

УДК 349.41

***ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ***

***Серегин А.А.***

*Магистрант 3 курса*

*Направления подготовки 40.04.01 Юриспруденция*

*«Гражданское право Гражданский процесс»*

*КГУ им. К.Э. Циолковского*

*Калуга, Россия*

***Афонина О.С.***

*Преподаватель кафедры юриспруденции*

*КГУ им. К.Э. Циолковского*

*Калуга, Россия*

**Аннотация**

В данной статье уделяется внимание особенностям правовой природы земли как объекта права, отмечается уникальный правовой характер земли как природного объекта и природного ресурса. Кратко описывается нормативная правовая база, регулирующая институт аренды земельных участков в Российской Федерации. Особое внимание уделяется анализу такой проблемы правового регулирования института аренды земельных участков как коллизия норм гражданского и земельного законодательства, а также предлагается возможный способ решения выявленной проблемы на основе общеправовых правил преодоления правовых коллизий и позиции Верховного суда Российской Федерации.

**Ключевые слова:** земля, природный объект, природный ресурс, аренда земельного участка, субаренда, коллизия.

***PROBLEMATIC ASPECTS OF THE LEGAL REGULATION OF LAND  
LEASE***

***Seregin A.A.***

*3rd year undergraduate student*

*Areas of study 40.04.01 Jurisprudence*

*"Civil law Civil procedure"*

*K.E. Tsiolkovsky KSU*

*Kaluga, Russia*

***Afonina O.S.***

*Lecturer of the Department of Jurisprudence*

*K.E. Tsiolkovsky KSU*

*Kaluga, Russia*

**Abstract**

This article pays attention to the peculiarities of the legal nature of the earth as an object of law, the unique legal character of the earth as a natural object and natural resource is noted. The regulatory legal framework governing the institution of land lease in the Russian Federation is briefly described. Special attention is paid to the analysis of such a problem of legal regulation of the institution of land lease as a conflict of norms of civil and land legislation, and also a possible way to solve the identified problem is proposed on the basis of general legal rules for overcoming legal conflicts and the position of the Supreme Court of the Russian Federation.

**Keywords:** land, natural object, natural resource, land lease, sublease, conflict.

Земля, согласно конституционным положениям, установленным в статьях 9 и 36 Конституции Российской Федерации<sup>1</sup>, а также статье 6 Земельного

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 08.12.2024)

кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) выступает в качестве особого объекта права<sup>2</sup>. Уникальность земли в праве обусловлено многоаспектностью ее правовых характеристик – объекта правоотношений (например, отношений собственности, договорных правоотношений) и объекта природы, природного ресурса. В современном российском законодательстве нормы, регламентирующие земельные отношения сформулированы с учетом указанной особенности земли как объекта правоотношений, а также ограничений и особенной правового режима, связанных с использованием, владением и распоряжением землей.

Особый характер правового регулирования земельных отношений, основанный на уникальной правовой природе земли, включается в себя законодательные тонкости отношений по поводу аренды земли. Общие правила аренды, как разновидности договорных правоотношений и института гражданского права, установлены главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)<sup>3</sup>. Особенности правового регулирования аренды земельных участков устанавливаются главами IV, V, VI, VII, VIII ЗК РФ.

Тем не менее, несмотря на существующее правовое регулирование межотраслевого института аренды земельных участков, в правоприменительной практике встречаются проблемы при реализации данного договора. В частности, исследователи отмечают существующие коллизии норм, составляющих основу правового регулирования арендных правоотношений земельных участков. Так, Б. И. Буйнта указывает на существующую на данный момент коллизию правовых норм, закрепленным в статьях 22 ЗК РФ и статье 615 ГК РФ<sup>4</sup>. Аналогичной позиции придерживаются

---

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 08.12.2024)

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч.2) // СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 08.12.2024)

<sup>4</sup> Инжиева Б.Б. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Legal Concept. 2022. №1. С. 117.

А. Д. Кутепова, И. А. Земсков, М. А. Сороколетова, отмечая коллизию данных норм в качестве проблемы правового регулирования договора аренды земельных участков<sup>5</sup>.

Согласно действующему земельному законодательству арендатор земельного участка наделяется правом передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам в рамках срока договора аренды (субаренда земельного участка) без согласия, но с уведомлением собственника земельного участка. В то же время гражданским законодательством, при регулировании договора аренды, устанавливается правило применения института субаренды, при котором обязательным условием передачи имущества в субаренду является согласие собственника такого имущества.

На сегодняшний день данная проблема может быть решена путем применения общих правил разрешения коллизий в праве, связанных с конфликтом общей и специальной норм права. Как отмечалось ранее, нормы гражданского законодательства об аренде имущества относятся к общим нормам, регулирующим аренду земельных участков, а положения ЗК РФ – специальными нормами. Следовательно, применению подлежит правило, определенное статьей 22 ЗК РФ.

Данная точка зрения относительно правил разрешения правовых коллизий высказана и Верховным судом Российской Федерации. В частности, при разрешении спора между ООО «Каширский региональный оператор» и ООО Центр средств защиты фирма «Арсеналь» в порядке кассационного производства отменит решение нижестоящего суда, в связи с неверным применением норм материального права, в части выбора приоритета общей и специальной нормы. Согласно позиции Верховного суда Российской Федерации: «при разрешении коллизии между этими нормами приоритетом

---

<sup>5</sup> Кутепова А. Д., Земсков И. А., Сороколетова М. А. ПРОБЛЕМА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. №3-1 (90). С. 95.

обладает специальная норма в соответствии с общеправовым принципом *lex specialis derogat generali*, определяющим критерий выбора в случае конкуренции общей и специальной норм, регулирующих одни и те же общественные отношения»<sup>6</sup>.

Таким образом, проанализировав теоретические, законодательные положения, а также материалы судебной практике о некоторых проблемах правового регулирования аренды земельных участков приходим к выводу о том, что согласно действующему законодательству Российской Федерации, земля представляет собой особый объект права, отличающийся принадлежностью к природным объектам и природным ресурсам. Такая уникальная правовая природа земли обуславливает необходимость детального правового регулирования института аренды земельных участков. Рассматриваемый институт регламентируется нормами Конституции Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами. Однако несмотря на широкий массив правового материала, регламентирующего институт аренды земельных участков на практике, могут возникнуть проблемы, связанные с коллизиями между нормами гражданского и земельного законодательства. Верным является применение общеправового способа решения данного вида правовой коллизии – превенция специальных норм перед общими. Разумность и законность данного способа разрешения правовых коллизий общих и специальных норм отмечена Верховным судом Российской Федерации и представляет собой эффективный механизм предотвращения и разрешения проблем применения нормы права в практической плоскости.

---

<sup>6</sup> Определение Верховного суда РФ от 27.04.2021 г. № 305-ЭС21-54 по делу № А41-9815/2020 // СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 08.12.2024)

### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС КонсультантПлюс.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // СПС КонсультантПлюс.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч.2) // СПС КонсультантПлюс.
4. Инжиева Б.Б. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Legal Concept. 2022. №1. С. 115 - 121.
5. Кутепова А Д., Земсков И А, Сороколетова М А. ПРОБЛЕМА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. №3-1 (90). С. 94 – 96.
6. Определение Верховного суда РФ от 27.04.2021 г. № 305-ЭС21-54 по делу № А41-9815/2020 // СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 08.12.2024)

*Оригинальность 75%*