

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический

институт

Трудового и экологического права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

_____ Е.И. Петрова

подпись инициалы, фамилия

« _____ » _____ 2017 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

код – наименование направления

Виды прав на земельные участки для строительства объектов XXIX Всемирной зимней
Универсиады - 2109 в г. Красноярске

тема

Руководитель

подпись, дата

доцент, к.и.н

должность, ученая степень

С.Н.Гринберг

инициалы, фамилия

Выпускник

подпись, дата

А.Р. Михалева

инициалы, фамилия

Красноярск 2017

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Права на земельные участки для целей строительства	5
1.1 Общая характеристика прав на земельные участки под объекты капитального строительства	5
1.2 Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в регулировании земельных отношений для целей строительной деятельности	10
2 Аренда земельных участков для целей строительства объектов Универсиады - 2019	19
2.1 Содержание договора	19
2.2 Особенности реализации данного вида права	28
3 Иные виды прав на земельные участки для государственных и муниципальных нужд для строительства объектов Универсиады 2019	40
3.1 Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками	40
3.2 Безвозмездное пользование земельными участками	47
3.3 Особенности реализации данных видов прав	51
Заключение	62
Список использованных источников	64

ВВЕДЕНИЕ

Тема выпускной квалификационной работы была выбрана в связи со скорым проведением Всемирной зимней Универсиады - 2019 в Красноярске. Сибирь еще не принимала спортивных мероприятий такого масштаба. Для Красноярска проведение Универсиады - это честь, ответственность, и уникальный шанс, возможность себя показать на международном уровне, это касается не только спортсменов, но и организаторов данного мероприятия, от которых зависит строительство необходимых объектов капитального строительства. Для того чтобы строительство успешно реализовалось, нужно произвести определенные мероприятия по выбору конкретных земельных участков, их оформлению. А для этого требуется безошибочное регулирование данных правоотношений, своевременное решение конфликтных ситуаций, так как они могут привести к негативным последствиям, например, может быть приостановлено строительство объекта, снос этого объекта, изъятие земельного участка, большая финансовая потеря и т.п.

Виды прав на земельные участки под объекты капитального строительства очень актуальность тема, так как в современном мире сейчас происходят масштабные изменения связанные с большим количеством строительных работ: новых жилых домов, детских садов, школ. Поэтому мы решили провести исследование именно в этой области и на примере строительства объектов Универсиады - 2019. К тому же перед Универсиадой исследование такой темы нам кажется очень своевременным именно в этот период, в процессе образования правоотношений, когда можно в реальном времени проследить изменения, связанные со строительством, и одновременно можно изучать возникающие проблемы.

Для цели работы при изучении общих вопросов были исследованы труды классиков отечественной науки, таких как Е.Ф. Суханов, В.В. Витрянский, Н.И. Краснова, О.И. Крассов, Б.В. Ерофеев, И.А. Иконицкая.

Многочисленные аспекты исследования отражены в современной литературе, например, С.А. Глосова, О. А Хатунцев, Н. Г Жаворонкова.

Объектом исследования данной работы является право на земельные участки для объектов капитального строительства.

Предметом исследования - право аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование и предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование.

Цель настоящей работы заключается в исследовании видов прав на земельные участки под объекты капитального строительства для проведения зимней Универсиады - 2019, и в чем их суть.

Для этого мы определили ряд задач, которые нужно решить:

- определить полномочия органов государственной власти и местного самоуправления;
- порядок получения в пользование земельных участков;
- порядок реализации прав на земельные участки;
- проблемы, возникающие в данных правоотношениях.

Данные задачи решались при помощи анализа гражданского, земельного, градостроительного законодательства, их сравнения, изучения других нормативно правовых актов, судебной практики, а так же путем прямого консультирования специалистами по месту прохождения практики.

Структура дипломной работы обусловлена целью, задачами и логикой построения исследования. Работа состоит из введения, трех разделов, включающих семь подразделов, заключения, библиографического списка использованной литературы. Общий объем работы составляет 62 страницы.

1. Права на земельные участки для целей строительства

1.1 Общая характеристика прав на земельные участки под объекты капитального строительства

В гражданском законодательстве права делятся на вещные и обязательственные. Вещные права на земельные участки - это одна из правовых форм реализации отношений земельной собственности. Обладателю этого вида права оно помогает осуществлять непосредственную деятельность на земельном участке.

