

УДК 349.41

**ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ НА АУКЦИОНЕ**

Марьин Е. В.,

к.ю.н, доцент

ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК),

Москва, Россия

Аннотация: В статье анализируется специфика проведения аукционов по предоставлению земель в аренду, находящихся в государственной или муниципальной собственности; автор приходит к выводу, что аукцион является наиболее оптимальной формой предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в аренду. Объектом исследования является общественные отношения, складывающиеся в связи с проведением проведения аукциона на заключение договора аренды.

Ключевые слова: арендная плата, бюджет, государственная и муниципальная собственность, договор аренды, муниципальное образование, аукцион.

**PECULIARITIES OF CONCLUSION OF LEASE AGREEMENT OF LAND
IN STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP AT AUCTION**

Maryin E. V.,

PhD, Associate Professor

FSBOU "Moscow State University of Geodesy and Cartography" (MIIGAiK),

Moscow, Russia

Annotation: The article analyses the specifics of auctions to provide land for rent in State or municipal ownership; The author concludes that the auction is the best way to provide land owned by the State or municipality for rent. The object of the study is social relations arising in connection with the holding of an auction for the conclusion of a lease agreement.

Keywords: rent, budget, state and municipal property, lease agreement, municipal entity, auction.

Существует два способа предоставления земельных участков в аренду: на торгах и без проведения торгов. По общему правилу, установленному Земельным кодексом, земельные участки предоставляются в аренду по результатам торгов, которые проводятся в форме аукциона. Заключение договора аренды по результатам торгов остается одним из самых

распространенных способов у государства, так как по результатам торгов первоначальная стоимость права заключения договора аренды или ежегодного платежа может увеличиться в несколько раз, однако есть не мало случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения аукциона.

По составу участников большинство аукционов могут быть открытыми, то есть подать заявку на участие в аукционе может любой желающий, как физическое, так и юридическое лицо. Исключение составляют:

1. Аукцион на право заключения договора аренды для комплексного освоения территории. Участниками такого аукциона могут являться только юридические лица.

2. В случаях предоставления земельного участка под ИЖС, ЛПХ, КФХ, в аукционе могут участвовать только граждане, а в случае с КФХ еще и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» определен перечень государственного и муниципального имущества на которое могут претендовать только субъекты малого и среднего предпринимательства, а соответственно и участие в аукционе на соответствующие имущество ограничено этими лицами [6].

Важной составляющей предоставления земельного участка в аренду является непосредственно сам договор аренды. Помимо основных положений по аренде и договору аренды, установленных Гражданским кодексом, Земельным кодексом устанавливаются особенности договора аренды земельного участка, предоставляемого из государственной или муниципальной собственности [3, с.365]. Например, Земельным кодексом устанавливаются особые условия, которые должны быть прописаны в договоре, при аренде некоторых видов земель. Так, если земельный участок предоставляется в аренду для пользования недрами, то в договоре должны быть предусмотрены

условия о проведении рекультивации такого земельного участка, или если земельный участок находится в границах береговой полосы, то договор должен содержать условия об обеспечении свободного доступа граждан к водоему [5, с.593].

Также в случаях, когда земельный участок предоставляется юридическому лицу в целях комплексного освоения территорий, в договоре аренды должны быть прописаны обязательства сторон по обеспечению мероприятий по освоению в соответствии с договором о комплексном освоении, который заключается одновременно с договором аренды [1, с.116].

Еще одним важным условием, которое устанавливается Земельным кодексом, является обязанность нового арендатора за свой счет, или с привлечением средств, снести или привести в соответствие с требованиями здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся на земельном участке. Такое условие, а также сроки сноса или приведение в соответствие прописываются в договоре аренды.

