

**Клавдиева Яна Владимировна**, Студент,  
Белгородский государственный национальный  
научно-исследовательский университет

**Репина Елизавета Игоревна**, Студент,  
Белгородский государственный национальный  
научно-исследовательский университет

Научный руководитель:  
**Кравцова Елена Александровна**, д.ю.н., профессор,  
Белгородский государственный национальный  
научно-исследовательский университет

## ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию особенностей договора аренды земельных участков как объектов недвижимого имущества. Автором проанализированы специфические характеристики земельного участка, влияющие на содержание арендных правоотношений. Рассмотрена гражданско-правовая природа договора аренды, выявлено сочетание обязательственных и вещно-правовых элементов. Особое внимание уделено существенным условиям договора, включая индивидуализацию предмета, арендную плату и срок аренды. Исследованы публично-правовые особенности аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности. Выявлены основные проблемы правового регулирования и предложены направления его совершенствования на основе баланса частных и публичных интересов.

**Ключевые слова:** Договор аренды, земельный участок, недвижимое имущество, существенные условия договора, арендная плата, публичная собственность, земельное законодательство.

Договор аренды земельных участков занимает центральное место в механизме регулирования земельного оборота, поскольку сочетает в себе черты обязательственного правоотношения и особый вещно-правовой эффект, обусловленный недвижимой природой объекта. Нами представляется, что корректное осмысление особенностей договора аренды именно земельных участков как объектов недвижимости требует одновременного учета гражданско-правовой конструкции аренды, публично-правовых ограничений землепользования и специфики кадастровой идентификации участка как индивидуально определенной вещи.

Специфика договора аренды земельного участка вытекает прежде всего из особенностей самого объекта, который законодатель относит к недвижимым вещам, существующим в неразрывной связи с территорией и индивидуализируемым посредством кадастрового учета. По словам О. И. Симоновой, земельный участок как объект аренды нельзя рассматривать исключительно как геометрически очерченный фрагмент поверхности, поскольку его правовой режим формируется совокупностью норм гражданского, земельного и градостроительного законодательства [9]. Автор подчеркивает, что целевое назначение и вид разрешенного использования участка задают пределы его арендного использования и фактически определяют границы автономии воли сторон договора. Нами поддерживается вывод о том, что уже на уровне характеристики объекта возникают особые требования к содержанию договора аренды земли, отличающие его от аренды иных видов недвижимости.



Возникновение обязательств по передаче земельного участка в аренду всегда основано на соглашении сторон – арендатора и арендодателя. Такие обязательства обладают договорным характером, а их содержание складывается из взаимных обязанностей и прав сторон, отражённых в договоре. Предмет данных обязательств – неупотребляемая, индивидуально-определённая вещь (земельный участок).

От обязательств по отчуждению имущества рассматриваемые обязательства отличаются тем, что право собственности и иные вещные права сохраняются за арендодателем (первоначальным собственником) вещи. Особые права собственников закреплены даже на конституционном уровне, что определяет реализацию земельной политики и правовое регулирование отношений в сфере землепользования.

Сделки с земельными участками регулируются гражданским законодательством (при участии градостроительных, экологических и нормативов ряда других отраслей), а также договорами аренды. В результате нормативные положения создают межотраслевой институт. Из всех существующих сегодня научных исследований основное внимание уделяется изучению правовых норм данного института, при этом некоторые важные вопросы о юридической природе договора и его признаках остались без внимания.

Договор аренды земельного участка – это один из видов гражданско-правовых договоров аренды, согласно которому арендодатель (обычно государственный орган) обязан предоставить арендатору в аренду за плату землю с целевым назначением и разрешённым использованием на определённый срок. А также он должен обеспечить использование и охрану такого участка, предусмотренные земельным или экологическим законодательством. Тем не менее некоторые вопросы по данному договору ещё остаются нерешёнными.

Важными факторами при аренде земельного участка являются объект недвижимости и цена. Не имеет значения срок договора, хотя в научной литературе уже давно высказываются мнения о том, что сроки должны стать ещё одним существенным условием этого соглашения.

Б. Б. Инжиева, анализируя аренду земельных участков как объектов недвижимого имущества, обращает внимание на более высокую степень публично-правовой опосредованности земельной недвижимости по сравнению с иными объектами имущественного оборота [9]. По ее словам, использование земли в арендных отношениях всегда затрагивает баланс частных и публичных интересов – экологических, градостроительных, социальных, – что влияет как на содержание правомочий арендатора, так и на пределы распоряжения участком со стороны арендодателя. Нами важно отметить, что речь идет не только о внешних ограничениях, но и об императивных элементах режима, которые, будучи не включенными в текст договора, тем не менее обязательны для сторон.