Право собственности занимает главенствующее место в системе вещных отношений, ведь только у собственника земельного участка имеется полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению, так называемая "триада" правомочий. Как писал Суханов Е. А в: "п. 1 ст. 209 ГК РФ правомочия собственника раскрываются с помощью традиционной для русского гражданского права "триады" правомочий: владения, пользования и распоряжения"¹. Под правомочием владения понимается основанная на законе (т. е. юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т. п.). Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им. Правомочие распоряжения означает аналогичную возможность определения юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение и т. д.).

¹ Суханов Е. А. Гражданское право: учебник / том I. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство БЕК, 1998. - §2 Глава 15.

В своей совокупности названные правомочия исчерпывают все предоставленные собственнику возможности. У собственника одновременно концентрируются все три указанных правомочия. Но порознь, а иногда и все вместе они могут принадлежать и не собственнику, а иному законному владельцу имущества, например арендатору.

Право собственности является первичным по отношению к иным видам прав на земельные участки, и закон закрепляет исчерпывающий перечень и этих ограниченных прав на землю, как иногда их называют - "вторичных."¹

К вещным правам относятся:

- 1) право пожизненного наследуемого владения (ст. 265 ГК);
- 2) право постоянного (бессрочного) пользования (ст. 264,268 ГК);
- 3) право ограниченного пользования(сервитут) (ст. 216 ГК)

Переход права собственности на это имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Вещные права, также, подлежат защите от их нарушения в порядке, предусмотренном для защиты права собственности ст. 301 - 304 ГК РФ.

К обязательственным правам относятся:

- 4) рента;
- 5) пожизненное содержание с иждивением;
- 6) залог;
- 7) доверительное управление;
- 8) право безвозмездного пользования;
- 9) аренда

Особо следует выделить такой вид прав на землю, как право общего пользования землей(например, п. 12 ст. 85 ЗК РФ)².

¹ Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник/ глава 5. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. — Москва: Частное право, 2010. — Глава 5.

² Крассов О.И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. — 4-е изд., переработано и дополнено. — Москва: ИНФРА-М, 2014, — с. 105

В соответствии со ст. 262 ГК РФ: 1. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. 2. Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Помимо права собственности при возникновении иных прав на земельный участок, объект правоотношений остается прежним - земельный участок, конкретно определенный на местности и имеющий соответствующий кадастровый номер и определенный статус. Поэтому возникновение, изменение или прекращение данных правоотношений подлежат такой же государственной регистрации, как и право собственности.

Права на землю лиц - несобственников земельных участков как правовой институт включает в себя совокупность правовых норм, регулирующих основания возникновения, изменения и прекращения прав на землю этих лиц, их права и обязанности и определяющих порядок использования земельных участков в целях обеспечения рационального использования и охраны земель. Например, лицо, использующее земельный участок, не вправе по своему усмотрению изменить основное целевое назначение использования земли. Согласно п. 1 ст. 54 ЗК РФ целевое использование земельного участка предполагает также, что такое использование - не только право, но и важнейшая обязанность лица-пользователя. Соответственно цель, для которой предоставляется земельный участок, определяет объем и характер прав и обязанностей лиц - несобственников земли.

Строительство объектов Универсиады, как объектов капитального строительства, должно осуществляться только на праве аренды, праве постоянного (бессрочного) пользования и праве безвозмездного пользования земельными участками. Этот вывод следует из ст. 51 ГК РФ и ст. ст. 5, 39.1 ЗК РФ. Однако, только первые два вида прав имеют место в данном случае, по словам специалистов Краевого государственного казенного учреждения «Управление капитального строительства».

В ст. 5 ЗК РФ указаны общие участники правоотношений, а именно: правообладатели земельных участков - это собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков. В этой же статье раскрыты нужные нам определения¹:

- землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или
- на праве безвозмездного пользования;
- арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

В статье 39.1 уже закреплены конкретные основания предоставления земельных участков, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Таким образом, для целей строительства предусматриваются несколько видов прав на земельные участки, однако в настоящее время только два используются при строительстве объектов Универсиады: это право аренды и право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. При этом только один земельный участок под объект - Платинум Арена, будет предоставлен по договору аренды, а остальные будут предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования.

1.2 Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в регулировании земельных отношений для целей строительной деятельности

Правовое регулирование полномочий органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений установлено Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и др, а так же законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ и муниципального образования.

Такая широкая связь данных правовых актов объясняется тем, что земля играет одну из главных ролей при строительстве объектов капитального строительства. Без земли не возможно осуществить данного рода деятельность. Правовое регулирование предоставления земельных участков, осуществляемое в границах муниципального образования, производится с учетом требований законодательства о разграничении государственной собственности на землю и градостроительной деятельности.

