

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СИБИРСКИЙ ИНСТИТУТ БИЗНЕСА И ИНФОРМАЦИОННЫХ
ТЕХНОЛОГИЙ»

Текущий контроль
(Реферат)

Дисциплина
Земельное право.

Тема: Аренда и субаренда земельных участков..

Выполнил: Анисимов Павел
Александрович
Группа: ЮН-118(2)
Адрес: ул. Серебрянка 29, г. Ишим
Тюменская область
Проверил: _____
Оценка: _____
Дата: _____

2021 г.

Введение.

Земли в России подразделяются на следующие виды: земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли лесного, водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Такое деление земель по их целевому назначению существует давно и определяет правовой режим каждой категории земли. Под целевым назначением понимается узконаправленное определение видов использования земли, выполняемых ими функций в хозяйственных отношениях (место для развития промышленности, проживания граждан и расположения природных объектов). Целевое назначение земель и категории земель установлены Земельным кодексом РФ на основе ранее действовавшего законодательства. Их перечень является закрытым. Формирование разделения земель по категориям в зависимости от их целевого назначения началось еще в дореформенный период в связи с необходимостью государства осуществлять правовое регулирование и контроль за надлежащим использованием и охраной земель. Основная цель разграничения земель на категории состоит в определении

правового режима земельного участка, принадлежащего к той или иной категории, и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Владение, пользование и распоряжение землями без учета их целевого назначения и разрешенного использования признается нарушением законодательства, которое может повлечь за собой прекращение прав на землю.

1. Понятие и основные условия договора аренды земельного участка.

Становление рыночной экономики в России и введение права частной собственности на землю обусловили возникновение рынка земли, являющегося инструментом и одновременно гарантией реализации конституционного права собственности на землю (ч. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации¹).

Проблема участия земли в гражданском обороте приобрела чрезмерную остроту вследствие того, что она напрямую связана с утверждением частной собственности на землю². Земля стала объектом экономического оборота и опять попала в сферу действия гражданского права, следствием чего являются распространение на имущественные земельные отношения норм Общей части гражданского права и необходимость отнесения этих отношений к компетенции Федерации³.

Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус.

Бесспорно, аренда земельных участков является одним из наиболее распространенных видов сделок с земельными участками. Аренда земли в Российской Федерации на сегодняшний день - это действительно наиболее приемлемый путь, чтобы развитие арендных отношений осуществлялось в строгих рамках современного законодательства.

Аренда - это предоставление какого-либо имущества во временное пользование за определенную плату на основании договора аренды⁴. Аренда

представляет собой основанное на договоре срочное владение и пользование землей для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности⁵. В настоящее время при заключении договоров аренды земельных участков должны согласованно применяться нормы гражданского и земельного законодательства.

Арендные отношения возникают из договора между арендатором и арендодателем. Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Таким образом, что касается аренды земельных участков, то отношения по поводу аренды земельного имущества подчиняются общим требованиям, которые предъявляет гражданское законодательство к арендным отношениям, то и основу законодательного регулирования наряду с земельным законодательством составляет Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК)⁶.

Общие положения о договоре аренды определены гл. 34 ГК. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (п. 1 ст. 606 ГК).

Статья 22 Земельного кодекса Российской Федерации регулирует особенности аренды земельных участков. Однако данную норму ЗК следует рассматривать как недочет юридико-технического характера⁷, так как "при разрешении споров, касающихся правомочности сдачи в аренду земельных участков, приоритетными должны считаться нормы гражданского законодательства⁸.

Несомненно, "положения, касающиеся сдачи в аренду земельных участков, закрепленные в ЗК, указывают на неопределенность соотношения земельного и гражданского законодательства, что создает правовые коллизии⁹.

Следовательно, важной проблемой является определение соотношения указанных отраслей законодательства в регулировании общественных отношений, объектом которых является земля, принимая во внимание, что по ряду позиций в ГК и в ЗК имеют место диаметрально противоположные подходы. В нормах действующего ЗК имеются неоправданные противоречия с нормами ГК, которые будут рассмотрены ниже при анализе важных теоретических и практических проблем земельного законодательства в области арендных отношений.

Однако гражданское право имеет приоритет в сфере регламентации имущественного оборота земли перед земельным правом¹⁰, так как гражданское и земельное право базируются на различных принципах правового регулирования имущественных отношений.

Договор аренды по общему правилу заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации (ч. 2 ст. 609 ГК). Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения регулируются статьей 652 ГК. 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 участка.

