|  |  |
| --- | --- |
| УДК 347 | |
|  | |
| ***Борисов Н.А.*** | ***Borisov N.A.*** |
| студент Юридического института  им. М. М. Сперанского ВлГУ им. А.Г. и Н.Г. Столетовых | law student  them. M. M. Speransky VlSU them. A.G. and N.G. Centennial |
|  |  |
| **Научный руководитель:**  **Юсипова И.В.** | **Scientific supervisor:**  **Yusipova I.V.** |
| доцент кафедры  «Гражданское право и процесс» Юридического института  им. М. М. Сперанского ВлГУ им. А.Г. и Н.Г. Столетовых  кандидат юридических наук, доцент | Associate Professor  “Civil Law and Process” of the Law Institute  them. M. M. Speransky VlSU them. A.G. and N.G. Centennial  Candidate of Law, Associate Professor |
|  | |
| НЕКОТОРЫЕ ПроблемЫ передачи в пользование части земельного участка по договору аренды  some PROBLEMs OF TRANSFER TO USE OF A PART OF THE LAND PLOT ON A RENT AGREEMENT | |
|  | |
| ***Аннотация.*** В данной статье рассматривается возможность аренды части земельного участка, не прошедшего процедуру кадастровой регистрации. Анализируются нормы земельного и гражданского законодательства, регулирующих данные правоотношения. Кроме того, рассматривается возможность заключения договора аренды, в случае выступления на стороне арендодателя несобственника данного земельного участка. | ***Abstract.*** This article discusses the possibility of renting part of the land plot that has not passed the cadastral registration procedure. The norms of land and civil legislation governing these legal relations are analyzed. In addition, the possibility of concluding a lease agreement is considered if the lessor of the landowner speaks on the side of the landlord. |
| ***Ключевые слова:*** аренда части земельного участка, кадастровый учёт, обязательственные сделки, распорядительные сделки | ***Key words:*** lease of a part of the land plot, cadastral registration, obligatory transactions, administrative transactions |
|  | |
| В п. 1 ст. 607 ГК РФ[[1]](#footnote-1) говорится, что объектом договора аренды могут быть земельные участки и другие природные объекты. Исходя из буквального толкования данной нормы, говорить о том, что части вышеназванных вещей могут быть объектами договора аренды, не приходится.  Что примечательно, Министерство экономического развития РФ в своём письме от 27.04.2011 № Д23-1757[[2]](#footnote-2) исходило именно из прямого толкования данной нормы, указывая на то, что объектом договора аренды может быть только сформированный земельный участок, поставленный на кадастровый учёт.  Также стоит отметить, что данный подход также отражен и в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в ст.9 которого прямо говорится о том, что предметом договора аренды может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учёт.  Основываясь на данной позиции суды часто выносили решение о незаключенности данных договоров, в связи с тем, что стороны не пришли к соглашение по такому существенному условию договора, как предмет.  Исходя из вышесказанного, мы можем сделать вывод о невозможности аренды части невыделенного земельного участка. В связи с чем у нас абсолютно справедливо возникает вопрос, для достижения каких целей в законодательстве существует такое императивное правило. Неужели у этого есть какая-то политико-правовая цель?  Представляется, что данный подход не имеет каких-либо политико-правовых обоснований и ограничение свободы договора в данном случае является излишним, поскольку никакого положительного эффекта от признания договора аренды части земельного участка незаключенным не наблюдается.  Тем не менее, в судебной практике такой подход, как было сказано выше, также находил отражение. В связи с чем Высший Арбитражный Суд РФ (далее – ВАС РФ) в п. 9 Постановления Пленума №73 от 17 ноября 2011 года[[3]](#footnote-3), исходя из толкования ст. 606 ГК РФ сформировал правовую позицию, согласно которой договоры аренды, которые имеют своим предметом не только вещи, но и части вещей имеют правовое основание.  Данное решение является верным. Коль скоро у сторон есть экономический интерес заключить договор аренды части земельного участка и есть определённость по поводу того какая именно часть земельного участка подлежит передаче в пользование по данному договору, то у законодателя нет разумных оснований ограничивать эту возможность. Именно из этого, на наш взгляд, и исходил ВАС РФ.  