

УДК 349.41

Об условиях договора безвозмездного пользования земельным участком

© **Барбуева Елена Батоболотовна**

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: syrylmaeva@mail.ru

Договор безвозмездного пользования земельным участком относится к разновидности соглашения о ссуде. В статье анализируются особенности содержания договора безвозмездного пользования земельным участком. Авторы обратили внимание на существенные условия договора безвозмездного пользования земельными участками. Анализируются позиции ученых, представленные в юридической литературе, по вопросу о безвозмездности и срочности, как одного из существенных условий договора. Однако, в связи с особенностью предмета заключаемого договора безвозмездного пользования, а именно земельного участка, особое внимание уделено дополнительным требованиям, которые предъявляются с учетом внесенных изменений в Земельный кодекс Российской Федерации.

Ключевые слова: земельный участок; сделка; договор безвозмездного пользования; существенные условия; предмет; безвозмездность; срочность; ссудодатель и ссудополучатель.

Условия и основания предоставления земельных участков в безвозмездное пользование осуществляются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. В связи с внесенными изменениями в Земельный кодекс Российской Федерации в 2015 г., на сегодняшний день единственным основанием является договор безвозмездного пользования.

Согласно ст. 689 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором¹.

В соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными условиями договора являются те условия, которые в законе прямо указаны в качестве существенных. В случае достижения между

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (ред. от (ред. от 29.07.2018г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

сторонами условий по заявлению одной из сторон, то данные условия могут быть признаны как существенных.

На основании вышеизложенного следует, что существенным условием договора безвозмездного пользования будет являться условие о предмете.

В ч. 2 ст. 689 ГК РФ закреплено, что к договору безвозмездного пользования соответственно применяются некоторые положения договора аренды. В частности, положения п. 3 ст. 607 ГК РФ, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Следовательно, в том случае, если в договоре нет сведений, по которым возможно установить конкретный объект, то в данном случае, в силу вышеизложенного, договор будет признан не заключенным, в виду отсутствия требуемого согласования. В этой связи, в договоре безвозмездного пользования следует обязательно указывать все сведения, которые позволят идентифицировать имущество, передаваемое во временное пользование.

Из понятия договора безвозмездного пользования следует, что вторая сторона (ссудополучатель) обязуется вернуть ту же вещь, а не такую же. Поэтому, во избежание возможных судебных процессов, в договоре безвозмездного пользования необходимо указать предмет с описание родовых признаков, а также индивидуальных, но при этом с учётом его состояния.

На сегодняшний день одним из способов индивидуализации недвижимого имущества является проведение государственного кадастрового учета в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений об объектах недвижимости на территории Российской Федерации. В выписке ЕГРН на земельный участок содержатся следующие данные: кадастровый номер, адрес, площадь, категория земель, вид разрешенного использования. Стоит отметить, что указанные сведения могут быть включены как в сам договор, а также в приложении к ним. К примеру, в приложении дополнительно могут быть указаны границы участка на прилагаемом к договору безвозмездного пользования земельным участком кадастровом плане.

Тем не менее, в некоторых случаях при заключении договора безвозмездного пользования условия о предмете зависят от предполагаемых характеристик объекта. Например, при разрешении дел, связанных с предоставлением земельных участков в безвозмездное пользование, суды отмечают, что признаки, являющиеся обязательными для индивидуализации имущества (площадь или адрес) не являются значимыми только в том случае, что если у сторон не возникло разногласий относительно предмета договора.

Таким образом, в случае отсутствия вышеуказанных данных, соответствующий договор считается не заключенным, поскольку стороны не достигли соглашения по всем условиям. Данный вывод подтверждается сложившейся судебной практикой по соответствующим спорам.

Договор безвозмездного пользования заключается свободно по соглашению сторон. Особенностью данного договора, в отличие от иных видов гражданско-правового договора является его безвозмездность, которая исключает любое встречное предоставление со стороны лица, получающего вещь в пользование. При этом условие о безвозмездности, обязывает ссудодателей заключить данные договоры безвозмездного пользования.

Однако вопрос о безвозмездности как одного из существенных условий рассматриваемого договора вызывает разногласия среди учёных. Так профессор А. Ю. Кабалкин полагает, что «безвозмездность является определяющим признаком ссуды. И именно поэтому она не относится к числу условий, по которым всегда должно быть достигнуто соглашение сторон» [2, с. 308].

С позиции А. А. Иванова, «признание безвозмездности существенным условием ссуды не лишено оснований и влечет определенные практические последствия. Из этого условия вытекает, что стороны должны договориться о передаче вещи именно в безвозмездное пользование. Безвозмездность пользования должна вытекать из названия договора или его условий, согласованных сторонами. В противном случае пользование придется признать возмездным, т. е. основанным на договоре аренды» [2, с. 308].

Однако мы не разделяем данное мнение, так как согласно п. 3 ст. 423 ГК РФ договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное¹. Например, если из договора безвозмездного пользования не следует, что земельный участок передается в безвозмездное пользование и если в самом названии не указано об этом условии, то в силу вышеуказанной статьи, данный признак должен быть установлен в рассматриваемом договоре. Таким образом, как мы видим, в законодательстве не предусмотрено об обязанности включения условия о возмездном и безвозмездном характере. Так как указанный признак в любом случае вытекает из самого закона.

Кроме того, как отмечает М. И. Брагинский пробел, о котором идет речь также исцелим путем обращения к «существу договора» как альтернативе «содержания договора» [2, с. 307].

