

УДК. 349.41

*Е.В. Марьин*

### **Правовое обеспечение арендной платы за землю**

**Аннотация:**

Статья посвящена анализу взимания арендной платы за землю, проанализированы положительные и отрицательные стороны установления и взимания данной платы в отечественной практике.

**Ключевые слова:** арендная плата, казна, бюджет, земельный участок.

**Об авторе:** Марьин Евгений Владимирович, кандидат юридических наук, ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК), доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости; эл. почта: [evgenii\\_marin@mail.ru](mailto:evgenii_marin@mail.ru)

Наравне с собственностью на землю аренда земли выступает главной формой реализации земельных отношений в нашей стране. Аренда земли определяется как форма землепользования и землевладения, когда арендодатель дает за плату арендатору земельный участок во временное пользование и владение для ведения хозяйства [10].

В экономике землепользования арендно-рентные отношения определяют как совокупность экономических, правовых, психологических отношений, возникающих между собственниками земли и другими субъектами хозяйствования, в результате взаимодействия которых появляются институты (правила) определения величины арендной платы за землю (земельной ренты) [7, с. 31-33].

Ученые-экономисты доказывают необходимость сохранения государственной и муниципальной собственности на городские земли [1, с. 7], и называют арендные отношения одной из наиболее эффективных форм использования земли в Российской Федерации: главным инструментом, в отсутствие развитого земельного рынка, становятся арендные отношения перераспределения земли к эффективно хозяйствующим товаропроизводителям и бережного и рационального ее использования [2, с. 85], при этом следует предотвратить образование латифундий и класса неработающих собственников, присваивающих земельную ренту в качестве арендодателей-посредников [9, с. 15].

Необходимость наличия института аренды земли подтверждается тем, что в общем количестве сделок с федеральными, региональными и муниципальными землями устойчиво доминирует аренда земельных участков [6, с. 21].

Сумма арендной платы и ее удельный вес в земельных платежах возрастает более высокими темпами, чем поступления земельного налога; к 2016 году величина арендой платы стала больше земельного налога почти в 2 раза. Это связывают с тем, что в городах России земли в основном используются на правах аренды, при этом ставки арендной платы регулярно пересматриваются решениями городских властей в сторону увеличения [2, с. 55].

Согласно зарубежной практике ставка арендной платы за пользование землей устанавливается на уровне величины банковской ставки, так как предоставление земли в аренду можно условно сопоставить с предоставлением кредита (земельного участка), защищенного от инфляции [8, с. 136-137]. Законодательство государств, которые являются членами ЕС, в целях защиты прав арендатора, ограничивает полномочия государственных (муниципальных) органов по изменению размера арендной платы, допуская их лишь тогда, когда истекает определенный период времени, установленный договором. По мнению М.С. Жевлакович, введение такой нормы в Российской Федерации может создать определенные гарантии для арендатора и обеспечить стабильные арендные отношения, сделав арендное землепользование более привлекательным для того лица, которое желает выступать арендатором земельного участка [5, с. 10].

Арендная плата за землю может определяться следующими основными способами:

1. как относящаяся к земельному участку часть дохода от ведения предпринимательской деятельности на этом земельном участке (земельная рента);
2. как доход от сдачи в аренду земельных участков на условиях, сложившихся на открытом и конкурентном рынке земли (рыночные ставки арендной платы);
3. как произведение стоимости земельного участка и коэффициента капитализации.

При этом алгоритм расчета арендной платы 1-м и 2-м способом базируется на анализе рыночной информации, непосредственно связанной и определяющей величину арендной платы или земельной ренты. Эти два способа по сравнению с 3-м предполагают меньшее влияние экспертных (субъективных) предположений оценщика на результат расчета. Данные способы расчета в оценочной деятельности относят к «прямым методам», зависящим от меньшего числа расчетных параметров, и, следовательно, более точным.

Менее точным («косвенным») способом считается расчет арендной платы как произведения стоимости земельного участка и коэффициента капитализации, так как при выявлении рыночной стоимости земельного участка возможна большая разница результатов оценки одного и того же объекта. При обосновании величины коэффициента капитализации относительная разница величины арендной платы также повышается. Потому этот метод чаще применяют в условиях, когда нет возможности применить «прямые» методы.

