

Карнаухова Юлия Александровна,
Слушатель 5 курса факультета
подготовки специалистов ГИБДД,
Орловского юридического института
МВД России имени В.В. Лукьянова,
Город Орёл, Россия
Karnaukhova Yulia Alexandrovna,
5th year student of the faculty
training of traffic police specialists,
Oryol Law Institute of the Ministry of Internal
Affairs of Russia named after V.V. Lukyanov
Eagle, Russia

**СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ИНСТИТУТА
АРЕНДЫ В РОССИИ, КАЗАХСТАНЕ И БЕЛОРУССИИ
COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF THE INSTITUTE
OF RENTAL IN RUSSIA, KAZAKHSTAN AND BELARUS**

Аннотация: В статье рассмотрены институциональные аспекты аренды земель, проведен анализ динамики распределения земель по формам собственности и видам прав на землю в разрезе земельного фонда Республики Беларусь, Казахстан и Белоруссии.

Abstract: The article examines the institutional aspects of land lease, analyzes the dynamics of land distribution by forms of ownership and types of rights to land in the context of the land fund of the Republic of Belarus, Kazakhstan and Belarus.

Ключевые слова: аренда земель, собственность, перераспределение земель, крестьянские (фермерские) хозяйства, договор аренды, виды прав на землю.

Keywords: land lease, property, land redistribution, peasant (farm) farms, lease agreement, types of rights to land.

Экономическая интеграция Российской Федерации, Республики Беларусь и Республики Казахстан, связанная с формированием Единого экономического пространства, ставит задачу сближения национального законодательства стран-участниц, в том числе путем выработки общих правовых подходов [8, С. 10]. Это связано с заключением 9 декабря 2010 г. между Российской Федерацией, Республикой Беларусь и Республикой Казахстан Соглашения «О торговле услугами и иностранных инвестициях в государствах – участниках Единого экономического пространства» (далее – Соглашение) [1].

На всех этапах развития человеческого общества главным и постоянным средством производства в аграрном секторе является земля. Острая ограниченность ее площадей, загрязнение и дальнейшая полная или частичная потеря любого участка плодородной земли расценивается как экономический ущерб обществу в длительном временном периоде. Данные факты определяют особое значение в аграрной политике каждого государства земельных отношений, которые аккумулируют в себе всю совокупность вопросов в области собственности, аренды, налогообложения, оценки, залога, купли-продажи, дарения и наследования, а также компенсации. Земля является главным средством производства в сельском хозяйстве, которое ничем невозможно заменить. Поэтому следует подчеркнуть, что все с ней связанное приобретает особую степень важности в процессе обеспечения устойчивого развития экономики АПК. Именно от того, кем и каким образом используется данный ключевой ресурс производства, в значительной степени зависит общая



инвестиционная привлекательность существующих или вновь создаваемых агропромышленных формирований. В свою очередь, это определяет главную цель земельных отношений на современном этапе развития, которая заключается не в распределении и перераспределении земель сельскохозяйственного назначения, а в формировании благоприятной среды для их максимально эффективного использования при помощи создания реального собственника земли и соответствующего экономического механизма регулирования.

Рассмотрим специфику института аренды в России, Казахстане и Белоруссии. Проведенные исследования показали, что применительно к условиям Республики Беларусь существует 2 варианта развития землепользования. В качестве первого выступает ориентация на частную собственность на землю, второго – создание условий по владению земельными участками на правах аренды и распоряжению арендатором продукцией, полученной на них [5, С. 32].

Исходя из сущности собственности и теоретических основ формирования арендных отношений, назревает четкая необходимость увязать данные категории в общую систему, где аренда занимает особое место, основываясь на обособленном существовании одной из важнейшей ее форм – владении. В этом случае арендатор, который является своего рода временным владельцем, выступает как представитель капитала и осуществляет распоряжение чужой собственностью и капиталом в рамках установленных границ. Проведенные исследования показали, что аренда земли представляет собой, с одной стороны, категорию, которая отражает совокупность экономических отношений по поводу реализации права собственности на землю, а с другой – форму перераспределения землепользования в пользу товаропроизводителей аграрного сектора, которые наиболее эффективно осуществляют свою деятельность. Таким образом, обязательным условием при арендном землепользовании можно считать фактическое наличие 2-х субъектов, а именно – собственника земельного участка и его пользователя.

