

УДК 34.047

**Семькин В.В.***Московский государственный областной университет***АРЕНДА В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ И «ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ»  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

*Аннотация.* В статье рассмотрены вопросы фактического основания получения земли и последствий в земельных отношениях, связанных с новыми изменениями в законодательстве (Гражданский и Земельный кодексы), при которых главным объектом собственности становится земельный участок, а объекты недвижимости на нем являются составной частью «единого объекта недвижимости». Автор приходит к выводу, что законодатель в настоящее время предусматривает отказ от аренды как основного вида права владения и пользования землей и переход к новым вещным правам: застройки и постоянного владения. Как следствие, предоставление государственных и муниципальных земель в аренду после вступления в действие новой редакции Гражданского кодекса будет серьезно ограничено.

*Ключевые слова:* Гражданский кодекс РФ, вещное право, земельное право, аренда земли, единый объект недвижимости.

**V. Semykin***Moscow State Regional University***LAND LEASE AND «TRANSITIONAL PROVISIONS» OF THE LAW**

*Abstract.* The author examines the factual basis of land acquisition and its impact on land relations in the light of new amendments made in the Civil Code and Land Code of the Russian Federation stating that the plot becomes the main object of property and the real estate objects located on it should be considered as constituent parts of a “single real estate object”. The author comes to the conclusion that modern legislation provides for the cancellation of land lease as the main form of land ownership and use and the transition to new proprietary rights, i.e. development and permanent ownership.

*Key words:* Civil Code of the Russian Federation, property law, land law, land lease, a single real estate object.

Земля является одним из важнейших ресурсов в экономике любой страны. В связи с этим, вопросы связанные с земельными отношениями регулируются государством. Земельное право одновременно является отраслью права, отраслью законодательства, правовой наукой и учебной дисциплиной, преподаваемой в высших учебных заведениях. Особенностью правового режима земель является регулирование земельных отношений, возникающих по поводу использования земли в целях обеспечения ее охраны и рационального использования как природного объекта и природного ресурса, сохранения и восстановления плодородия

дия почв, защиты прав субъектов земельных отношений. Земля является объектом окружающей среды и находится в тесной связи с другими природными объектами: лесами, водными объектами, недрами, и её использование регулируется не только требованиями Земельного кодекса, но и требованиями лесного, водного законодательства, законодательства о недрах и охране окружающей среды и т. д. Все это говорит об огромной значимости правового регулирования земельных отношений, которое в настоящее время претерпевает изменения и дополнения.

Так, в Гражданский кодекс (ГК РФ), в новую его редакцию<sup>1</sup>, было предложено внести целый ряд принципиально новых норм по вопросам владения, пользования и распоряжения собственностью. Новая редакция кодекса предлагает более детальный анализ норм, например, в регулировании прав собственности на землю и недвижимость. В частности, согласно законопроекту, раздел II ГК РФ сменит своё название с «Право собственности и

<sup>1</sup> Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 47538-6 [1] был внесён Президентом РФ в Государственную Думу 03.04.2012 г., перед вторым чтением постановлением Государственной Думы от 16.11.2012 г. его разделили на отдельные законопроекты. В рамках реформы гражданского законодательства до настоящего времени были приняты семь федеральных законов (от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ, от 07.05.2013 г. № 100-ФЗ, от 02.07.2012 г. № 142-ФЗ, от 30.09.2013 г. № 260-ФЗ, от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ, от 12.03.2014 г. № 35-ФЗ, от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ). В статье Гражданский кодекс РФ дается в ред. по сост. на 05.05.2014 г., а законопроект изменений приводится без дополнительных ссылок.

другие вещные права» на более ёмкое «Вещное право» и дополнится целым набором новых понятий, терминов и правовых институтов. Такие институты как «владение» и «владельческая защита» и некоторые ограниченные вещные права (право застройки – Глава 20<sup>1</sup>, право приобретения чужой недвижимой вещи – Глава 20<sup>5</sup>, право вещной выдачи – Глава 20<sup>6</sup>), для отечественного законодательства являются абсолютно новыми. При этом внесены и некоторые нормы, которые содержались до этого в других законодательных актах, и в первую очередь, Земельном кодексе, что конечно же влечёт за собой существенную переработку и принятие новых поправок в законодательство.