Относительно определения арендной платы на основании анализа рыночных арендных ставок, следует отметить, что в РФ данный рынок не сформировался полностью (рынок аренды земли между множеством частных собственников отсутствует, под аренду сдаются только государственные и муниципальные земельные участки по ставкам, установленным соответствующими уполномоченными органами власти). Таким образом, для использования данного метода расчета необходимая информация отсутствует и его применение на основе российских аналогов невозможно.

Наиболее подходящим и достоверным по информации является рентный подход (способ) к вычислению арендной платы. Земельная рента определяется как относящаяся к земельному участку часть дохода от ведения на нем предпринимательской деятельности [25]. В наилучших экономических условиях величина земельной ренты равна величине рыночной арендной платы.

Некоторые авторы отмечают, что «действующее российское законодательство не проводит четкого различия между земельным налогом и платой за аренду государственных и муниципальных земель ни в правовой, ни в экономической плоскости» [11, с. 19]. Действительно, на это указывают положения Земельного кодекса РФ о возможности исчисления арендной платы наравне с земельным налогом, на основе кадастровой стоимости земельных участков, утверждение Правительством РФ начал установления арендной платы, нормативно-правовое установление порядка определения арендной платы в муниципальных образованиях и обширная судебная практика по отнесению арендной платы к регулируемой цене. То есть, «отношения, складывающиеся при аренде государственных и муниципальных земель, являются в определенном смысле публичными» [3].

Публичный характер земельного налога определяется обязательностью всех его элементов и индивидуальной безвозмездностью. Арендная плата за землю представляет собой выражение договорной возмездности, которая усиливается обязательностью

определения в договоре размера арендной платы. Договорный характер арендной платы за землю полностью сохраняется и в случае установления обязательности отдельных ее элементов. Возмездность землепользования и налогообложение земли составляют сущность платности землепользования в нашей стране» [4].

Согласно договору аренды земельного участка одна сторона (арендодатель) обязана предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок за плату во временное владение и (или) пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором при использовании арендованного земельного участка, признаются его собственностью. Договор аренды земельных участков наряду с наиболее общими положениями об аренде, которые закреплены в гл. 34 ГК РФ, содержит ряд специфических особенностей, установленных в ЗК РФ, иных федеральных законах, а также нормативных правовых актах субъектов РФ.

Предметом договора аренды выступает земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. В договоре обязательно указываются: местоположение, целевое назначение, кадастровый номер и иные признаки земельного участка, позволяющие его идентифицировать, плюс размер арендной платы. Эти данные (предмет и размер арендной платы) признаются существенными условиями договора, следовательно, в случае их отсутствия договор не считается заключенным согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ и п. 12 ст. 22 ЗК РФ.

В договоре аренды присутствуют две стороны: арендодатель и арендатор. Арендодателями земельных участков могут выступать граждане – собственники земельных участков, в том числе граждане – предприниматели, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство; коммерческие юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков; некоммерческие юридические лица – собственники земельных участков (например, общественные объединения); Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования; сами арендаторы в случае договора субаренды. Арендаторами земельных участков могут выступать любые юридические и физические лица, в том числе иностранные граждане.

Касаемо иностранных юридических лиц-арендаторов земельных участков законодатель более всего последователен к аренде категории земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии со ст. 3 «Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале

у которых доля граждан иностранных государств, зарубежных юридических лиц, а также лиц без гражданства составляет больше чем 50%, могут обладать земельными участками или долями в общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения исключительно на праве аренды.

Объектом аренды могут быть земельные участки из любых категорий земель, за исключением земель, изъятых из гражданского оборота и земель запаса (п. 4 ст. 27 ЗК РФ). К числу изъятых из оборота относятся участки, занятые объектами, состоящими в федеральной собственности, а именно: объектами организаций федеральной службы безопасности, федеральных органов государственной охраны; объектами использования атомной энергии, местами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы России, и т.д. Данный список представляется логичным, так как трудно объяснить разумность передачи в аренду, например, участка государственной границы.

