

Котарева О.В.,
ассистент кафедры гражданского права и процесса БелГУ
кандидат юридических наук,
Ванина М.С.,
студентка 2 курса юридического факультета БелГУ

ОСОБЕННОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

В настоящее время актуальным остаётся вопрос об аренде земельных участков, в том числе о размере и порядке взимания арендной платы. Аренда земельных участков устанавливаются посредством заключения договора аренды, имеющего гражданско-правовую природу.

Правовой институт аренды земельных участков получил широкое распространение в гражданском обороте большинства стран с рыночной системой экономики. В России до принятия современного гражданского законодательства на протяжении многих десятилетий аренда земельных участков находилась под юридическим и фактическим запретом. Недостаточность нормативно-правовой базы регулирования аренды земельных участков не была восполнена в должной мере и нормами Гражданского кодекса РФ об аренде недвижимости. Введение в действие нового Земельного кодекса РФ 2001г. призванного существенным образом изменить ситуацию в установлении конкретных правил по временному землепользованию, также окончательно не решило эту задачу⁷⁵.

В настоящее время аренда земельных участков в Российской Федерации регулируется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ (далее ГК РФ), Земельным кодексом РФ (далее ЗК РФ), Законами РФ «О местном самоуправлении в Российской Федерации» (далее Закон о МСУ), Федеральными законами «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также другими нормативно-правовыми актами. Однако перечисленных законодательных актов явно недостаточно для всестороннего и полного регулирования этой сферы⁷⁶.

Общие начала для определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или

⁷⁵ Окунев А. Общие направления совершенствования механизма установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // Гражданское право. 2006 № 1. С. 34.

⁷⁶ Добрачев Д. В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка // Журнал российского права. 2005. № 7. С. 21

муниципальной собственности может быть установлена Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (п. 4 ст. 22 Земельного кодекса РФ).

Постановление Правительства РФ, устанавливающее общие начала определения арендной платы, в настоящее время не принято, в связи, с чем существует пробел на федеральном уровне в регулировании арендной платы за государственные и муниципальные земли.

Таким образом, особенно остро сейчас стоит вопрос о том, чтобы Правительством Российской Федерации в кратчайшие сроки был принят соответствующий нормативно-правовой акт, который регулировал арендные отношения.

Муниципальная собственность признается и защищается государством наравне с иными формами собственности (п. 2 ст. 49 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Отсутствие четких принципов установления размеров арендной платы, не отвечает ни интересам государства в части получения полноценных доходов от аренды земли, ни интересам арендаторов, которые лишены возможности планировать свою коммерческую деятельность на долгосрочную перспективу⁷⁷.

Региональные и муниципальные законодатели вынуждены устанавливать арендную плату самостоятельно без учета общефедеральных правил определения размера арендной платы.

Даже в границах нескольких смежных между собой муниципальных образований размер арендной платы для земель тождественных категорий может различаться в несколько раз. После такой информации не кажутся странными возгласы о том, что у нас мало инвесторов. Ведь им совершенно непросто понять, что помимо того, что размер платы различен для каждой территории, так и ее размер может меняться практически произвольно.

Так, А.А. Алпатов отмечает, что средние размеры арендной платы за использование государственных земель в различных регионах России значительно колеблются и составляют от 0,9 руб./кв. м (земли под объектами промышленности, транспорта и связи вне населенных пунктов) до 65,7 руб./кв. м (высоколиквидные участки для предпринимательской деятельности на землях поселений)⁷⁸.

⁷⁷ Добрачев Д. В. Указ. соч. С. 23

⁷⁸ Алпатов А.А. Анализ эффективности землепользования // Экономико-правовой бюллетень. 2005. № 1. С. 34.

Особо хочется подчеркнуть, что рассматриваемая нами проблема привлекает к себе пристальное внимание не только практиков, но и теоретиков. Например, нельзя не поддержать мнение О.М. Козыря, который в своей статье указывает следующее. ЗК РФ вслед за ГК РФ установил, что размер арендной платы определяется договором аренды и не должен зависеть от усмотрения местных властей. В то же время общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены на федеральном уровне – Правительством Российской Федерации. На практике же продолжается установление арендной платы за пользование государственными землями с ежегодной индексацией, то есть в соответствии с нормативным актом, что свойственно для договоров публично-правового характера⁷⁹.