Исследователи, обращаясь к понятию земельного участка в контексте его участия в гражданском обороте, указывают, что возможность участка выступать предметом аренды связана с выполнением ряда юридически значимых критериев: постановка на государственный кадастровый учет, наличие кадастрового номера, определенность границ и площади [10]. Указывается, что без надлежащей кадастровой индивидуализации участка как объекта недвижимости возникают риски квалификации договора как незаключенного либо оспоримого; это особенно заметно при аренде части земельного участка, когда необходима процедура учета образуемого объекта. Нами разделяется подход, при котором договор аренды земельного участка мыслится в неразрывной связи с кадастровым описанием объекта, поскольку только через него обеспечивается юридическая определенность пользования недвижимостью.

Сопоставляя позиции авторов относительно характеристик земельного участка как объекта аренды, мы можем сказать, что ими по-разному расставляются акценты между технической (кадастровой) и содержательной (целевое назначение, градостроительный



режим) сторонами статуса участка. Одни авторы сосредоточиваются преимущественно на формальных признаках недвижимой вещи, необходимость которых очевидна для стабильности оборота [9]. Другие, напротив, акцентируют внимание на функциональной стороне использования земли, указывая, что именно вид разрешенного использования и категории земель радикально влияют на пределы реализации арендных прав [6]. Нами выбран синтетический подход: мы исходим из того, что договор аренды земельного участка не может быть признан юридически устойчивым без должной индивидуализации объекта, но содержание арендного пользования определяется правовым режимом земли в конкретной категории и зоне.

Договор аренды земельного участка традиционно квалифицируется доктриной как консенсуальный, возмездный и взаимный, влекущий возникновение обязательственного правоотношения по предоставлению земельного участка во временное владение и пользование за плату. При этом гражданско-правовая природа договора аренды земли существенно модифицируется под воздействием норм земельного законодательства и специальных правил о распоряжении участками, находящимися в публичной собственности.

О. И. Симонова указывает, что арендное отношение в сфере землепользования, будучи по конструкции гражданско-правовым обязательством, одновременно производит значимый вещно-правовой эффект: зарегистрированное право аренды земельного участка становится юридическим ограничением для всех третьих лиц и учитывается в системе Единого государственного реестра недвижимости [9]. По ее словам, подобное сочетание обязательственной и вещной составляющих придает договору аренды земельного участка особое значение в системе прав на недвижимость и сближает арендные права с ограниченными вещными правами, особенно при длительных сроках и широком объеме полномочий арендатора. Нами представляется, что именно эта двойственность обуславливает повышенные требования к форме договора и к его государственной регистрации.

В научной литературе последовательно подчеркивается, что к договору аренды земельных участков применимы общие положения об аренде, однако ряд ключевых параметров – порядок заключения договора, объем правомочий арендатора, основания расторжения – в значительной мере определяются земельным законодательством и нормами о публичной собственности [2]. Авторы отмечают, что гражданско-правовой принцип свободы договора реализуется в этой сфере с учетом многочисленных ограничений, вытекающих из статей Земельного кодекса Российской Федерации, посвященных аренде земель в государственной и муниципальной собственности. Нами установлено, что договор аренды земельного участка выступает характерным примером «сложного» гражданско-правового договора, формально подпадающего под общие правила об аренде, но фактически включенного в более широкую регулятивную конструкцию.

Сопоставляя позиции исследователей относительно правовой природы аренды земельных участков, мы видим определенное расхождение акцентов. Одни авторы, исходя из буквального прочтения норм Гражданского кодекса, настаивают на чисто обязательственном характере арендных прав, подчеркивая значение договорной ответственности и свободы конструирования условий [2]. Другие, опираясь на практику государственной регистрации и экономическую роль долгосрочной аренды, квалифицируют арендное право как особое, «усиленное» обязательственное право с выраженными вещно-правовыми чертами, фактически конкурирующее с ограниченными вещными правами [9]. Нами принимается промежуточный подход: договор аренды земельного участка сохраняет обязательственную природу, но его последствия в отношении третьих лиц и роль в обороте недвижимости требуют учета вещно-правового измерения арендных прав.



Особое внимание в современной литературе уделяется анализу существенных условий договора аренды земельного участка, от которых зависит признание договора заключенным и возможность защиты прав сторон. Нами видится, что именно через структуру существенных условий проявляется специфика аренды земли по сравнению с арендой иных объектов недвижимости: к общим для аренды условиям добавляются специальные требования к индивидуализации объекта, к арендной плате и к сроку, вытекающие из норм Земельного кодекса.