2.Права и обязанности арендатора земельного участка.

В соответствии со статьей 41 ЗК арендатор вправе:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также водные объекты в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенным использованием с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

- проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными действующим законодательством, экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

- осуществлять другие права по использованию земельного участка, предусмотренные законодательством.

Земельное законодательство предоставляет арендатору, за изъятием некоторых случаев, те же права, что и собственнику:

- право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования земельного участка;

- самостоятельно хозяйствовать на земле;

- передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу;

- отдавать арендные права земельного участка в залог;

- вносить право аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия его собственника при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Граждане, использующие земельные участки на праве аренды, имеют право на компенсацию затрат, вложенных в целях повышения плодородия почв, при добровольном отказе от земельного участка и на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, в случае выкупа этого участка для государственных, муниципальных и общественных нужд.

К правам арендатора относится также право на возмещение убытков и (или) расторжение договора, вызванных задержкой предоставления земельного участка (ст. 611 ГК). Для арендодателя в данном случае наступает ответственность за неисполнение обязательств по договору по гражданскому законодательству.

На основании статьи 612 ГК в случае обнаружения недостатков арендованного имущества (наличие зараженных земель, соседство экологически вредного производства, не позволяющее, например, использовать землю, арендованную для сельскохозяйственных целей, либо, если земля арендована под строительство, недостатками может быть признана структура почвы, не дающая возможность произвести это строительство) арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения этих недостатков (например, путем проведения рекультивации земель), либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

- удержать сумму понесенных им расходов, связанных с устранением данных недостатков, из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора, на основании данной статьи может предоставить арендатору другой аналогичный земельный участок без обнаруженных недостатков или безвозмездно произвести улучшение земельного участка (если это, конечно, возможно).

На арендатора распространяется и ответственность за нарушение земельного законодательства. Договор аренды дополняет и конкретизирует положения законодательства, в частности, точно определяет цель аренды земли. При этом договор не должен противоречить законодательству, в случае разногласий действует норма закона.

По закону и договору арендатор соблюдает следующие обязанности:

- своевременно вносить плату за пользование земельным участком (ст. 614 ГК РФ);
- использовать земли в соответствии с договором (ст. 615);
- поддерживать земельное имущество в надлежащем состоянии, нести расходы на поддержание его в этом состоянии, если иное не установлено законом или договором аренды (ст. 616 ГК).

Если на арендуемом имуществе лежат обременения, связанные с правами третьих лиц на земельный участок (сервитут, право залога), арендатор не вправе прекратить или изменить эти права, но арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц. Неисполнение этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613).

По окончании договора аренды арендатор обязан вернуть арендуемые земли. Земельный участок должен быть возвращен в состоянии не худшем, чем оговорено в договоре. Если же арендатор не прекратил пользоваться участком в срок, установленный договором, и без согласия арендодателя, хотя последний на таком прекращении настаивает, или прекратил использование несвоевременно, арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда внесенная

плата не покрывает понесенные арендодателем убытки, он вправе претендовать на их возмещение.

Если в ходе осуществления сделки по аренде земельного участка арендодатель объявит себя банкротом, обращение по его долгам на арендуемый земельный участок не допускается, т.е. арендатор не обязан нести на себе бремя материальной ответственности за хозяйственные и иные промахи арендодателя.

3.Права и обязанности арендодателя земельного участка.

Арендодатель имеет права и исполняет обязанности, отраженные в конкретном договоре. Кроме того, права и обязанности арендодателя, так же как и арендатора, предусмотрены законодательством. Так, на основании статьи 619 ГК арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно, если арендатор:

- пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает качество земель;
- более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату.

Досрочное расторжение договора аренды в случае совершения арендатором указанных правонарушений осуществляется на основании решения суда.

Гражданский кодекс РФ не упоминает о праве арендодателя распорядиться арендованным земельным участком, т.е. продать, обменять, подарить, заложить его и т.д., но это право принадлежит ему как собственнику имущества и с передачей земли в аренду не прекращается. Единственное, что следует заметить: права арендатора при переходе права собственности к другому лицу остаются неизменными, что и гарантирует статья 617 ГК.