В п. 1 ст.9 Конституции Российской Федерации закреплено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В п.2 этой же статьи закреплено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Конституция Российской Федерации не включает органы местного самоуправления в систему органов государственной власти, что придает им определенную самостоятельность, но, конечно же, это не говорит о том, что местное самоуправление абсолютно независимо от государства. Конституция Российской Федерации в ст. 132 устанавливает, что органы местного

самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, в том числе и земельными участками для целей строительства, а так же решают иные вопросы местного значения и наделяются собственной компетенцией и свободой в осуществлении этой компетенции, за которую обязаны нести ответственность.

Эти принципы организации местного самоуправления, установленные Конституцией Российской Федерации, вытекают из международных стандартов, закрепленных в ст. 4 Европейской Хартии¹ местного самоуправления, принятой Советом Европы 15 октября 1985 г.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Земельный кодекс устанавливает, что в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- 1) которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- 2) право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- 3) которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- 4) которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности (п. 1 ст. 19 ЗК РФ).

Большинство объектов социальной инфраструктуры муниципального самоуправления находятся в муниципальной собственности.

¹ Европейская хартия местного самоуправления от 15 октября 1985 г. // информационный банк "Международное право". – 2009. – ETS N 122.

Органы местного самоуправления призваны содействовать рациональному размещению объектов социальной инфраструктуры

Таким образом, природный комплекс муниципального образования, схема его застройки и планировки оказывают значительное влияние на состав объектов градообслуживающей и социальной сфер, формирующих инфраструктуру муниципального образования, которая обеспечивает его жизнедеятельность.

Полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных отношений как властного органа заключаются в организации управления деятельности на земельных участках. В органах местного самоуправления выделяется ответственное за подготовку документов и принятие решения должностное лицо, создаются специальные структуры.

Органы местного самоуправления планируют использование земель, находящихся в их ведении, разрабатывают, утверждают генеральные планы муниципальных образований, документацию по планировке территории, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах населенных пунктов, городского округа для муниципальных нужд, а так же осуществляют муниципальный земельный контроль за использованием земель поселения, городского округа, межселенных территорий в муниципальном районе.

Сущность и содержание полномочий местного самоуправления наиболее отчетливо проявляется в ходе их классификации. Существует множество вариантов классификации полномочий органов местного самоуправления. Во всех государствах полномочия местного самоуправления подразделяются на две большие группы:

1. как участника гражданского оборота – собственника земель, находящихся в их владении, пользовании и распоряжении (действуют на равных началах с иными участниками земельных и гражданских отношений);

2. как не участника гражданского оборота – регулятора земельных отношений в отношении земель, находящихся под их юрисдикцией на их территории (их акты имеют властный, административный характер).

Гражданский оборот земель осуществляется вступлением субъектов в гражданские правоотношения. Гражданские правоотношения основываются на свободе и равенстве субъектов и являются определяющими в реализации прав граждан, в отличие от публично-правовых отношений, которые строятся на власти и подчинении. Гражданские правоотношения связаны с приобретением и использованием собственности муниципального образования, с реализацией имущественных и неимущественных прав, защитой этих прав, совершением сделок, заключением договоров.

В гражданских правоотношениях органы местного самоуправления обладают равными правами и обязанностями с физическими и юридическими лицами и не могут навязывать свою волю и осуществлять правовое регулирование поведения субъектов правоотношений, а наоборот, должны учитывать их интересы.

Наделение муниципальных образований гражданской правоспособностью необходимо потому, что решение вопросов местного значения невозможно без вступления в гражданско-правовые отношения.

Регулирование гражданских правоотношений осуществляется гражданским законодательством, которое основывается на равенстве субъектов правоотношений, неприкосновенности собственности, недопустимости вмешательства в частные дела, обеспечении восстановления нарушенных прав. Так, в соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса РФ, гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности, регулирует договорные и иные обязательства, а также имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, воле и самостоятельности участников.

Гражданский кодекс вводит нормы, позволяющие органам местного самоуправления участвовать в гражданских правоотношениях от имени муниципального образования и его населения, а не от себя лично. Согласно ст. 125 Гражданского кодекса пределы и объем участия определяются актами, устанавливающими статус органов. Такими актами являются Устав муниципального образования и положения о соответствующих органах местного самоуправления.