В работах, посвященных существенным условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подчеркивается, что предмет договора должен быть определен путем указания на конкретный земельный участок с перечислением его идентифицирующих признаков, а арендная плата и срок аренды также приобретают характер условий, без согласования которых договор не может считаться заключенным [4]. Авторы отмечают, что особенности аренды публичных земель усиливают требования к определенности этих условий: порядок установления платы и возможные сроки аренды в значительной степени предопределены нормами Земельного кодекса и решениями органов публичной власти. Нами важно подчеркнуть, что в таких ситуациях свобода сторон в формировании условий договора объективно сужается.

Отдельный пласт исследований посвящен размеру арендной платы как существенному условию договора аренды земельного участка. По утверждению авторов, анализирующих этот вопрос, арендная плата выступает не только экономической категорией, но и юридическим инструментом, посредством которого реализуется государственная политика в сфере использования земель, особенно если речь идет о публичных участках [5]. Исследователи обращают внимание, что для государственных и муниципальных земель арендная плата чаще всего рассчитывается на основе кадастровой стоимости, с учетом установленных льгот и преференций для отдельных категорий землепользователей. Нами отмечено, что договор аренды в таких случаях становится проводником публичной тарифной политики, а не только результатом свободного согласования экономических интересов сторон.

Существенным условием договора аренды земельного участка является и срок, который в Земельном кодексе детализирован применительно к ряду ситуаций, связанных с предоставлением участков в публичной собственности, строительством объектов капитального строительства и комплексным развитием территорий [7]. Нормы статьи 39.8 ЗК РФ демонстрируют, насколько жестко срок аренды может быть увязан с целями предоставления участка, сроками строительства и иными публично значимыми обстоятельствами. Нами представляется, что срок в договоре аренды земли выполняет двойную функцию: с одной стороны, определяет пределы временного господства арендатора над объектом недвижимости, с другой – служит механизмом распределения инвестиционных рисков и обеспечения возврата участков в распоряжение собственника.

Сопоставляя позиции авторов по вопросу о составе и содержании существенных условий договора аренды земельного участка, мы видим устойчивый консенсус в отношении ключевой роли предмета, арендной платы и срока, однако по-разному оценивается степень их диспозитивности [4, 3]. Часть исследователей исходит из того, что при аренде частных земель стороны сохраняют широкий простор для согласования условий, тогда как для публичных земель существенные условия во многом детерминированы императивными нормами. Нами разделяется подход, в рамках которого вопрос о «жесткости» существенных условий договора аренды земли должен решаться с учетом правового режима конкретного участка, а не абстрактной конструкции договора аренды.

Существенное отличие договора аренды земельного участка от аренды иных видов недвижимости проявляется в высокой степени публично-правовой опосредованности



арендных отношений, особенно при предоставлении участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Мы исходим из того, что здесь договорный механизм тесно сопряжен с административно-правовыми процедурами, начиная от выбора арендатора и заканчивая контролем за целевым использованием участка.

В научных публикациях, посвященных аренде земельных участков, находящихся в публичной собственности, отмечается, что заключение договора часто предшествуется проведением торгов, определением стартовой арендной платы и установлением специальных условий договора, отражаемых в аукционной документации [1]. Авторы указывают, что формы и случаи заключения договора без торгов носят исключительный характер и прямо перечислены в земельном законодательстве. Нами замечено, что в таких обстоятельствах договор аренды выступает финальной стадией сложной административной процедуры, и несоблюдение последней способно повлечь недействительность сделки.

Авторы также утверждают, что По замыслу законодателя, по общему правилу договор аренды публичных земель заключается по результатам аукциона, и такой способ является самым распространённым. В противовес этому, заключение договора без проведения торгов рассматривается как исключение. Кардинальные изменения, внесённые десятилетие назад в порядок заключения договора аренды государственных и муниципальных земель, появились не случайно, а вполне обдуманно и обоснованно с экономической точки зрения. Как известно, проведение торгов порождает конкуренцию и приводит к постепенному многократному увеличению первоначальной стоимости права заключения договора аренды, что, безусловно, выгодно для государства. Практический интерес вызывает порядок проведения земельных аукционов. Данный процесс является сложным, многоэтапным и требует соблюдения как установленных сроков, так и определённой последовательности [1].

Отдельное направление исследований связано с особенностями аренды земельных участков, предоставляемых для строительных целей и для комплексного развития территорий. Авторы подчеркивают, что в этих случаях договор аренды земли тесно переплетен с градостроительными регламентами, разрешительной документацией и обязательствами арендатора по возведению объектов капитального строительства в определенные сроки [7]. Нами подчеркнута, что подобные договоры обладают выраженным инвестиционным характером, а арендные права здесь выступают не столько формой простого пользования недвижимостью, сколько юридическим инструментом реализации инвестиционного проекта.