Со времен принятия данного судебного акта уже прошло достаточно продолжительное время, однако Земельного кодекса РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» изменения так и не коснулись.  Однако представляется интересным в данном контексте обратить внимание на ст. 12 Водного кодекса РФ[[4]](#footnote-4). Чем же интересна данная статья? В ней говорится следующее: «По договору водопользования одна сторона - исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязуется предоставить другой стороне - водопользователю водный объект или его часть в пользование за плату».  При первом приближении можно выделить следующие слова «предоставление вещи в пользование другой стороне за плату». Очевидно, что это ничто иное, как кауза договора аренды. Чуть ниже в п. 2 законодатель говорит о возможности применения норм об аренде из Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), но тем не менее для чего-то создаёт очередной непоименованный в ГК РФ вид договора.  Но вот что действительно привлекло наше внимание в контексте обсуждаемой проблематики, что в данной норме законодатель не ограничивает стороны в передаче части водного объекта по договору водопользования. Повлияло ли вышеназванное Постановление Пленума ВАС РФ неизвестно, однако данное решение законодателя представляется верным.  Но что если мы пойдём немного дальше в своих рассуждениях и предположим, что арендодатель не является собственником данного земельного участка. Действителен ли в этом случае будет договор аренды?  Для правильного ответа на данный вопрос нам необходимо понять, что же такое распоряжение с точки зрения Гражданского кодекса РФ. Является ли заключение договора одновременно и распоряжением вещью или же заключение договора лишь создаёт обязательство между сторонами, а распоряжение происходит впоследствии?  Представляется верным подход разграничения обязательственной и распорядительной сделки. Несмотря на то, что в соответствии со ст. 209 ГК РФ, только собственник имеет право на распоряжение вещью, а передача вещи в аренду является распоряжением, это не лишает возможности контрагентов заключить договор аренды.  Связано это с тем, что договор аренды в данном случае лишь создаст субъективные права и юридические обязанности сторон данного правоотношения, а впоследствии, когда арендатор приобретёт возможность распоряжаться данным земельным участком или его частью возможна будет и его передача в пользование.  Почему данный подход является наиболее оптимальным на наш взгляд? Во-первых, в том случае, если между арендатором и арендодателем возникла необходимость по заключению именно такого договора, то у правопорядка нет никаких политико-правовых оснований для отказа сторонам в заключении данного соглашения. Ограничение свободы договора без какой-либо значимой причины не является эффективным методом правового регулирования.  Во-вторых, от выбора той или иной модели, зависит и возможность защиты прав добросовестной стороны договора. Представим ситуацию в которой сторона заключили договор аренды части земельного участка, арендатор внёс арендную плату, а арендодатель не исполняет условия договора и не передаёт в пользование эту часть земельного участка.  В том случае, если мы признаем договор аренды части земельного участка заключенным лицом, не имеющим право на распоряжение данным участком, то мы непременно сталкиваемся с проблемой невозможности защиты своих прав и законных интересов арендатором. Поскольку сделка является недействительной, то и взыскать убытки за её неисполнение не получится.  Хотелось бы также отметить, что для целей аренды части земельного участка с возможностью его использования в будущем (когда арендодатель получит право распоряжения данной вещью), можно достигнуть и с помощью предварительного договора.  Однако данная конструкция является далеко несовершенной. Связано это с тем, что единственное, что может сделать управомоченая сторона в случае отказа от заключения договора, это предъявить иск о понуждении заключения данного договора в соответствии с п.5 ст. 429 ГК РФ. Очевидно, что в случае, если арендодателю заключение данного договора будет менее выгодно, чем исполнение условий предварительного договора, то он вероятнее оплатит исполнительский сбор, но всё же откажется от заключения основного договора.  Безусловно, в данном случае возможно использовать институт астрента для побуждения исполнения судебного решения. Но, к сожалению, данный институт в нашем правопорядке работает не лучшим образом[[5]](#footnote-5), поскольку чаще всего взыскиваются крайне невысокие суммы судебных неустоек, что не способствует исполнимости судебных актов по неденежным требованиям. | |
