

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 332.28

Государственная регистрация договора аренды земельного участка

© **Танхаева Людмила Владимировна**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

E-mail: Tanhaeval@mail.ru

В данной статье рассматривается процедура государственной регистрации договора аренды земельного участка и ее значение, а также часто встречающиеся проблемы на практике при проведении данного действия. Государственная регистрация является важным юридическим действием, поскольку она определяет правовой статус того или иного земельного участка вне зависимости в чей собственности он находится либо частной, либо государственной и муниципальной собственности, в том числе законность вовлечения его в оборот на рынке.

Ключевые слова: земельный участок; аренда; договор; государственная регистрация; спор; регистрирующий орган; сроки; основания.

Российское законодательство находится в постоянной динамике, в том числе и земельное, которое за последние годы также претерпело ряд существенных изменений. Это выражается желанием законодателя нашей страны постепенно отойти от иных форм пользования земель, поэтому такая сделка как аренда земельного участка способствует простому вовлечению земельного участка в оборот на рынке недвижимости, позволяющей одной стороне пользование земельным участком без существенных единовременных затрат, а для другой стороны получение выгоды с сохранением права собственности на него [1, с. 98].

Одним из важнейших моментов для заключения договора аренды такая процедура как государственная регистрация, учитывая, что земельный фонд находится в большем количестве в государственной и муниципальной собственности, что предполагает развитие правовых механизмов в регулировании оборота земельных участков. Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, отличается от земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности лишь обязательностью проведения торгов для последнего [4, с. 133].

Проведение государственной регистрации договора аренды показывает баланс между частными и публичными интересами участников такого процесса, так как позволяет обеспечить законность и реальность прав

сторон, и также способствует регулированию порядка и условий заключения такой сделки со стороны государственных органов, и определяет правовой статус того или иного земельного участка.

Государственная регистрация является «отправной точкой» для возникновения, изменения и прекращения арендных прав участников, подтверждением сделки, однако следует учитывать, что не для всех подобных сделок требуется государственная регистрация, это отражается в ч. 2 ст. 609 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)¹ и ст. 26 Земельного кодекса РФ (далее –ЗК ФР)², то есть если договор аренды земельного участка заключен на срок меньше года, то проведение регистрации не требуется.

Статьей 29 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон)³ определяются необходимые действия при проведении регистрации:

1) прием заявления о государственной регистрации и прилагаемых к нему документов;

2) возврат прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 Закона;

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия.

4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных Законом сведений, необходимых для осуществления государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных главой 3 Закона, либо уведомление о приостановлении государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных главой 3 Закона, либо уведомление о прекращении государственной регистрации прав;

5) выдача документов после осуществления государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

К сожалению, на практике возникают некоторые сложности проведения такой обязательной процедуры на стадии заключения договора аренды. Здесь следует уделить внимание не только законодательным нормам, но и судебной практике при разрешении споров, связанных с отказом проведения регистрации, поскольку имеется большое количество ситуаций, затрудняющие государственную регистрацию договора аренды земельно-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

² Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

³ О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

го участка. Рассмотрим наиболее часто встречающиеся.

Одним из примеров является отказ в государственной регистрации специально уполномоченным органом в связи с отсутствием определенных сроков заключения договора аренды земельного участка, здесь немало важным являются цели заключения такого договора и категория земельного участка. Например, Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Лабинский район обратилось в Арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании решения об отказе в государственной регистрации договора аренды незаконным, ответчик обосновывает свое решение тем, что основанием для отказа является отсутствие в тексте договора основания заключения договора аренды, следовательно, не имеется возможности определить срок, на который заключен срок аренды, но истец отказ не соответствует положениям статьи 26 Закона. Суд удовлетворил требования истца, посчитав действия регистрирующего органа незаконными, сославшись на п.8 ст. 39.8 ЗК РФ, указав на то, что в договоре аренды был указан вид использования земельного участка – пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, отсюда следует, что сроки заключения договора аренды указываются исходя из целей, для которых предоставляется земельный участок, а не основанием для заключения договора аренды¹.

Также наиболее часто участниками не представляются необходимые документы для проведения правовой экспертизы и последующей регистрационных действий, например, администрацией Курского муниципального района Ставропольского края не было представлено извещение о предоставлении земельных участков в аренду в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения трех земельных участков, суд признал действия регистрирующего органа правомерными на основании пп.1 п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ, поскольку заявителем не были совершены данные действия².

Не менее важным вопросом является также отсутствие законодательно установленных сроков для подачи документов для государственной регистрации договора аренды земельного участка с момента соглашения сто-

¹ Решение Арбитражного Суда Ставропольского края от 18 февраля 2020 г. по делу № А32-47932/2019. URL : https://sudact.ru/arbitral/doc/sdxcSddN3QC/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9032-47932%2F2019&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&_id=1599668162695 (дата обращения: 07.09.2020).

² Решение Арбитражного Суда Ставропольского края от 25 ноября 2019 г. по делу № А63-6945/2019. URL : https://sudact.ru/arbitral/doc/6LO9whCS9gZZ/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9063-6945%2F2019&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&_id=1599660995729 (дата обращения: 07.09.2020).

рон. Как следует из Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 2014 г. № 165¹, уже на стадии достижения согласия между сторонами по существенным условиям договора, порождается комплекс определенных правовых последствий, поскольку в таком случае подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

Таким образом, данные обстоятельства дают участникам правоотношений производить регистрацию в пределах срока договора. Предлагается установить определенные сроки подачи заявления для государственной регистрации с момента подписания договора сторонами.

Е. В. Канская в своей научной работе «Некоторые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки» предлагает решение такой проблемы путем повышения правовой грамотности населения и компетентности работников государственных органов, действительно, это значительно облегчило проведение регистрации без разрешения спора в суде [2, с. 122]. Также, по нашему мнению, стоит определить сроки для подачи заявления для государственной регистрации договора аренды земельного участка после соглашения его условий сторонами, а именно дополнить статью 16 Закона, указав определенные сроки, например, 15 дней, поскольку у сторон будет достаточно времени для подготовки необходимой документации, прилагаемой к такому договору, и обратиться в регистрирующий орган.

Литература

1. Змиевский Д. В., Владимиров Н. Н. Актуальные проблемы и пути совершенствования договора аренды земельных участков в системе частного права // Вестник Российского университета кооперации. 2017. № 1(27). С. 97–100.
2. Канская Е. В. Некоторые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки // Символ науки. 2016. № 2. С. 120–122.
3. Кухарев Ю. С. Зарубежный опыт организации земельных отношений в области аренды земельных участков // Юго-Западный государственный университет. 2015. Т. 2. С. 308–311.
4. Менис Е. В. К вопросу о форме, государственной регистрации и порядке заключения договора аренды земельного участка // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 2(121). С. 132–141.

¹ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 25 февраля 2014 г. № 165. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70509720/> (дата обращения: 07.09.2020).

OFFICIAL REGISTRATION OF A LAND RENTAL AGREEMENT

Lyudmila V. Tankhaeva

2nd year Master's Student,

Dorzhi Banzarov Buryat State University

24a Smolina St., Ulan-Ude 670000, Russia

E-mail: tanhaeval@mail.ru

The article considers the procedure for official registration of a land rental agreement and its value, as well as frequently widespread problems in its implementation. Official registration is an important legal action, since it determines the legal status of a particular land plot regardless its ownership either it is private, government or municipal property, including the legality of its involvement in the market.

Keywords: land plot; rent; agreement; official registration; dispute; registration authority; terms; grounds.