Анализ позволил установить, что в стране выделяют следующий ряд имущественных прав на землю: постоянное и временное пользование, пожизненное наследуемое владение, частная и государственная собственность, аренда. Считаю важным отметить, что так как земли сельскохозяйственного назначения находятся в государственной собственности, то их использование посредством аренды является некоторым базисом для образования новых организационно-правовых форм хозяйствования. В совокупности это должно привести к достижению ряда важнейших целей, а именно: стимулировать дальнейший переход к многоукладной экономике, которая должна быть соответствующей сложившимся рыночным условиям; осуществить социально справедливое и экономически обоснованное перераспределение земель; регулировать земельные отношения через создаваемый экономический механизм; обеспечить эффективное и грамотное использование земельных ресурсов.

С экономико-правовой точки зрения аренда – это найм имущества собственника (арендодателя) во временное пользование за согласованную и прописанную в соответствующем договоре плату иному лицу (арендатору).

Временной диапазон аренды земельного участка определяется соответствующим договором. Однако необходимо отметить, что законодательно установлен максимальный предел срока аренды земельных участков, а именно не более 99-ти лет и не менее 10-ти лет для участков земель сельскохозяйственного назначения.

Проведенные исследования позволили установить, что перспективным направлением является долгосрочная аренда с последующим правом выкупа и наследования. Она приобретает особо важное значение на тех земельных участках, которые истощены, так как в данном случае происходит некоторая мотивация арендатора к проведению работ, приводящих



к повышению качественных показателей данных земель. Одновременно с этим долгосрочную аренду можно рассматривать и с позиции дальнейшего перехода арендуемых земель в частную собственность, что, в свою очередь, будет оказывать положительное влияние на развитие и рост количества крестьянских (фермерских) хозяйств.

Практика показывает, что именно аренда сельхозземель является одним из доступных и эффективных вариантов развития как для начинающих фермеров, чей стартовый капитал, как правило, весьма ограничен, так и для опытных фермеров, которые без приобретения земли получают возможность расширения своего производства. Договор аренды является основным документом, регулирующим обязательства обеих сторон по поводу размера, сроков и способов платы за временное владение и (или) пользование земельным участком. Это означает, что аренда выступает в роли деятельности, которая приносит доход и арендатору, и собственнику, последний получает его в виде арендной платы. Необходимо отметить, что основной целью договора аренды является обеспечение грамотной передачи земельного участка во временное пользование с четким разграничением прав и обязанностей обеих сторон. Отличительным признаком данного вида договоров является то, что его объект, то есть земельный участок, передается собственником в пользование с целью извлечения прибыли, в то время как арендатор нуждается в нем временно, так как не имеет возможности приобрести его. Как было установлено ранее, в Республике Беларусь арендные отношения регулируются главой 34 ГК Республики Беларусь [6, С. 178].

Рассмотрим более детально каждый из отмеченных пунктов, образующих максимально полную форму договора. Первая глава представляет собой определение его предмета. С целью формирования законности договора аренды стороны в первую очередь должны определить его предмет. В данной главе также находят свое отражение такие пункты, как: право на передачу имущества в аренду (отмечается, кто именно имеет право выступать в качестве арендодателя); вещные права и возмездность по договору аренды (раскрываются условия, при которых земельный участок передается за плату во временное владение и (или) пользование); конкретизируется объект аренды (четко указывается наименование объекта аренды). Во второй главе перечисляется ряд прочих условий об объекте аренды. Здесь могут быть отмечены условия пользования, состав принадлежностей, которые будут переданы вместе с объектом аренды; перечень относящихся к нему документов, имеющиеся недостатки и уровень текущего состояния, способы и цель использования. Третья глава отображает информацию о сроке, на который арендуется данный земельный участок. В этом случае сторонами конкретизируются непосредственно сроки аренды и действие самого договора, а также фиксируются преимущественные права на заключение нового договора аренды по истечении предыдущего срока. Четвертая и пятая главы содержат в себе информацию о порядке и сроках предоставления и возврата арендуемого участка земли, а также об условиях его улучшения в течение срока действия договора. В следующих 4-х главах детально расписываются права арендатора на передачу арендуемого земельного участка третьим лицам (субаренда), а также сроки, виды, и способы арендной платы.

