

УДК 347

**ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ПРАВ АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ПРИ ОДНОСТОРОННЕМ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА
АРЕНДЫ ОРГАНАМИ ВЛАСТИ**

Илющенко А. А.

студентка Юридического института

НИУ «БелГУ»

Белгород, Россия

Путилина В. Р.

студентка Юридического института

НИУ «БелГУ»

Белгород, Россия

Земляченко Я. В.

к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса

Юридического института НИУ «БелГУ»

Белгород, Россия

Аннотация: в статье рассмотрены особенности защиты прав арендаторов земельных участков в условиях их взаимодействия с органами власти, в частности, при одностороннем расторжении договоров аренды. Отмечено, что недостаточная правовая регламентация и многозначность действующих норм создают значительные риски для арендаторов. Проанализированы основные основания для одностороннего расторжения договоров, приведены примеры судебной практики и рекомендации для арендаторов в таких ситуациях. Предлагается пересмотреть законодательное регулирование, ввести дополнительные гарантии прав арендаторов и уточнить механизм возмещения их затрат.

Ключевые слова: аренда земельных участков, одностороннее расторжение, органы власти, защита прав арендаторов, земельные отношения, судебная практика, возмещение затрат, правовое регулирование.

***PECULIARITIES OF PROTECTION OF THE RIGHTS OF TENANTS
OF LAND PLOTS IN CASE OF UNILATERAL TERMINATION OF THE
LEASE AGREEMENT BY THE AUTHORITIES***

Ilyushenko A. A.

Student of the Law Institute

National Research University "BelSU"

Belgorod, Russia

Putilina V. R.

student of the Law Institute

National Research University "BelSU"

Belgorod, Russia

Zemlyachenko Ya. V.

*Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and
Procedure*

The Law Institute

National Research University "BelSU"

Belgorod, Russia

Abstract: the article examines the specifics of protecting the rights of tenants of land plots in the context of their interaction with government authorities, in particular, in the case of unilateral termination of lease agreements. It is noted that insufficient legal regulation and ambiguity of the current norms create significant risks for tenants. The main grounds for unilateral termination of contracts are analyzed, examples of judicial practice and recommendations for tenants in such situations are given. It is proposed to review the legislative regulation, introduce

additional guarantees of tenants' rights and clarify the mechanism for reimbursing their costs.

Keywords: land lease, unilateral termination, authorities, protection of tenants' rights, land relations, judicial practice, cost recovery, legal regulation.

В условиях современного социально-экономического развития и активного вовлечения земельных участков в гражданский оборот аренда земли остается одной из ключевых форм использования земельных ресурсов. Арендные отношения играют существенную роль в обеспечении прав участников земельного рынка, а также в достижении эффективного и рационального использования земель. Однако арендаторы земельных участков, особенно в случаях взаимодействия с государственными органами или органами местного самоуправления, нередко сталкиваются с угрозами одностороннего расторжения договора аренды со стороны органов власти. Такие ситуации приводят к правовой нестабильности, нарушению интереса арендаторов, снижению инвестиционной привлекательности земельных участков и возникновению затяжных правовых споров.

Одностороннее расторжение договора аренды земельного участка органами власти вызывает немало вопросов как в теоретико-правовом аспекте, так и на практике. Существующая нормативно-правовая база предоставляет государственным органам значительные полномочия в области регулирования земельных отношений, однако их использование далеко не всегда сопровождается гарантиями прав арендаторов. В подобных случаях возникают конфликты между публичным интересом, которым руководствуются органы власти, и частными интересами арендаторов, особенно в условиях многозначности правовых норм, различий в их толковании, а также недостаточной регламентации механизма одностороннего расторжения договоров.

Проблематика защиты прав арендаторов земельных участков в настоящее время приобретает всё большую актуальность из-за растущей сложности экономических, градостроительных и инвестиционных процессов. Судебная практика подтверждает наличие множества дискуссионных вопросов, связанных с основаниями и процедурой одностороннего расторжения договоров аренды земельных участков, правовым статусом арендатора после расторжения договора, а также механизмом возмещения убытков в случае неправомерных действий со стороны властей.

Целью данной статьи является анализ особенностей правового регулирования и судебной защиты арендаторов земельных участков в случае одностороннего расторжения договора аренды органами власти. Исследование затрагивает существующие проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики, а также выработку практических рекомендаций для повышения уровня защиты прав арендаторов в подобных ситуациях.

Начнем с того, что одностороннее расторжение договора аренды земельного участка по общему правилу не допускается и возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором. Наиболее часто расторжение договора аренды в одностороннем порядке осуществляется в связи с неуплатой арендных платежей. Например, согласно решению Курганского городского суда от 25 июля 2024 года по делу № 2–7483/2024, администрация города Кургана в одностороннем порядке обратилась в суд с иском о расторжении договора аренды в связи с тем, что арендатор в течение года не в полном объеме вносил арендные платежи, в результате чего образовалась задолженность в размере 252 509 рублей [1].