На основании закона и договора арендодатель обязан:

- передать арендатору земельный участок в сроки и в состоянии, которые соответствуют условиям договора и назначению земельного участка. Земельный участок передается вместе со всеми принадлежностями, необходимыми для его использования. В случае если земельный участок и принадлежности сопровождают определенные документы, последние также должны быть переданы арендатору;

- предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок;

- передать арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям договора по площади угодий и качеству, указанным в приложении к договору;

- в случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников при его согласии стать арендатором;

- возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы по освоению земель и улучшению качества сельскохозяйственных угодий, понесенные арендатором.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал о них (ст. 612 ГК). В то же время арендодатель не несет ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, оговоренные при заключении договора или заранее известные арендатору либо которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка. Статья 46 ЗК предусматривает основания прекращения аренды земельного участка. Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

- использования земельного участка, приводящего к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

- неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- реквизиции земельного участка.

Прекращение аренды земельного участка не допускается:

- в период полевых сельскохозяйственных работ;

- в иных установленных федеральными законами случаях.

Закон допускает досрочные основания прекращения арендных отношений: взаимное волеизъявление сторон; смерть собственника и отсутствие правопреемника; смерть арендатора и отсутствие наследника,

желающего воспользоваться преимущественным правом аренды; невыполнение арендатором обязательств, предусмотренных договором аренды; выкуп земельного участка для государственных и общественных нужд.

4.Сроки договора аренды.

Обычно договор аренды земельного участка заключается на определенных срок. С его истечением прекращаются и обязательства по договору - земельный участок возвращается во владение и пользование собственника, а арендатор перестает владеть и пользоваться им. Закон предоставляет арендатору, надлежащим образом выполняющему свои договорные обязательства, преимущественное по отношению к другим лицам право на возобновление арендных отношений на следующий срок. В результате этого срочный договор аренды при надлежащем исполнении арендатором своих договорных обязанностей может длиться неопределенное время.

Возможно также заключение договора аренды без указания срока, если в момент его заключения сторонам этого договора трудно заранее его определить. В этом случае аренда считается постоянно действующей и прекращается по заявлению стороны, желающей прекратить арендные отношения, которая обязана предупредить о своем намерении контрагента не менее чем за три месяца до намечаемого прекращения арендных отношений (об этом должно быть указано в договоре).

Земельный кодекс РФ не устанавливает ни минимальные, ни максимальные сроки договора аренды. В качестве исключения пунктом 3 ст. 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения¹¹ срок договора аренды этих земель определен как "не превышающий срок девять лет". При этом в статье 9 указано: договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок (в том числе

договор аренды, заключенный до вступления в силу названного Федерального закона), считается заключенным на срок, равный предельному сроку.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 названного Федерального закона (п. 4 ст. 9).

В случае если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 5).

5.Арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации или муниципальных образований, устанавливаются соответственно Правительством РФ, региональными или муниципальными органами. Порядок определения и условия внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договором (ст. 65 ЗК).

Арендная плата может взиматься в денежной или натуральной форме, отдельно или в составе общей аренды за все арендуемое имущество. Конкретные виды внесения арендной платы товарами, услугами или путем комбинированных выплат в денежной и натуральной формах определяются дополнительными соглашениями между сторонами. При отсутствии такого

соглашения арендатор выплачивает арендодателю арендную плату в денежной форме равными частями ежемесячно или ежеквартально. При этом налоговые платежи являются обязанностью собственника земельного участка.

Размеры арендной платы за земельный участок предопределяются многими факторами: размером участка, его кадастровой оценкой, местом расположения по его природным условиям и благоустройству, наличием на нем значимых для хозяйственной деятельности природных и других объектов.

Законодательством предусматриваются условия изменения арендной платы: по соглашению сторон, в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год, а также возможность установления сроков пересмотра арендной платы.

6. Субаренда земельного участка.

В настоящее время существуют договоры аренды и право аренды, возникшее из самого договора и принадлежащее арендатору. Данные положения регулируются как гражданским законодательством, так и земельным законодательством. Однако существенные отличия содержатся в положениях ГК и ЗК, касающихся прав арендатора на сдачу арендованного имущества в субаренду либо иного перехода прав и обязанностей арендатора к другим лицам¹².

Бесспорно, в настоящее время актуальным является вопрос о субаренде, так как на практике арендодателю совсем не безразлично, кому арендатор намерен сдать арендованный участок в субаренду¹³.

Согласно п. 2 ст. 615 ГК арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Арендатор имеет право сдать

арендованный земельный участок или его часть в субаренду только с согласия арендодателя. Данные отношения оформляются договором субаренды. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока договора аренды, и подлежит государственной регистрации¹⁴.

В свою очередь, земельное законодательство позволяет арендатору передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное (п. 6 ст. 22 ЗК).