Фиксируются варианты изменения размера арендной платы и порядок ее внесения. Следует отметить, что особый порядок заключения договора субаренды (возможности сдать земельный участок в аренду третьему лицу с разрешения арендодателя) будет необходим, когда предметом договора является не весь участок целиком, а только некоторая его часть.

Во всех прочих случаях он заключается с соблюдением срока, не превышающего того, что указан в основном договоре, и при условии, что он не противоречит всем отмеченным в этом договоре положениям. В заключительной главе стороны могут рассмотреть условия варианта выкупа арендованного имущества арендатором по завершении срока действия



аренды или до его истечения в случае уплаты арендатором всей отмеченной в договоре выкупной цены. Завершающим моментом является фиксация данных (реквизитов) и подписей 2-х участвующих сторон, заверенных печатями.

Важно отметить, что арендатор должен помнить один существенный момент, отличающий аренду участка сельхозземель от иных ее видов, а именно сохранение его целевого назначения. Это означает, что он не имеет никакого права строить что-либо на нем, даже в случаях отсутствия запрета условиями договора, так как это противоречит законодательству Республики Беларусь. Порядок официального предоставления земельного участка с целью аренды является одинаковым, предусматривающим обращение желающего арендатора с необходимым пакетом документов в соответствующий орган государственного управления, к гражданину или юридическому лицу, то есть собственнику.

Большой и сложный путь развития земельных отношений сложился в Республике Казахстан. В стране был введен единый правовой режим для всех негосударственных землепользователей в сфере сельскохозяйственного производства, т.е. с момента введения в действие закона они (на условиях аренды земли) стали временными долгосрочными землепользователями. Так, одним из главных направлений реформирования земельных отношений была передача части прав распоряжения земельным участком конкретным землевладельцам и землепользователям на правах долгосрочной аренды. Подобное реформирование, с одной стороны – передача прав владения и пользования землей в руки негосударственных землевладельцев и землепользователей – включило земельные отношения в рыночную экономику страны, а с другой – позволило сохранить землю в исключительной собственности государства.

В результате в законодательстве Казахстана появился новый институт – институт распоряжения земельными правами. Очередной этап земельной реформы в Казахстане начался с принятия Земельного кодекса от 20 июня 2003 г., который законодательно ввел институт частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения и установил правовые основы регулирования земельных отношений в условиях различных форм собственности на землю. Это дает основание для вывода о том, что рыночные отношения в республике стали более широкими и востребованными на условиях арендных обязательств [7, С. 92].

В связи с проводимой в России правовой реформой произошло существенное обновление норм гражданского и земельного законодательства РФ об аренде недвижимого имущества, в т.ч. земельных участков. Вследствие этого возникла необходимость изучения названных норм, уяснения их действительного содержания.

Согласно ст. 260 ГК РФ [2], ст. 22 ЗК РФ [4] собственник земельного участка вправе сдавать его в аренду, если в силу закона он не исключен из оборота или не ограничен в нем. Перечень таких участков закреплен в ст. 27 ЗК РФ. Согласно п. 11 ст. 22 ЗК РФ изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Предмет договора аренды – земельный участок как часть земной поверхности, который имеет характеристики, позволяющие признать его в качестве индивидуально определенной вещи.