В основном размер арендной платы определяется договором аренды. Условие об арендной плате относится к числу существенных положений договора аренды. Таким оно признавалось и в дореволюционной цивилистике. Например, Д.И. Мейер определял характер наемной платы следующим образом: «...существенную принадлежность найма составляет вознаграждение за пользование имуществом – наемная плата. Так что отсутствие вознаграждения меняет существо договора: он становится другой сделкой»⁸⁰.

В договоре на аренду федерального имущества должны быть определены объем арендной платы, сроки и порядок ее внесения. Рассчитывается арендная плата в соответствии с методикой, утверждаемой Мингосимуществом России. С 1 июля 1998г. распоряжением Мингосимущества Российской Федерации от 30 апреля 1998 г. N 396-р «О едином порядке определения величины арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями» введен единый порядок определения величины перечисляемой в федеральный бюджет арендной платы, за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями.

Величина арендной платы в соответствии с данным порядком рассчитывается исходя из базовой величины стоимости строительства 1 квадратного метра, которая устанавливается и ежегодно изменяется в соответствии с официальными публикациями Госстроя России.

⁷⁹ Окунев А. Указ. соч. С. 35.

⁸⁰ Добрачев Д. В. Указ. соч. С. 23.

При отсутствии официальной информации – по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации минимальная величина арендной платы за 1 квадратный метр, устанавливается и ежегодно изменяется органами власти субъекта Российской Федерации в зависимости от местных условий⁸¹.

Наиболее сложным и спорным остаётся определение состава арендных платежей за землю.

Пока существует монополия на землю как объект хозяйства, связанная с ограниченностью лучших по качеству и местоположению земель, арендаторы, использующие относительно лучшие земли, получают дополнительный доход, который, естественно, подлежит изъятию. Но арендная плата может изыматься не только с лучших и средних, но и с худших земель, если возникает необходимость вовлечения их в оборот. Для этого арендатор должен обеспечить получение, как средней прибыли, так и сверхприбыли, что возможно благодаря более низкому органическому строению производства в сельском хозяйстве. При этом принадлежность земли государству или частному собственнику определяет только направление присвоения абсолютной ренты в составе арендной платы. Следовательно, в сельском хозяйстве базу арендной ставки должен составлять чистый доход, получаемый от использования земельных угодий в той части, в которой воплощается, прежде всего, дифференциальная земельная рента, возникающая в результате естественного плодородия почвы и место положения земельного участка, а также абсолютная рента⁸².

Обратимся к мнению специалистов, предлагающих законодательные изменения, необходимые для упорядочения правового регулирования в данной области.

Для повышения эффективности проведения земельной реформы и ускорения формирования развитого рынка земли в Российской Федерации А.А. Алпатов предлагает, чтобы модель арендных отношений на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, строилась на основе следующих принципов:

- единства установленных на уровне Российской Федерации общих принципов заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

⁸¹ Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. 2003 № 4. С. 46

⁸² Губин Е.П., Чумаков О. В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости // Вестник Арбитражного Суда города Москвы. 2007. № 3. С. 30.

- закрытого перечня льготных категорий арендаторов государственных и муниципальных земель, установленных федеральным законом;

- использования рыночной (кадастровой) стоимости земельных участков в качестве базы при определении размера арендной платы за земли всех категорий;

- самостоятельности органов государственной власти и местного самоуправления в определении порядка исчисления, сроков внесения и предоставления льгот по арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на основе установленных общих принципов аренды государственных и муниципальных земель⁸³.

Как уже было сказано, размер арендной платы на региональном и местном уровнях имеет совершенно разные значения. При создании нормативной документации отсутствует единое понимание объектов недвижимости. Также не имеется системной классификации видов деятельности, для которых должны устанавливаться дифференцированные ставки арендной платы⁸⁴. Все вышеизложенное свидетельствует о необходимости законодательного закрепления четких принципов установления размеров арендной платы на федеральном уровне.

Стребкова О.С.,

*ст. преподаватель кафедры гражданского
права и процесса БелГУ
кандидат юридических наук,*

Нестерова Е.В.,

студентка 4 курса юридического факультета БелГУ.

Потаскаева М.В.,

студентка 4 курса юридического факультета БелГУ

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Местное самоуправление является важным элементом конституционного строя. Оно призвано наиболее полно учитывать интересы населения, обеспечивая устойчивость и демократический характер развития общества, поскольку сформированные населением органы местного самоуправления наиболее доступны для населения, имеют возможность максимального использования

⁸³ Губин Е.П., Чумаков О. В. Указ. Соч С. 32.

⁸⁴ Кулаева Н.С. Налоговые агенты при аренде государственного и муниципального имущества.