Органы местного самоуправления, участвующие в гражданско-правовых отношениях, не являются юридическими лицами, а действуют на основании главы 5 Гражданского кодекса и Уставом муниципального образования, в котором закреплены за соответствующим органом определенные полномочия по участию в гражданско-правовых отношениях, например, совершать от имени муниципального образования сделки.

В настоящее время наряду с предоставлением земельных участков по решению органов местного самоуправления все чаще основаниями возникновения прав на землю становятся сделки. Это связано с тем, что многие граждане и юридические лица уже получили земельные участки на праве собственности.

Общие вопросы касающиеся полномочий органов местного самоуправления урегулированы статьями 14-16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации". Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в земельной сфере определены в Земельном¹ и Градостроительно² кодексе Российской Федерации. Оба кодекса содержат широкий круг вопросов, решаемых органами местного самоуправления, специально посвященных полномочиям этих органов

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. ст. 9, 10, 11.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. 8.

Земельный Кодекс Российской Федерации является основным нормативно-правовым актом, регулирующим земельные отношения. Он разграничил полномочия РФ и ее субъектов в области регулирования земельных отношений, определил виды прав на землю, основания их возникновения и прекращения и многое другое.

Так, в соответствии со ст. 9 ЗК РФ к полномочиям РФ в области земельных отношений относятся, например:

1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

4) установление порядка резервирования земель, принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков) для государственных и муниципальных нужд;

б) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

А к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся ст. 11 относит:

1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности

2) резервирование земель

3) изъятие земельных участков для муниципальных нужд,

4) установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований

5) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель,

6) а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Целый ряд полномочий органов местного самоуправления определен также в Гражданском кодексе РФ – такие полномочия, как полномочия по изъятию земельного участка для государственных и муниципальных нужд. В п. 3 ст. 279 кодекса определено, что решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

Наибольший по количеству перечень полномочий местного самоуправления в сфере земельных отношений закреплен в Градостроительном кодексе Российской Федерации. Данный кодекс регулирует земельные отношения в связи с градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений, развитием их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

В соответствии п.3 ст.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;

3) утверждение правил землепользования и застройки городских округов;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;

6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов;

7) принятие решений о развитии застроенных территорий;

8) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

9) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городских округов.

Эти все полномочия закреплены на федеральном уровне, однако, как говорилось выше, в каждом субъекте федерации так же имеются определенные нормативно-правовые акты, содержащие различного рода компетенцию, например, Закон Красноярского края от 04 декабря 2008 года №7-2542 "О регулировании земельных отношений в красноярском крае". В статье 2 этого закона указаны полномочия Законодательного Собрания края по использованию и охране земель в Красноярском крае, в статье 3 - полномочия Правительства края, в статье 4 - полномочия органов исполнительной государственной власти.

Что касается объектов зимней Универсиады, то непосредственными субъектами земельных правоотношений являются три участника: Краевое государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства»,¹ автономное учреждение - Региональный центр спортивных сооружений, созданное для выполнения работ и оказания услуг в целях обеспечения и реализации предусмотренных законодательством РФ полномочий Министерства спорта Красноярского края² и Сибирский Федеральный Университет, в соответствии с п. 2.5 Устава образовательного учреждения, в котором закреплено, что СФУ осуществляет функции заказчика-застройщика.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере земельных отношений представляет собой комплексный публично-правовой институт, включающий в себя совокупность правовых норм, выработанных мировым сообществом в целях эффективного использования земельных ресурсов, а также право и реальную способность органов регламентировать значительную часть государственных дел и управлять ими в интересах местного населения. При четко определенных и разграниченных полномочий и предметов ведения, появляется возможность установить пределы деятельности, рамки ответственности, отчетности, подконтрольности органов местного самоуправления и органов государственной власти, а также проанализировать действия таких органов власти, с точки зрения их соответствия нормам закона и права.

¹ Устава Краевого государственного бюджетного учреждения «Управление капитального строительства»: утвержден Приказом Министерства строительства и архитектуры Красноярского края от 24 июня 2009 г. №112, раздел 2.

² Устав Краевого государственного автономного учреждения "Региональный центр спортивных сооружений": утвержден Приказом Министерства спорта Красноярского края от 26 декабря 2014 г. №433п, п. 2.1.