|  | |
| **Библиографический список** | **References** |
| 1. Водный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 23. - ст.2381. | 1. The Water Code of the Russian Federation: federal law of June 3, 2006 No. 74-FZ: // Meeting of the legislation of the RF. - 2006. - No. 23. - Art. 2381. |
| 1. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - ст.4147. | 1. The Land Code of the Russian Federation: federal law of October 25, 2001 No. 136-FZ: // Meeting of the legislation of the RF. - 2001. - No. 44. - Art. 4147. |
| 1. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ: // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст.3301 | 1. Civil Code of the Russian Federation: federal law of November 30, 1994 No. 51-FZ: // Meeting of the legislation of the RF. - 1994. - No. 32. - Art. 3301 |
| 1. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.04.2011 №ДЗ23-1757 //Документ опубликован не был. - Доступ из СПС Гарант. | 1. Letter of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of April 27, 2011 No. DZ23-1757 // The document was not published. - Access from ATP Guarantor. |
| 1. Вещное право: Научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – 560 с. | 1. Property Law: Essay on Science. - M.: Statute, 2017 .-- 560 p. |
| 1. Гражданское право : учебник : в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2019. | 1. Civil law: a textbook: in 4 volumes / resp. ed. E. A. Sukhanov. - 2nd ed., Revised. and add. – M.: Statute, 2019. |
| 1. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса РФ [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: М-Логос, 2018 – 1264 с. | 1. Transactions, representation, limitation of actions: article-by-article commentary on Articles 153–208 of the Civil Code of the Russian Federation [Electronic publication. Edition 1.0] / Resp. ed. A.G. Karapetov. - M .: M-Logos, 2018 - 1264 p. |
| 1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.201 №73 // Банк судебных актов и решений ВАС РФ. - URL:http://www.arbitr.ru/as/decision/vas\_obraz (дата обращения 01.12.2019). | 1. Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated November 17, 2018 No. 73 // Bank of Judicial Acts and Decisions of the SAС of the Russian Federation. - URL: http: //www.arbitr.ru/as/decision/vas\_obraz (accessed 12/01/2019). |
| 1. Тезисы к круглому столу по распорядительным сделкам [Электронный ресурс]. Юридический институт «М-Логос». - URL: https://m-logos.ru/img/Tezisy\_Sherbakov\_09.10.13. | 1. Theses for the round table on administrative transactions [Electronic resource]. Law Institute "M-Logos". - URL: https://m-logos.ru/img/Tezisy\_Sherbakov\_09.10.13. |
| 1. Астрент: лёгкий способ заставить исполнить решение суда [Электронный ресурс]. Pravo.RU. - URL: https://pravo.ru/story/214717/ (дата обращения 03.12.2019). | 1. Astrent: an easy way to enforce a court decision [Electronic source]. Pravo.RU. - URL: https://pravo.ru/story/214717/ (accessed December 3, 2019). |

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ: // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. ст.3301 [↑](#footnote-ref-1)
2. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.04.2011 №ДЗ23-1757 //Документ опубликован не был. Доступ из СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.201 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Банк судебных актов и решений ВАС РФ. URL: http://www.arbitr.ru/as/decision/vas\_obraz (дата обращения 01.12.2019). [↑](#footnote-ref-3)
4. Водный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ: // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 23. ст.2381. [↑](#footnote-ref-4)
5. # Астрент: лёгкий способ заставить исполнить решение суда [Электронный ресурс]. Интернет-портал Pravo.RU. URL: https://pravo.ru/story/214717/ (дата обращения 03.12.2019).

   [↑](#footnote-ref-5)