быть изменены по согласованию сторон;
- Дополнительные пункты, которые вписываются в договор по желанию сторон.

Чаще всего споры в арбитражном суде разрешаются в отношении арендаторов и их нарушенных гражданских прав с учетом взыскания убытков, причиненных такими нарушениями.

Рассмотрите данный ниже пример. Организация подает жалобу в суд с целью признать решение администрации поселения ошибочным и недействительным. Суть решения в том, что администрация закрепила права на смежную территорию с торговым предприятием, принадлежащим истцу, за третьими лицами. Организация заключала договор аренды с администрацией поселения на условиях предоставления территории для осуществления торговли.

**Обратите внимание, что в договоре аренды было указано, что арендодатель обязуется не мешать арендатору осуществлять указанный вид деятельности, не менять условия договора в одностороннем порядке, не допускать осуществление работ на смежных территориях, которые повлекут снижение хозяйственной ценности для осуществления основной деятельности организации.**

Однако суд постановил проблемный смежный участок оставить за арендатором. Судебная коллегия приняла решение в пользу истца, так как постановление суда первой инстанции правильно признало недействительным вынесенное администрацией решение. Причина

заключается в нарушении пункта договора, что по ГК РФ недопустимо.

Знайте, в такой ситуации, кроме основных пунктов в договоре, которые прописываются в тексте, существуют пункты, которые являются базовыми для любого договора, касающегося прав и обязанностей всех землепользователей.

**Если арендатор или арендодатель не соблюдает установленные нормы и правила по отношению к земельному участку, то они могут быть подвергнуты административной ответственности.**

Органы земельного контроля часто необоснованно взыскивают штрафы с арендаторов за нарушение установленных законом норм пользования земельным участком. В таких случаях суд требует от органов земельного контроля, которые приняли решение о наложении штрафа, доказать факт нарушения.

Изучите материалы примера. Комитет муниципального образования по землеустройству постановил наложить штраф на арендатора земельного участка за нанесение ущерба путем уничтожения плодородного слоя земли. Суд отменил постановление указанного выше органа исполнительной власти по причине того, что сотрудники комитета не смогли доказать факт передачи земельного участка в пользование арендатору с полноценным плодородным слоем земли.

Вывод суд сделал исходя из проверки договора аренды на момент его заключения, узнав, что никаких оценочных работ в отношении качества почвы не проводилось, акт не составлялся. Основания для наложения штрафа арендатору не существует.

## **Судебная практика по досрочному расторжению договора аренды земельного участка**

Отдельной категорией споров в суде является ситуация

расторжения договора досрочно, которую инициирует одна из сторон сделки. В таком случае ситуация может быть разрешена только по обоюдному согласию участников сделки или через суд.

### **Существует 2 категории подобных дел:**

- Если причиной является обращение арендатора в суд с целью оспорить решение администрации поселения об изъятии земельного участка из владения по причине передачи прав на данный участок третьим лицам;
- Если досрочное расторжение договора аренды вызвано требованием администрации.

В Земельном кодексе прописан перечень причин, при наступлении которых допускается передача прав на арендуемый участок третьим лицам. Однако, суды в такой ситуации принимают решение в пользу арендатора, так как администрация поселения не имеет права в досудебном порядке изымать землю у добросовестного арендатора и передавать права на участок третьим лицам путем принятия и опубликования акта властного изъятия земли.

Администрация поселения подала иск в суд на компанию с целью признания действий компании незаконными и с целью досрочно прекратить договор аренды. Суть проблемы в том, что компания, арендуя у города территорию под торговлю бытовыми товарами, перестроила вид хозяйственной деятельности по торговле скоропортящимися товарами без уведомления администрации.

Суд первой инстанции отказал в иске администрации поселения. Так как причиной расторжения договора в иске указано желание администрации расторгнуть договор аренды на основании данных пункта 1 статьи 619 ГК РФ. Проблема заключается в нарушении санитарно-эпидемиологических норм ответчиком, что не является достаточной причиной для досрочного расторжения договора аренды, так как остальные условия аренды соблюдены.

Если бы в договоре аренды было указано в качестве причины расторжения досрочно договора аренды нарушение градостроительного законодательства или санитарных норм, тогда



суд принял бы сторону истца.

## **Судебная практика по продлению договора аренды земельного участка**

В данной теме споры чаще всего возникают по причине того, что арендаторы требуют у владельцев земли продлить договор аренды бессрочно. Получив отказ, арендаторы отправляются в судебные органы для решения вопроса.

**Однако, помните, что любой договор аренды в качестве обязательного условия содержит срок заключения арендных отношений.**

Изучите следующие данные. Организации обратились в органы исполнительной власти муниципального образования с целью оспорить решение администрации о сносе временных объектов, которые необходимо расположить за пределами пешеходного пешехода по причине истечения срока аренды территории.

После отказа администрации в удовлетворении требований организации подали в суд, который отказал в принятии иска. Основанием служит Гражданский кодекс, в котором существуют условия заключения аренды с возведением на участке временных построек для их применения в период аренды земли. После окончания срока аренды арендатор обязан снести временные постройки, так как не является собственником земельного участка.

Если арендатор желает продлить срок аренды, то необходимо заранее подать заявление в администрацию с изложением такого намерения. Если арендодатель указывает причинами отказа в продлении аренды особые условия применения участка, то арендатор имеет право потребовать перевести права аренды на себя, если в течение 1 года после отказа в продлении аренды данный участок будет передан третьим лицам в арендные отношения.

**Кроме этого, арендатор имеет право через суд взыскать ущерб, нанесенный отказом в продлении договора аренды ему и его предприятию.**

Изучите пример ниже по тексту. Частное лицо, являясь предпринимателем, заключило договор аренды определенного участка у администрации города, однако, после окончания срока аренды в продлении срока аренды было отказано. В этом же году участок большего размера, в состав территории которого входил арендуемый ранее участок, был передан администрацией в аренду организации. Первый арендатор участка, входящего в состав большой территории, подал в суд иск на неправомерный отказ в продлении ему договора аренды.

Администрация в качестве основания для отказа в продлении аренды указала наличие нарушений эксплуатации земельного участка. Суд такую мотивацию в отказе продления договора аренды не принял и постановил продлить договор с прежним арендатором.