Характеризуя объект аренды, необходимо подчеркнуть специфику аренды земельных участков в составе отдельных категорий земель. Так, свои особенности имеет договор аренды земельного участка в населенных пунктах для строительства из земель, состоящих в государственной или муниципальной собственности. Предоставление земельного участка в аренду для строительства может осуществляться на торгах также без проведения торгов, однако такой договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, будет заключаться на срок, превышающий в два раза срок, который установлен уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, который необходим для выполнения инженерных изысканий и осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства сооружений, зданий. Вне зависимости от порядка заключения договора пользование арендованным земельным участком в населенном пункте должно реализовываться с соблюдением градостроительных регламентов, предусмотренных правилами землепользования и застройки. Собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, в какое время заключался договор аренды этих земельных участков – до или после дня вступления в силу ЗК РФ.

Согласно п. 2 ст. 17 «Закона об особо охраняемых природных территориях» в целях организации рекреационной деятельности, в том числе физкультурно-оздоровительной и

спортивной, земельные участки в соответствующих функциональных зонах могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в аренду согласно земельному законодательству. Существуют особые правила аренды земельных участков из числа земель сельскохозяйственного назначения, участков из числа земель лесного и водного фонда и т.д.

Стороны договора определяют, на какой срок заключен договор аренды. Если срок не указан в договоре, он признается заключенным на неопределенный срок. В таком случае допускается, что одна из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за три месяца (ст. 610 ГК РФ). В законе могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для аренды отдельных видов имущества. Например, п. 3 ст. 9 «Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает максимальный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения – 49 лет. В ЗК РФ не указаны предельные сроки аренды земельных участков, однако, закреплено положение о договоре аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности и состоящего в границах земель, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, в котором установлено, что договор заключается на срок, который не может превышать срок резервирования таких земель.

Отличительный признак договора аренды земельного участка заключается в его возмездном характере, из чего следует то, что за использование земельного участка арендатор обязан вносить арендную плату. Она может определяться сторонами в виде фиксированной денежной суммы, доли, полученной в результате использования земельного участка продукции, плодов и доходов, предоставления арендатором определенных услуг и т.д. Размер, условия и сроки внесения арендной платы за земельный участок, состоящий в частной собственности, будут устанавливаться договором аренды. Арендатор вправе требовать уменьшения размера арендной платы или расторжения договора аренды, возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему арендодателем заведомо ложной информации об участке.

В законах четко разграничиваются правовые последствия аренды земельных участков на срок до одного года, свыше одного года, на срок более пяти лет. Так, договор аренды или субаренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 26 ЗК РФ). Следует иметь в виду, что в соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК РФ допускается передача арендных прав третьему лицу без согласия

собственника участка, однако при условии его обязательного уведомления, если иное не предусмотрено договором. Уведомление должно осуществляться в письменной форме (п. 3 ст. 382 ГК РФ). Особенности срока аренды, превышающего пять лет, касаются ситуации аренды земельного участка из числа государственных или муниципальных земель.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

При аренде земель публичной собственности органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов, которые могут ежегодно пересматриваться в пользу увеличения или уменьшения. Базовые размеры арендной платы за землю определяются на основании действующих ставок земельного налога с применением коэффициентов в зависимости от ценности территории, целевого использования земель или категории арендаторов.

Из общего правила установлены исключения для представителей особых экономических зон. Особая экономическая зона – определяемая Правительством РФ часть территории Российской Федерации, на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности (ст. 2 ФЗ от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»). Особые экономические зоны созданы для целей развития обрабатывающих отраслей экономики, высокотехнологичных отраслей, производства новых видов продукции туризма, транспортной инфраструктуры и санаторно-курортной сферы. Различают четыре типа особых экономических зон: промышленно-производственные, которые создаются на участках территории, площадь которых составляет не более 20 кв. км; технико-внедренческие, создаваемые не более чем на двух участках территории, общая площадь которых составляет не более 2 кв. км; туристско-рекреационные, создаваемые на одном или нескольких участках территории, определяемых Правительством РФ; портовые особые экономические зоны (их площадь не должна превышать 50 кв. км).

Из земель, находящихся исключительно в государственной и (или) муниципальной собственности, могут выделяться особые экономические зоны. Особая экономическая зона создается на 20 лет, исключая портовые экономические зоны (срок создания – 49 лет). Не подлежит продлению срок существования особой экономической зоны, но допускаются случаи, при которых он может быть досрочно сокращен.