2. Аренда земельных участков для целей строительства объектов Универсиады 2019

2.1 Содержание договора

Право собственности на землю и вещные права, о которых говорилось выше, не являются единственными видами прав предоставляемых для целей строительства. Помимо них существуют иные основания пользования земельными участками, не имеющими вещный характер. К числу таких можно отнести права, основанные на обязательственных правоотношениях. В частности, одним из главных таких обязательств являются арендные обязательства, которые регулируются как земельным, так и гражданским законодательством. Общие положения о договоре аренды определены гл. 34 ГК РФ, а общие особенности сдачи в аренду земельных участков - в ст. 22 ЗК РФ. Особенности аренды земельных участков, предназначенных для определенных целей, могут устанавливаться и иными федеральными законами или подзаконными нормативными правовыми актами и законодательством субъектов РФ. Арендные отношения позволяют собственникам земельных участков наиболее эффективно распоряжаться земельными участками без их отчуждения, особенно это характерно для распоряжения земельными участками органами самоуправления.

Арендодателем по действующему законодательству может быть только собственник¹. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду, в том числе уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления. Арендатором может быть любое право- и дееспособное физическое и юридическое лицо, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. 607.

К договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт земельного участка. В случае передачи в аренду части земельного участка на межевом плане земельного участка должна быть указана часть, сдаваемая в аренду¹.

Согласно общим положениям ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом общие положения об аренде применяются к аренде земельных участков субсидиарно только в том случае, если специальными нормами не установлено иное, это закреплено в п. 3 ст. 63 ЗК РФ, из этого следует, что нормы земельного законодательства в данном случае являются иерархически выше и применяются в первую очередь, а если каких то положений не окажется, то применяется гражданское законодательство.

Основанием возникновения права аренды земельного участка является договор аренды земельного участка, заключаемый между арендодателем и арендатором. Многие авторы дают определение договору аренды земельного участка, основываясь на общих положениях ГК РФ и особенностях земельного законодательства. Например, Н.Г Жаворонкова пишет: "По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок или его часть за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется уплачивать арендную плату, использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, условиями договора аренды, соблюдая при этом требования экологического, природоресурсного, градостроительного и иного законодательства. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором при использовании арендованного земельного участка, являются его собственностью²". У

¹ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. 22.

² Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право: учебник для СПО. — Москва: Юрайт, 2016, — С.121

Анисимова, в свою очередь, очень простое и лаконичное определение:¹ "По договору аренды земельного участка собственник-арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование." Смысл данного права в обоих определениях одинаково отображает всю сущность аренды земельных участков. Можно констатировать, что суть во всех определениях примерно одинаковая и поэтому возможно использование любого из них.

Что касается существенных условий договора, то тут я столкнулась с некоторыми разногласиями авторов, по поводу которых у меня есть и свое мнение. По мнению Суханова единственным существенным условием договора аренды, вытекающим из закона, является условие о предмете аренды². ГК РФ предусматривает, что предметом договора аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные комплексы. Главным признаком, которому должны отвечать такого рода предметы договора аренды, является то, что они не должны терять своих натуральных свойств в процессе их использования, т.е. быть непотребляемыми вещами, как закреплено в п. 1 ст. 607 ГК РФ. Земельный участок как раз отвечает этому требованию. При правильной эксплуатации земля является непотребляемым природным ресурсом.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным, а соответствующий договор аренды признается незаключенным. В соответствии с п. 2 ст. 27 ЗК РФ объектом договора аренды могут быть земельные участки, не изъятые из оборота. При этом как из любого правила здесь есть исключения, например, определенные функциональные

¹ Анисимов А.П. Земельное право России: курс лекций / Анисимова А.П., Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. – Волгоград: Издательство Юрайт, 2013. – С. 163.

² Суханов Е.А. Обязательственное право: учебник т. 3 / под ред. Суханова Е.А – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 442.

зоны территорий национальных парков, земли которых изъяты из оборота, могут предоставляться в аренду в соответствии с ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

Поэтому в договоре аренды земельного участка должен быть четко индивидуализирован его предмет: указаны местоположение, площадь, обязательным к договору должен быть приложен и межевой план земельного участка, с указанием его границ. По поводу этого существенного условия споров у авторов нет, с ним согласны такие ученые, как: Крассов О. И., Данилов И. Б., Улюкаев В. Х., Краснова И. О. и др.