Нельзя исходить из того, что аренда земли является полной или частичной передачей арендатору права самовольно хозяйствовать на земельном участке. Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК.

Следовательно, положения ЗК, содержащие нормы гражданского законодательства, могут стать неприменимыми на практике. ЗК, устанавливая нормы гражданского права, внедряется в сферу регулирования гражданско-правовых отношений, хотя, в свою очередь, земельное законодательство регулирует земельные отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ч. 1 ст. 3 ЗК).

Более того, нормы гражданского права, содержащиеся в ЗК, не должны применяться, потому что это противоречит абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК, в соответствии с которым нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК.

Следует отметить, что определенный баланс между государственными и частными интересами в сфере договора аренды земельных участков¹⁵ возможно выстроить только на основе соблюдения защиты интересов арендатора от произвола собственника и интересов собственника от

произвола арендатора даже в тех случаях, когда речь идет о сдаче в аренду частнособственнических земель¹⁶.

Бесспорно, принципиальных изменений в регулирование арендных отношений ЗК от 25 октября 2001 г. не внес. ГК, в свою очередь, устанавливает разрешительный порядок определенных действий арендатора по распоряжению своим правом аренды земельного участка (п. 2 ст. 615 ГК - при согласии собственника), а ЗК устанавливает уведомительный порядок совершения подобных действий (п. 6 ст. 22 ЗК - при уведомлении собственника). Таким образом, разрешения собственника на заключение сделок субаренды не требуется, поэтому правила, которые устанавливает п. 6 ст. 22 ЗК, необходимо изменить и привести в соответствие с п. 2 ст. 615 ГК.

ГК и ЗК имеют различные подходы к регулированию однородных по характеру общественных отношений, а именно имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками и совершению сделок с ними. В частности, ЗК, как специальный закон, недостаточно четко регламентирует порядок совершения сделок и заключения договоров с земельными участками, находящимися в частной собственности, перекладывая решение данной проблемы на подзаконные нормативные акты, а также в большей степени на нормы ГК.

Субаренда (поднаем) заключается в сдаче в аренду арендатором арендуемого им имущества третьему лицу - субарендатору. Поскольку договор субаренды является производным, то его условия predetermined договором аренды¹⁷. Субарендный договор по своей правовой природе является также договором аренды, в котором арендатор выступает в качестве арендодателя, а субарендатор - в качестве арендатора. Наличие договора субаренды не изменяет прав и обязанностей сторон по договору аренды. Перед арендодателем по договору аренды остается ответственным арендатор. Между субарендатором и арендодателем по договору аренды не возникает правовых отношений.

При этом арендатор не может предоставить субарендатору больше прав, чем имеет сам. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. Прекращение основного договора аренды влечет прекращение договора субаренды. Прекращение договора субаренды происходит в силу указания закона об ограничении срока договора субаренды.

Объектом субаренды может быть всякое имущество, являющееся объектом аренды, поскольку правовыми актами об отдельных видах аренды либо об аренде отдельных видов имущества не установлено ограничений. Исключением является такой вид арендных правоотношений, как договор проката. В соответствии с ч. 2 ст. 631 ГК сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по договору проката другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

К субаренде применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Сказанное означает, что договор субаренды должен совершаться в форме, предусмотренной для договора аренды, что требования закона о регистрации договора аренды распространяются также на договор субаренды.

Следует отметить, что согласие арендодателя на субаренду может иметь для него неблагоприятные последствия, поскольку в момент его дачи он еще не знает, с кем может заключить арендатор подобный договор, каковы будут условия пользования его имуществом и т.д. Бесспорно, что к установленным законом ограничениям для арендатора и субарендатора арендодатель может добавить свои, предложив арендатору согласовать их в договоре, однако все обстоятельства априори предусмотреть невозможно. Поэтому наиболее приемлемым способом для арендодателя видится

невключение в договор генерального согласия и как следствие - необходимость получения арендатором согласия арендодателя в каждом возможном случае субаренды. С другой стороны, подобный порядок экономически невыгоден арендатору, поскольку он изначально может предполагать необходимость сдачи излишнего имущества в субаренду и для него принципиально согласие на субаренду. В этом случае компромиссом было бы включение в договор генерального согласия на субаренду, но необходимость специального согласия на каждую конкретную сделку.