Договор аренды земельного участка [3], находящегося в государственной или муниципальной собственности, имеет следующие особенности: 1) условия такого договора определяются гражданским законодательством, ЗК РФ и другими федеральными законами; 2) договор аренды: а) при предоставлении такого участка для пользования недрами должен предусматривать проведение работ по его рекультивации; б) земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, может заключаться при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; в) заключенный с юридическим лицом в целях ведения



дачного хозяйства должен предусматривать его обязанность обеспечить подготовку проекта планировки такого земельного участка и проекта межевания территории, проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории пп. 1–5 ст. 39.8 ЗК РФ); 3) срок данного договора определяется в соответствии со ст. 39.8 ЗК РФ в зависимости от целей предоставления земельных участков в аренду.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов [9, С. 88].

Следует отметить очень сложное регулирование данного договора в законодательстве РФ, которое нуждается в дальнейшем совершенствовании и упрощении.

Д.Е. Кульчиков верно замечает, что анализ сравниваемых правовых порядков показал, что правовые основы реализации права на аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в публичной собственности, в сравниваемых правовых порядках различны. Имеются основания для сближения правового регулирования в анализируемой сфере [8, С. 15].

Базируясь на полученных итогах проведенных исследований, выделим перечень приоритетных направлений, которые в значительной степени оказывают содействие и стимулируют эффективное комплексное развитие всего механизма арендных отношений и аренды сельхозземель, в частности, через различные субъекты хозяйствования. К ним отнесем следующие: совершенствование арендных отношений и самого механизма аренды применительно к современным условиям развития. Обусловлено это тем, что именно на аренду должна быть возложена роль промежуточного звена для практического внедрения института частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения; развитие необходимой среды для использования и эффективного функционирования рынка вторичных арендных прав (субаренда, залог права аренды); практическое применение широкого спектра форм (видов) арендной платы; организация территориальных структурных подразделений на уровне районов и областей республики, на которые будут возложены обязательства по решению вопросов, связанных непосредственно с функционированием механизма аренды. Необходимо отметить, что в дополнение ко всему вышесказанному должны быть установлены приемлемые длительные сроки аренды земельного участка. Это объясняется тем, что аренда в краткосрочном периоде не может адекватно и должным образом стимулировать устойчивое и безопасное с экологической точки зрения землепользование, что порождает в конечном счете риск возникновения истощения и деградации почв. Решение выявленных проблем будет способствовать повышению эффективности использования ресурсов и аграрного бизнеса, привлечению инвестиций в сельское хозяйство, закреплению права собственности на недвижимое и иное имущество, распространению арендных отношений.

Список литературы:

1. Соглашение «О торговле услугами и инвестициях в государствах-участниках Единого экономического пространства» от 9 декабря 2010 г. // Решение Высшего Евразийского экономического совета от 19 декабря 2011 г. № 9 // РЖД – партнер документы. 2012. № 3.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст.410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.



5. Айдинова А. Т., Целовальников И. К. Проблемы организации арендного землепользования в различных формах хозяйствования // Экономика сельского хозяйства России. 2017. № 5. С. 31–35.

6. Гаврилюк О. В. Правовое регулирование аренды земельных участков в Республике Беларусь и Российской Федерации: сравнительно правовой анализ / О. В. Гаврилюк; преп. Л. П. Станишевская // Сборник материалов II Международной научно-практической конференции учащихся «Молодежь 21 века», 23 апреля 2020 / редкол.: С. А. Квасюк [и др.]. Минск: БНТУ, 2020. С. 176-177.

7. Владимиров Н.Н. Становление права аренды на земельные участки в странах СНГ: исторический аспект // Вестник Российского университета кооперации. 2017. № 1 (27). С. 91-94.

8. Кульчиков Д.Е. Единое экономическое пространство: ограничения права аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в публичной собственности // Аграрное и земельное право. 2013. № 11 (107). С. 10-15.

9. Цыбуленко З.И. Договор аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 5 (128). С. 88-93.