В целом стоит отметить, что наибольшее количество проблем в сфере защиты прав арендаторов возникает именно в том случае, когда арендодателем выступает субъект публичной власти, например, администрация муниципального образования. Согласно п. 22 ст. 3

Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» [2], органы государственной власти вправе в одностороннем порядке расторгать договоры аренды земельных участков, если выявлены существенные нарушения условий договора арендатором или в случае значительных изменений обстоятельств, положенных в основу при заключении договора. Как отмечает В.И. Шерстнев, основными основаниями для расторжения служат «либо несоблюдение сроков строительства или реконструкции, либо отсутствие разрешительной документации спустя 5 лет с момента заключения договора» [3].

При этом арендаторы зачастую сталкиваются с тем, что действия властей базируются на формальном подходе, в то время как арендаторы могут ссылаться на объективные причины, препятствующие соблюдению условий договора. Д. В. Литвинов и Т. В. Филина подчеркивают, что, согласно судебной практике, защиту своих прав арендаторы должны осуществлять путем доказывания не только отсутствия своей вины, но и объективности причин, таких, как несвоевременная выдача строительной документации органами власти или изменение законодательства [4]. В подтверждение авторы статьи приводят постановление Федерального арбитражного суда Московского округа, в котором отмечается, что арендодатель обязан доказать существенность нарушений арендатора [5].

Проблемой для арендаторов также является момент признания договора аренды расторгнутым. В статье указано, что, согласно ст. 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», договор аренды считается прекращенным только после внесения соответствующей записи в ЕГРП. Однако решения Градостроительно-земельной комиссии Москвы (ГЗК), действующей на основании постановления Правительства Москвы № 1019-ПП [6], препятствуют арендаторам в реализации своих прав задолго до внесения таких записей, так

как после вынесения решения о расторжении затрудняется получение необходимых документов для освоения участка. Этот факт фактически лишает арендатора возможности исполнять свои обязательства перед государством.

Другой сложностью является порядок возмещения понесенных арендатором затрат в случае расторжения договора. Как отмечает Э. А. Шварц, законодательство не содержит прямого регулирования этого вопроса, что вынуждает арендаторов доказывать в суде инвестиционный характер договора и свои затраты [7]. В судебной практике признано, что арендаторы вправе требовать возмещения исключительно документально подтвержденных прямых затрат, как, например, затраты на проектирование или технологическое подключение, но не упущенную выгоду.

Таким образом, основные рекомендации сводятся к тому, что арендаторам необходимо:

1. Оспаривать не столько решения градостроительно-земельной комиссии, сколько действия компетентных органов, направленные на расторжение аренды.

2. Доказывать объективность причин нарушений, например, ссылаться на действия (или бездействия) государственных органов.

3. Проводить детальную работу по документальному подтверждению своих затрат на освоение участка.

Подводя итог всему вышесказанному, можно сделать вывод о том, что защита прав арендаторов земельных участков в условиях одностороннего расторжения договора аренды со стороны органов власти остается актуальной и многогранной проблемой российского правового регулирования. Существующая законодательная база предоставляет органам публичной власти значительные полномочия в области распоряжения земельными участками, однако реализация этих полномочий зачастую приводит к ущемлению прав арендаторов, что может существенно подорвать их финансовые интересы и инвестиционную привлекательность объекта аренды.

Одностороннее расторжение договора аренды нередко сопровождается формализмом со стороны государственных органов, а также недостаточной защитой прав арендаторов, особенно в части возмещения фактически понесенных затрат и упущенной выгоды. На практике арендаторы сталкиваются с долгими судебными спорами, необходимостью доказывания отсутствия существенных нарушений с их стороны и объективности обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств. Таким образом, для повышения уровня правовой защищенности арендаторов необходимо совершенствование нормативной базы, направленной на регламентацию порядка одностороннего расторжения договоров аренды, гарантию полного и эффективного возмещения убытков арендаторов, а также введение дополнительных механизмов досудебного урегулирования споров. Комплексное решение данной проблемы будет способствовать стабильности земельных арендных правоотношений, балансу интересов государственного и частного секторов, а также стимулировать инвестиционную активность в сфере использования земельных ресурсов.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.
2. Постановление Правительства Москвы от 16 ноября 2010 г. № 1019-ПП «О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2010. № 66.
3. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11 июля 2013 года по делу № А40-73725/12-150-738 // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>

4. Решение Курганского городского суда от 25 июля 2024 г. по делу № 2-7483/2024 // Судебные и нормативные акты РФ: сайт. Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/L6NJPacUTFrp/>

5. Литвинов Д.В., Филина Т.В. Защита прав арендаторов земельных участков при одностороннем расторжении договоров аренды в городе Москве // Отдел по жилищным судебным спорам: сайт. Режим доступа: <https://www.sudmos.ru/stati/zemelnoe-pravo/zashchita-prav-arendatorov-zemelnyh-uchas>

6. Шерстнев В.И. Основные проблемы расторжения договоров аренды на современном этапе // Образование и право. 2023. № 8. С. 237-240.

7. Шварц Э.А. Особенности расторжения договора аренды // Вестник магистратуры. 2022. № 11-2. С. 61-63.

Оригинальность 75%