Земельным кодексом установлено чуть больше двадцати случаев с указанием срока предоставления земельного участка. Максимальный срок аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, составляет 49 лет. Если коротко сгруппировать срок предоставления земельного участка в аренду в зависимости от целевого назначения земельного участка, то земельные участки могут предоставляться:

1. На срок до одного года для проведения различных разведывательных, поисковых работ, а также для рекультивации земельных участков;
2. На срок до трех лет для завершения ранее начатых строительных работ;
3. На срок от трех до десяти лет для строительства, реконструкции зданий, сооружений;

4. На срок от трех лет, до максимально возможного (49 лет) для ведения сельскохозяйственной деятельности;
5. На срок до 20 лет под ИЖС и ЛПХ;
6. На сроки реализации различных программ и проектов, не превышая максимально установленный срок для аренды земельных участков, то есть 49 лет [2, с.27].

Следует также сказать, что если земельный участок был предоставлен в аренду по результатам торгов, то перезаключить его на новый срок можно только по результатам торгов, так как по общему правилу земельные участки предоставляются в аренду по результатам торгов и также Земельным кодексом установлено, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Перезаключить договор аренды земельного участка без торгов, который ранее был предоставлен по результатам торгов можно лишь в том случае, если у арендатора появились основания на заключение договора без торгов установленные Земельным кодексом. Например, таким основанием может послужить то, что арендатор земельного участка стал собственником здания, сооружения расположенного на таком земельном участке [4, с.62].

В случаях, когда земельный участок был предоставлен без торгов или у арендатора появилось основание для заключения договора без проведения торгов, пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ прописаны условия заключения договора на новый срок. Перезаключение договора на новый срок возможно только лишь при соблюдении всех установленных условий:

1. Арендатор земельного участка должен подать заявление о заключении договора аренды на новый срок до истечения срока действия уже заключенного договора аренды;

2. Нет иных лиц обладающих исключительным, приоритетным правом на приобретение такого земельного участка;
3. Ранее заключенный договор не был расторгнут;
4. Имеются основания, установленные Земельным кодексом, для заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов.

Большое количество нововведений свидетельствуют о более жестком подходе к арендатору, при аренде публичных земель. Это проявляется в том числе и в сроках заключения договора аренды.

Еще одним важным условием договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, является возможность его последующего выкупа. [7, с.64].

Например, в случаях, когда земельный участок предоставляется гражданам или крестьянским фермерским хозяйствам, в договоре могут быть прописаны условия выкупа такого земельного участка. В таких случаях, когда земельный участок предоставляется в аренду с правом последующего выкупа, договор аренды должен заключаться по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 39.6, то есть без проведения торгов, а в договоре аренды должны содержаться выкупная цена земельного участка и сроки выкупа.

Библиографический список:

1. Агеева А.И. Управление муниципальной собственностью как инструмент привлечения инвестиций // Сборник научных трудов по материалам Межвузовской научно-практической конференции «Проблемы российской экономики на современном этапе» / Под редакцией Н.А. Ершовой. – 2019. – С. 114-120.
2. Бичинов Р.Н. Срок договора аренды земельного участка как гарантия целевого и рационального использования земли // Материалы XII научно-практической Международной конференции студентов, магистрантов,

аспирантов, соискателей, посвященной 110-летию Саратовского государственного университета «Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России». – 2019. – С. 25-29.

3. Григорьева М.В. Особенности аренды земельных участков из государственной или муниципальной собственности // Материалы международной научно-практической конференции «Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития». – Красноярский государственный аграрный университет. – 2019. – С. 364-366.

4. Маковкин И.А. К вопросу проведения аукционных мероприятий на право заключения договора купли-продажи или аренды земли // Материалы XIII Международной научно-практической конференции молодых исследователей «Наука и молодёжь: новые идеи и решения». – 2019. – С.61-62.

5. Савенко А.А. Предоставление земель лесного фонда в аренду для нужд добывающей промышленности // Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием «Приоритетные направления регионального развития». – Курган. – 2020. – С. 592-594.

6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, № 31, ст. 4006.

7. Шморгун Д.Ю. Ошибки сторон при заключении договора аренды земли // Студенческий вестник. – 2019. – № 18-2 (68). – С. 63-65.

Оригинальность 87%