Органы управления особыми экономическими зонами управляют и распоряжаются земельными участками в пределах ее территории на основании соглашения о создании особой экономической зоны в соответствии с законодательством. Земельные участки в пределах территории особой экономической зоны могут предоставляться во временное владение и пользование исключительно на основании договора аренды. В пределах территории особой экономической зоны арендаторы могут размещать объекты недвижимости и имеют право выкупа расположенных под указанными объектами земельных участков.

Максимальный размер арендной платы за земельные участки, предоставленные из особой экономической зоны на основе соглашения об осуществлении (ведении) технико-внедренческой, промышленно-производственной или туристско-рекреационной деятельности, определяется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Арендная плата и иные платежи за земельные участки, расположенные в пределах территории особой экономической зоны, поступают в бюджет соответствующего уровня.

Договорные отношения носят свободный характер, в связи с чем стороны вправе изменить или расторгнуть их в любое время по взаимному согласию. Однако, в случае аренды земельного участка из состава государственных или муниципальных земель п. 9 ст. 22 ЗК РФ предусматривает ряд дополнительных гарантий прав арендатора как наиболее уязвимой стороны договора. Так, на арендатора в таком договоре распространяются права арендатора частных земель, предусмотренные п. 5 и 6 ст. 22 ЗК РФ, а также установленное в императивной форме запрещение на изменение условий договора аренды земельного участка без согласия арендатора либо иное ограничение его прав. При этом досрочное расторжение договора аренды, заключенного на 5 и более лет, по инициативе арендодателя, возможно только в судебном порядке и при существенном нарушении арендатором условий договора, т.е. нарушений, влекущих для арендодателя такой ущерб, что он в большей степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора аренды (ст. 450 ГК РФ). Например, к таким нарушениям можно отнести несвоевременное внесение арендатором арендной платы (два и более раз подряд – ст. 619 ГК РФ).

Однако арендодатель должен представить суду доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, содержащиеся в ст. 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть



расценены как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не является для арендодателя основанием для удовлетворения требования о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок (п. 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Необходимо иметь в виду, что, если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права в залог в рамках срока договора аренды с согласия собственника данного участка. Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в муниципальной и государственной собственности, арендатором такого участка допустим в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (п. 1.1 ст. 62 «Закона об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Развитие арендно-земельных отношений в России характеризуется тем, что возмездность договорного землепользования являлась обязательным условием его возникновения. Таким образом, арендная плата за землю имеет правовую природу договорного платежа.

#### **Библиографический список:**

1. Бородина Т.А. Функционирование земельных отношений в условиях городских поселений: дис. ... канд. экономич. наук. Чебоксары, 2006. 215 с.
2. Бызова И.А. Совершенствование экономической политики местного самоуправления за счет эффективного использования земельных и имущественных ресурсов: дис. ... канд. экономич. наук. М., 2009. 173 с.
3. Воинов В.В., Можяев И.С., Хаустов Д.В., Шаповалов С.Ю. Актуальные проблемы расчета платы при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования и при приобретении собственниками недвижимости находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков // Экологическое право. 2005. № 6.
4. Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка // Журнал российского права. 2005. №7.

5. Жевлакович М.С. Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств-членов Европейского Союза: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 319 с.
6. Панасенкова Т.В. Трансформация системы земельно-имущественных отношений современной России: автореф. дис. ... д-ра. экономич. наук. Ростов-на-Дону, 2009. 42 с.
7. Пылаева А.В. Проблемы классификации объектов для целей кадастровой оценки и налогообложения недвижимости // Налоговая политика и практика. 2011. № 8. С. 31-33.
8. Скуфинский О.А. Оценка городских земель для целей налогообложения и иных государственных целей: дис. ... канд. экономич. наук. Воронеж, 2000. 197 с.
9. Тумаланов Н.В. Экономическая природа земельной ренты: дис. ... д-ра. экономич. наук. Чебоксары, 2006. 328 с.
10. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b11\\_13/IssWWW.exe/Stg/d1/04-02.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_13/IssWWW.exe/Stg/d1/04-02.htm) (дата обращения: 06.10.2018).
11. Ялбулганов А.А. Правовое регулирование земельного налога в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. М., 1996. 295 с.

*Maryin E.V.* **Legal security of land rent**

The article is devoted to the analysis of charging rent for land, analyzed the positive and negative aspects of the establishment and collection of this fee in domestic practice.

**Keywords:** rent, treasury, budget, land.