В настоящее время землю фактически можно получить лишь по двум основаниям: праву собственности или аренды (ст. 28 Земельного кодекса<sup>2</sup> – ЗК РФ), причём последняя преобладает. Сложилась практика, что земля под строительство может выделяться в аренду сроком на 3–5 лет, и застройщик зачастую в эти сроки не укладывается, в том числе и в связи с различными административными барьерами. Кроме того, при выкупе земельного участка или его аренде требуется предварительная постановка на кадастровый учёт. Если участок новый и никому не отводился, то сначала орган местного самоуправления должен утвердить схему границ такого

<sup>2</sup> «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ ( в статье используется редакция по состоянию на 21.07.2014 г., с учетом изменений внесенных законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

земельного участка (ст. 30, 31, 34, 36 ЗК РФ), на основании этой схемы кадастровый инженер должен провести кадастровые работы, подготовить межевой план, после этого полученные сведения о вновь образованном участке вносятся в кадастр, и только после этого заинтересованное лицо может оформить на него права. Сложно? Да, и в конечном счете, подобные случаи не дают возможности бизнесу нормально развиваться.

Но такая ситуация в скором времени изменится с вступлением в силу с 1 марта 2015 года изменений в ЗК РФ<sup>1</sup>, где как раз затрагиваются вопросы возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки, обеспечиваются прозрачность действий и равный доступ к земельным ресурсам, сокращаются избыточные административные ресурсы. Речь идёт о том, что с внесенными изменениями в ЗК РФ появится новая глава V<sup>1</sup> «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», в рамках которой устанавливаются:

– основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 39<sup>1</sup>);

– случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов (ст. 39<sup>3</sup>);

– цена продажи земельного участка, находящихся в государственной

или муниципальной собственности (ст. 39<sup>4</sup>);

– случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно (ст. 39<sup>5</sup>);

– случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов (ст. 39<sup>6</sup>);

– особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 39<sup>8</sup>), предусматривающей в том числе и отчуждение объекта незавершённого строительства в связи с прекращением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Разработчики законопроекта в новых нормах статьи 287 ГК РФ устанавливают, что «собственник земельного участка является собственником находящихся на нём зданий и сооружений, за исключением случаев, предусмотренных законом» и стимулом к такому поведению являются нормы статьи 292 законопроекта о ГК РФ в виде объединения строений и земли у одного собственника: собственникам земельных участков предоставляется преимущественное право выкупа стоящих на них, но не принадлежащих им зданий, и, наоборот, собственникам зданий предоставляется такое право для выкупа под ними земли. Такие поправки к Главе 19<sup>2</sup> законопроекта «Право собственности на земельные участки и другие природные объекты» дают основание для закрепления в за-

<sup>1</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

конодательстве нового базового принципа – «единый объект недвижимости», под которым понимается участок поверхности земли, границы которого определены и удостоверены в установленном порядке и в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учет с находящимися на нем зданиями и сооружениями.

Таким образом, главным объектом собственности становится земельный участок, а прочая недвижимость на нём является его частью. Земля становится самым надежным имуществом для владения, а сам проект направлен на то, чтобы устранить возможность раздельного оборота земельных участков и находящихся на них объектов. Этим законодатель в законопроекте предусматривает отказ от аренды как основного вида права владения и пользования землёй и переходит к двум новым вещным правам – праву застройки (Глава 20<sup>1</sup> проекта) и праву постоянного землевладения (Глава 20 проекта). А это значит, что предоставление государственных и муниципальных земель в аренду после вступления в действие новой редакции ГК РФ будет серьёзно ограничено. Как раз в целях того, чтобы чиновники не пытались и далее,

«по инерции», держать владельцев недвижимости «на поводке».

Как таковую аренду, конечно, законопроект не отменяет. Земельные участки и дальше будут передаваться собственниками в аренду, но лишь в строго ограниченных ситуациях, например, для возведения каких-то временных сооружений, для строительства капитальных объектов недвижимости. И исходя из принципа «единого объекта недвижимости» все возведённые здания попадут в собственность того, кому принадлежит земельный участок. При этом законопроектом прямо устанавливается запрет на заключение договоров аренды государственных и муниципальных земель под застройку на иных условиях.

#### ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ:

1. Федеральный закон (проект) «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» / Гарант: информационно-правовой портал [сайт]. URL: [http://www.garant.ru/files/8/0/398308/proekt\\_federalnogo\\_zakona\\_gk\(1\)\(1\).doc](http://www.garant.ru/files/8/0/398308/proekt_federalnogo_zakona_gk(1)(1).doc) (дата обращения: 20.02.2015 г.)