Срок не является существенным условием¹, т.к. если срок аренды в договоре не определен, то данный договор считается заключенным на неопределенный срок, в соответствии с п. 1 и 2 ст. 610 ГК. Однако даже в этом случае договор аренды сохраняет черты договора, заключенного на время. Ведь при заключении договора на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону, при аренде недвижимого имущества, за три месяца. Прекращения договора, заключенного на неопределенный срок, возможно в любое время по желанию одной стороны, это как раз и свидетельствует о временной ограниченности таких договоров. Поэтому закон² говорит о том, что имущество передается арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование. В п. 8 статьи 39.8 ЗК РФ закреплены 18 видов возможных сроков заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Но даже из этого перечня есть исключения, а это п. 12 и 15 ЗК РФ этой же статьи: "При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на

¹ Суханов Е.А. Обязательственное право: учебник т. 3 / под ред. Суханова Е.А – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 442.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. 606.

участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником) срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. И арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов."

Таким образом, если срок договора аренды не указан, то это не будет основанием считать договор незаключенным.

Ранее в ст. 610 ГК РФ было закреплено, что в случаях, если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок и, соответственно, может быть прекращен по инициативе любой из сторон. Сейчас эта норма изменилась: "Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается."

А вот с наличием такого условия, как арендная плата возникает вопрос. В статье ГК четко сказано: "за плату", значит это условие тоже можно назвать существенным, однако, например, тот же Е. А. Суханов не выделяет такого условия. Статья 614 ГК поясняет, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. На первый взгляд это можно отнести к арендной плате, но если вчитаться в текст повнимательнее, но можно увидеть, что это положение

касается исключительно "порядка внесения платы", "условия внесения платы" и "срока оплаты", а про размер арендной платы не сказано ни слова. Что касается земельных участков, так моя позиция подкрепляется п. 3 ст. 65 ЗК РФ (в ред. от 28.12.2013), в которой сказано, что использование земли в РФ является платным, а в ст. 22 ЗК РФ - что размер арендной платы устанавливается договором и никаких исключений не предусмотрено. Этот пункт утратил силу с 1 марта 2015 года, однако смысл платности от этого не утратился. Гонгалов Б. М. по этому поводу считает, что такие условия как размер арендной платы, срок владения и пользования и т.д. являются очень важными, и являются восполнимыми.¹ С 2014 года в ЗК РФ введен пункт 12 ст. 22 ЗК РФ, который устранил данные споры и закрепил размер арендной платы, как существенное условие.

По общему правилу (п. 1 ст. 164, п. 2 ст. 609 ГК РФ) договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним и, соответственно, считается заключенным с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Не подлежат государственной регистрации договоры аренды и субаренды земельного участка, заключенные на срок менее одного года (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

Теперь можно рассмотреть непосредственно содержание договора, т.к оно, в частности, зависит и от существенных условий его заключения.

В соответствии со ст. 611 ГК РФ к основной обязанности арендодателя с учетом специфики земельного участка прежде всего относится предоставление земельного участка арендатору в состоянии, отвечающем условиям договора аренды и пригодном к его использованию в соответствии с целевым назначением и разрешенным видом использования данного земельного участка. Так же как и любой другой объект земельный участок передается вместе со всеми принадлежностями и документами, необходимыми

¹ Гонгалов Б.М. Гражданское право: учебник т 1 / под ред. Гонгалов Б.М – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – С. 364.

для его использования¹. Факт передачи земельного участка от арендодателя к арендатору должен быть зафиксирован передаточным актом, подписанным сторонами, поскольку именно с момента передачи земельного участка у арендодателя возникает право требовать с арендатора уплаты арендной платы, а у арендатора возникает обязанность ее платить.²

Основной обязанностью арендатора согласно ст. 615 ГК РФ и земельному законодательству является использование арендованного земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также в соответствии с условиями договора аренды, при соблюдении требований ст. 42 ЗК РФ.

При прекращении договора аренды, если в договоре аренды не установлено право выкупа земельного участка, арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил, или в состоянии, обусловленном договором, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению. Возврат земельного участка также должен быть подтвержден передаточным актом.

Ко второй основной обязанности арендатора относится своевременное внесение арендной платы.

Права арендатора земельного участка определяются договором аренды, ГК РФ, а также ст. 22 и 41 ЗК РФ.

Так, в соответствии с п. 5 и 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор вправе (за исключением резидентов особых экономических зон):

- передать свои арендные права (права и обязанности по договору аренды земельного участка) третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в

¹ Суханов Е.А. Обязательственное право: учебник т. 3 / под ред. Суханова Е.А – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 445.

² Гонгало Б.М. Гражданское право: учебник т 1 / под ред. Гонгало Б.М – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – С. 364.

производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка;

- передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка.

При этом арендаторам земельных участков для осуществления указанных прав не требуется получать согласие арендодателя¹, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное, но при этом необходимо уведомить арендодателя о совершении соответствующей сделки в разумный срок после ее осуществления². А вот для передачи своих прав третьему лицу на иное имущество согласие собственника требуется³ в этом существенное отличие между гражданским и земельным законодательством.

Однако следует иметь в виду, что и из этого правила есть исключение, а именно, если вопрос касается залога арендных прав, то в данном случае это можно сделать только с согласия собственника земельного участка, за исключением случаев аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет.

Если земельный участок взят в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то арендатор имеет право осуществлять все вышеуказанные сделки без согласия собственника в случае, если договор аренды заключен на срок более пяти лет. При этом изменение условий договора аренды земельного участка без согласия арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав арендатора не допускаются. Кроме того, досрочное расторжение такого договора по требованию арендодателя допускается только на основании

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, п. 9 ст. 22.

² О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 // Вестник ВАС РФ. – N 5. – 2005, п. 16.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, п. 2 ст. 615

решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором¹.

Основания и порядок прекращения аренды земельного участка изложены в ст. 46 ЗК РФ. В соответствии с п. 1 указанной статьи ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка по инициативе арендодателя возможно также в случаях, установленных п. 2 ст. 46 ЗК РФ:

- при ненадлежащем использовании земельного участка арендатором (пп. 1- 4п. 2 ст. 46 ЗК РФ);
- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в установленном порядке;
- при реквизиции земельного участка в соответствии со ст. 51 ЗК РФ.

Федеральными законами могут быть установлены и иные случаи досрочного прекращения договора аренды земельных участков.

Таким образом, проанализировав нормы об аренде земельных участков, можно сделать вывод, что данный вид права не является абсолютно простым и понятным, особенно, когда одним из участников правоотношений являются органы местного самоуправления.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, п. 9 ст. 22.

2.2 Особенности реализации данного вида права

В настоящее время не утихают споры о гражданско-правовой природе договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Авторы, издающие свои работы по гражданскому праву считают в данном вопросе главным слово "аренда", а ученые, которые посвятили свою жизнь изучению земельных особенностей, считают главным объект этих отношений - землю.

Рациональное законодательное регулирование земельных правоотношений стало одной из главных проблем современной экономики, которая тесно связана и с гражданским правом тоже. По мнению Е.А. Суханова, этому способствовало два основных обстоятельства, одно из которых является объективно изменившееся соотношение земельного и гражданского права в регулировании землепользования¹. Гражданским кодексом РФ впервые было закреплено единство принципов и общих положений параллельно развивающихся отраслей права: действие основных начал гражданского законодательства непосредственно выражено в общих положениях о праве собственности на землю, согласно которым лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом².

До 2001 года было не достаточно нормативно-правовой базы для регулирования аренды земли и даже нормы ГК об аренде недвижимости не смогли должным образом восполнить этот пробел.

А с введением в действие Земельного кодекса РФ 2001 году ситуация существенным образом изменилась, произошло установление конкретных правил по временному владению и пользованию. Законодательное регулирование отношений по аренде земельных участков

¹ Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве: монография. – М.: Статут, 2000. – С. 3.

² 3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. 260

имеет сложный комплексный характер. Это обусловлено тем, что аренда имущества это категория исключительно гражданского права, в то время как аренда земельных участков касается использования особого объекта экономического оборота, поэтому необходимо еще регулирование также и специальными нормами земельного права.

Однако т.к. земельно-правовой институт сравнительно новое явление, то еще имеются неопределенности его отдельных положений, которые вызывают в правоприменительной деятельности не мало сложных проблем и споров. Чтобы разрешение ситуаций было максимально приближено к истине и справедливости, нужно понимание в определяющем значении норм как ГК, так и ЗК.

Согласно п. 1 ст. 2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, должны соответствовать ЗК РФ. Тем самым, по сути, декларируется приоритетное положение этого специального и основного закона в сфере регулирования прав на землю и сделок с земельными участками по отношению к иным законам независимо от момента их принятия, включая имеющий силу федерального закона Гражданский кодекс РФ.

Напротив, в соответствии с п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ, что позволяет сделать обратный вывод о допустимости применения земельного законодательства при регулировании договоров с земельными участками только в той части, которая не противоречит гражданскому законодательству, а значит в приоритете должен стоять ГК РФ.