Сопоставляя позиции авторов относительно публично-правовых особенностей аренды земельных участков, мы можем сказать, что одни авторы стремятся сохранить доминирующий гражданско-правовой характер договора, воспринимая публичные элементы как внешние рамки [2], другие же рассматривают аренду публичных земель главным образом через призму административных процедур и земельной политики [1]. Нами сформирована позиция, согласно которой договор аренды земельного участка следует квалифицировать как гражданско-правовой по конструкции, но его содержание и реализация в значительной мере зависят от публично-правового контекста, что требует от участников оборота учета как гражданских, так и административных рисков.

Стоит также уточнить, что С. С. Тананыкин обоснованно отмечает, что дополнительный договор аренды земельного участка может содержать условия, обусловленные спецификой субъектного состава арендных отношений (например, статусом арендатора как резидента особой экономической зоны) или особенностями объекта аренды (например, при аренде лесных участков). Данные условия не относятся к числу существенных условий договора аренды земельного участка, определённых гражданским и земельным законодательством, и, следовательно, их отсутствие в договоре не влечёт признание его незаключённым [10].



В современной литературе отмечается ряд проблем правового регулирования аренды земельных участков как объектов недвижимости, связанных с коллизиями гражданского и земельного законодательства, неоднородностью судебной практики и сложностью согласования публичных и частных интересов. Исследователи указывают, что на практике возникают вопросы о соотношении норм Земельного и Гражданского кодексов при квалификации существенных условий договора, определении оснований его расторжения и продления, а также при оценке правовых последствий нарушений процедур предоставления участков в аренду [6, 10]. Нами представляется, что эти проблемы требуют не только точечных изменений законодательства, но и выработки единообразных подходов высших судов.

Отдельная группа работ посвящена аренде земель сельскохозяйственного назначения и особенностям долгосрочных арендных отношений, связанных с необходимостью значительных вложений арендатора. Авторы подчеркивают, что защита прав добросовестного арендатора в таких ситуациях предполагает более детальную регламентацию оснований досрочного прекращения договора, механизмов пересмотра арендной платы и условий продления аренды [8]. Нами поддерживается тезис о том, что для стимулирования инвестиций в улучшение земельной недвижимости необходима повышенная предсказуемость арендных прав и их устойчивость к одностороннему изменению публичной политики.

Сопоставляя предложения исследователей по совершенствованию регулирования аренды земельных участков, мы видим, что значительная часть инициатив сводится к гармонизации гражданского и земельного законодательства, уточнению состава существенных условий договора аренды земли, унификации процедур предоставления участков в публичной собственности и закреплению дополнительных гарантий для добросовестных арендаторов [9, 2]. Нами сформировано убеждение, что дальнейшее развитие института договора аренды земельных участков как договора об использовании объекта недвижимого имущества требует системного подхода: от устранения нормативных коллизий до формирования устойчивой судебной практики, основанной на балансе интересов собственников, арендаторов и государства.

*Список литературы:*

1. Аливердиева М. А., Фонда Д. П. Аренда земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности: вопросы теории и практики // Криминологический журнал. – 2025. – №3. – С. 9-13.
2. Барановская И. Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф // Дисс. на соискание ученой степени кандидата юридических наук/ИГ Барановская. – 2013.
3. Болтанова Е. С. Существенные условия договора аренды земельного участка в России // Евразийский юридический журнал. – 2016. – №10. – С. 186-190.
4. Гиззатуллин Р. Х., Набиева Э. Р. Существенные условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2025. – №9-2. – С. 138-142.
5. Добрачѐв Д. В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка // Журнал российского права. – 2005. – №7(103). – С. 66-76.
6. Инжиева Б. Б. Актуальные проблемы аренды земельных участков как объектов недвижимости в Российской Федерации // Legal Concept. – 2022. – Т. 21. – №. 1. – С. 115-121.
7. Макаренко А. Ю. Особенности аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с использованием цифровых технологий // Интеллектуальные ресурсы-региональному развитию. – 2020. – №1. – С. 520-529.



8. Менис Е. В. Особенности правового регулирования предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения находящихся в государственной или муниципальной собственности по договору аренды, как часть механизма обеспечения продовольственной безопасности россии // Право и государство: теория и практика. – 2025. – №6. – С. 256-259.

9. Симонова О. И., Баторова Т. П. Особенности договора аренды земельного участка // Современные проблемы теории и практики права глазами молодых исследователей. – 2022. – С. 108-113.

10. Тананькин С. С., Боер А. А. Особенности договора аренды земельных участков как объектов недвижимого имущества // Скиф. Вопросы студенческой науки. – 2023. – №5(81). – С. 309-315.