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что условие о безвозмездности мы не можем отнести к числу существенных. Поскольку договор безвозмездного пользования может быть заключен, а условия, согласованные сторонами, и при отсутствии указанного условия.

Следующим условием договора безвозмездного пользования является срочность. Срок действия договора определяется по соглашению сторон, который впоследствии может быть и продлен. Стоит отметить, что из п. 2

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (ред. от (ред. от 29.07.2018г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

ст. 689 ГК РФ следует, что к договору безвозмездного пользования могут быть применены некоторые положения договора аренды. В частности, в случае, если стороны заключаемого договора не достигли соглашения о сроке, то в силу п.2 ст. 610 ГК РФ такой договор признается заключенным на неопределенный срок¹.

Относительно безвозмездного пользования земельными участками, находящихся в государственной и муниципальной собственности, то условие о сроке зависит от целей землепользования. Так, если религиозные организации могут получить объект на срок 10 лет, то садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества земельный участок могут получить на срок не более пяти лет, а граждане для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, земельный участок вправе получить на срок не более чем шесть лет².

В договоре должны быть указаны обязательные сведения, отражающие правомочность сторон на заключение соответствующего договора с определением их правового статуса: ссудодатель и ссудополучатель.

Что касается государственной регистрации договора безвозмездного пользования, то гражданское и земельное законодательство предусматривает, что государственной регистрации подлежат только те договоры, которые заключены сроком более 1 года.

В отличие от классической формы договора передачи имущества (например, договора аренды) в тексте договора безвозмездного пользования земельным участком отсутствует раздел, посвященный цене договора и порядкам взаиморасчетов.

Также в договоре обязательно должны быть прописаны права и обязательства ссудодателя и ссудополучателя, а также правила изменения и расторжения договора. Если ничего из этого не прописано в договоре, то использование участка осуществляется в соответствии с его целевым назначением. Стоит обратить внимание, что в этом разделе не только рассматривается вопрос о том, какими правами стороны обладают, но и какая ответственность и какие санкции влекут за нарушение условий договора. Например, в случае выявления ненадлежащего пользования имуществом, повлекшего за собой ухудшение состояния имущества, ссудополучатель обязан уплатить ссудодателю штраф в размере 20 %. В противном случае земельный участок может быть принудительно изъят по причине ненадлежащего использования. Данные положения особенно важны в случае возникновения разногласий у сторон.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от (ред. от 29.07.2018г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.) // Российская газета. 2001. № 211–212.

Следует учесть, что после внесения изменений в ЗК РФ, установлены дополнительные требования к заключению договора безвозмездного пользования земельными участками. Так, в соответствии с п. 5 ст. 39.10 ЗК РФ установлено требование о включении в договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, огородничества обязанности некоммерческой организации обеспечить подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории (проекта межевания - для огородничества), а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков¹.

В случае, если стороны достигли соглашения по иным условиям, то они могут быть признаны в качестве существенных. Например, стороны вправе по соглашению установить иной срок направления извещения об отказе договора, чем установлен ст. 699 ГК РФ. В этом случае данное условие договора признается существенным.

Любое землепользование должно основываться на принципе добросовестности. Если лицо, подтвердит своими действиями договор безвозмездного пользования, т.е. фактически примет земельный участок, то он не вправе ссылаться на несогласованность условий договора безвозмездного пользования, поскольку это будет явно противоречить указанному принципу.

Стоит отметить, что законодательство не требует нотариального удостоверения договора безвозмездного пользования. Тем не менее, ссудодатель и ссудополучатель по соглашению могут придать договору нотариальную форму.

Действующее земельное законодательство не содержит норму о необходимости передачи земельных участков в безвозмездное пользование по акту приема-передачи. Хотя в этом документе стороны могли бы письменно зафиксировать состояние земельного объекта на момент передачи, что является немаловажным для обеих сторон сделки.

Тем не менее, на практике такая потребность, как представляется, существует. Поскольку подписанный акт является гарантией защиты от предъявления претензий одной из сторон состоявшейся сделки.

Таким образом, существенным условием договора безвозмездного пользования в соответствии с гражданским законодательством является лишь условие о предмете. Однако, с учетом специфики предмета, а именно земельного участка, то при заключении договора безвозмездного пользования земельным участком, следует учесть нормы земельного законодательства, предусматривающие дополнительные требования к заключению рассматриваемого договора.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018г.) // Российская газета. 2001. № 211-212.

Литература

1. Договорное право. Кн. 1. Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. М.: Статут, 2011. 847 с.

ABOUT THE TERMS AND CONDITIONS OF THE EXTREMELY USE
OF THE LAND PLOT

Barbueva Elena Batobolotovna,
2 year master,
Buryat State University by Dorzhi Banzarov
Sukha Bator St. 6, Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: cypylmaeva@mail.ru

A contract for the gratuitous use of a land plot is a type of loan agreement. The article analyzes the features of the content of the contract for the free use of land. The authors drew attention to the essential terms of the contract for the free use of land plots. The article analyzes the positions of scientists presented in the legal literature on the issue of gratuitousness and urgency as one of the essential conditions of the contract.

However, due to the peculiarity of the subject of the contract of gratuitous use, namely the land plot, special attention is paid to other requirements that are imposed by the land legislation.

Keywords: land plot; transaction; contract of gratuitous use; essential conditions; subject; gratuitousness; urgency; lender and lender.