В согласии на субаренду целесообразно указывать конкретного субарендатора и существенные условия, на которых будет заключен договор субаренды (они такие же, как и для договора аренды): предмет (что это именно субаренда), данные, позволяющие установить объект аренды или его часть, которую разрешено сдавать в субаренду. Это позволит в большей степени контролировать действия арендатора и юридическую судьбу арендованного имущества. Немаловажно и указание срока, на который выдается разрешение (согласие). Если не указать период его действия, арендатор сможет сдавать имущество в субаренду в течение всего срока аренды (п. 2 ст. 615 ГК). Если в согласии на субаренду указан срок, то сделки, совершенные за его пределами, будут недействительными. Еще один вопрос, о котором может идти речь при совершении субарендной сделки, - неотделимые улучшения арендованного имущества. Если в первичном договоре аренды не оговорено, за чей счет такие улучшения производятся, соглашаться с их возможностью в согласии на субаренду невыгодно. Ведь если улучшения санкционирует арендатор (субарендодатель), то именно он и должен будет за них расплачиваться.

Следующим ключевым вопросом является срок. Здесь также действует принципиальное правило, что договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. Если же договор аренды продлевается, то согласно п. 20 информационного письма ВАС РФ от 11 января 2002 г. N 66 положения п. 2 ст. 621 ГК, касающиеся возобновления

договора аренды на неопределенный срок, применяются и к договору субаренды с учетом правил ч. 2 п. 2 ст. 615 ГК, по смыслу которых срок договора субаренды в любом случае ограничен сроком аренды.

Именно срок договора вызывает вопрос об обязательности прохождения государственной регистрации обременений, которые порождает заключаемый договор (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651, п. 3 ст. 433 ГК). Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹⁸ не указывает договор субаренды недвижимого имущества в качестве объекта регистрации. С другой стороны, требования гражданского законодательства к регистрации договора аренды распространяются также на договор субаренды. Так как в соответствии с ч. 3 п. 2 ст. 615 ГК к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами, и при этом ни в ГК, ни в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержится норм, исключających для договоров субаренды применение требования о государственной регистрации, то договор субаренды недвижимого имущества подлежит регистрации по общим правилам о регистрации договоров аренды недвижимого имущества и арендных прав.

В случае отсутствия обязательной государственной регистрации договора субаренды (аренды) субарендатор несет определенные риски. В частности, если арендатор (арендодатель) попросит субарендатора освободить занимаемые помещения до истечения обусловленного срока, то не зарегистрированный в установленном порядке договор считается незаключенным. Соответственно субарендатор не сможет применить способы защиты своих прав. При нарушении условий о государственной регистрации действующего договора субарендатор также не сможет претендовать на преимущественное право его дальнейшего продления.

Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании по договору субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды (ст. 618 ГК).

Заключение.

Земельные арендные отношения - это урегулированные в основном земельным законодательством общественные отношения по поводу права владения, использования и охраны земель на срочной и возмездной основе. Собственники земель, передавая части своих земель или земельные участки, получают беззатратные доходы в виде установленной арендной платы, а арендаторы, внося свои средства и силы самостоятельно владеют и используют землю для получения собственных доходов в течение сроков, согласованного арендодателем.

Для правильного применения норм земельного и гражданского права к отношениям, возникающим по поводу земли, следует изначально дифференцировать сами фактические отношения: те из них, которые складываются по поводу планирования, организации земельных ресурсов, контроля за ними и т.п. — это сфера действия норм земельного права. Отношения же имущественные, эквивалентно возмездные, в том числе возникающие при обороте земельных участков, являются гражданско-правовыми.

Земельное законодательство фактически допускает, что ряд вопросов, связанных с оборотом земельных участков, регулируется нормами законодательства субъектов РФ.

Аренда земельных участков - широко применяемый способ решения экономических проблем в хозяйственной практике.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Земельный кодекс Российской Федерации
4. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
5. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского.
7. Ахмедшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2002.
8. Боголюбов С.А. Единое российское правовое пространство и земельная реформа // Журнал российского права. 2001. N 11.
9. Гусев Р.К. Земельное право: Учебник. М.: Инфра, 2000.
10. Добрачев Д. практика разрешения споров, связанных с применением договора аренды земельного участка // Право и экономика, 2004, № 10
11. Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике // Государство и право. 1994. N 1.
12. Кириллова С. Особенности сдачи в аренду земельных участков // Законность. 2004. N 1.
13. Краснов Н.И. Принят новый Земельный кодекс // Законность. 2002. N 8.
14. Никишин В.В. Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2003.

15. Скребова О.П. Договор аренды земельных участков: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2003.

16. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. 2003. N 8.