В юридической литературе не сложилось единого представления о гражданско-правовой природе договора аренды земли. Некоторые ученые полагают, что в настоящее время отсутствует достаточно четкое разграничение предмета регулирования гражданского и земельного права. Ряд авторов считает, что договор аренды земельного участка имеет выраженный гражданско-правовой характер, другие настаивают на его специальных

земельно-правовых особенностях, несвойственных обычному гражданскому обороту.

Так, по мнению Ахметшиной Л.М., выявление соотношения гражданского и земельного права в регулировании договора аренды земли не позволяет четко выделить сферы регулирования данной области отношений со стороны каждой из этих отраслей права, поскольку в сфере имущественных отношений они дополняют друг друга: гражданское законодательство ссылается на особенности регулирования отношений нормами земельного законодательства, а в земельном законодательстве содержатся нормы гражданского права¹.

Интересна точка зрения И.А. Иконицкой о том, что не нужно говорить о примате какой-то отрасли над другой. Земельные отношения настолько сложные, что ниша для их регулирования может иметь место как в гражданском законодательстве, так и в земельном. Если же говорить об имущественных отношениях, объектом которых является земля, то в этом случае к ним применяются общие нормы гражданского права².

С высказанной позиции в своей статье³ соглашается и Голосова С. А., что при применении к договору аренды земельного участка гражданско-правовых норм и норм земельного права необходимо исходить из традиционного правила о соотношении общих и специальных норм, тем самым признавая их общность и допуская достаточность установления прав и обязанностей участников сделки нормами земельного права, если они не противоречат правилам гражданского законодательства, а также восполняя пробелы земельного законодательства положениями ГК об арендных обязательствах.

Согласно ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов,

¹ Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству. Автореф. дисс. к.ю.н. Казань, 2002. С. 13.

² Иконицкая И.А. Доклад на конференции по статье: Бакунина Т.С., Землякова Г.Л. Материалы конференции. Новый ЗК РФ: некоторые вопросы теории и практики применения // Государство и право. 2002. N 9. С. 78.

³ Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права. Соотношение норм гражданского и земельного права. С.А. Голосова, юрист.

проживающих на соответствующей территории. Положения Конституции РФ определяют наличие в регулировании земельных правоотношений публичного элемента. О.И. Крассов подчеркивает, что "прерогатива гражданского права - регулирование принципиально общих вопросов права собственности и иных прав на землю. В земельном праве отражается специфика регулирования этих вопросов, обусловленная публичными интересами"¹. Б.В. Ерофеев исходит из того, что "приоритетность применения земельного законодательства в регулировании земельных отношений основывается на общественном сознании социальной функции земли, ее социальной значимости, объективно существующей ограниченности"². И я абсолютно согласна с мнением двух этих уважаемых людей, ведь нормы ГК имеют краткую, самую основную информацию, которая в свое время дополняется и уточняется нормами других актов, таких как Земельный, Градостроительный, Лесной кодексы и др. Невозможно было все закрепить в одном Гражданском кодексе, тем более о таком важном объекте отношений, как земля, т.к с ней связано очень много нюансов и особенностей.

Автор статьи "Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права" С.А. Голосова анализируя пункт 3 ст. 3 ЗК РФ, в котором устанавливается, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством и иными специальными федеральными законами, сделала необычный вывод: "В этой норме нами усматривается подтверждение приоритетности норм гражданского договорного права при определении существенных условий договора аренды земельного участка"³. Однако нам не представляется возможно согласиться с данным выводом,

¹ Крассов О.И. Право частной собственности на землю: учебник / О. И. Крассов. — Москва: Юрист, 2000. — С. 39.

² Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. — М.: ООО «Профобразование», 2004. — С. 21.

³ Голосова С.А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права : статья // Нотариус. — 2003. — №2. — С. 50-53.

поскольку, как сказано в этой же статье нормы земельного законодательства применяются субсидиарно, а т.к про арендную плату в ГК ничего не сказано, а сказано в земельном, то и нужно его использовать, а значит должно быть включено еще одно существенное условие. Ведь земля, это все таки особый объект, объект естественного происхождения, который невозможно отделить и транспортировать(имея ввиду участок земли, имеющий свои границы и кадастровый номер), это объект, для которого был создан целый закон на федеральном уровне со своими принципами и правилами. Поэтому говорить, что гражданский кодекс закрепляет существенные условия для договора аренды земельного участка, будет не верно. ГК РФ определяет единственное существенное условие в общих положениях об аренде, но это только одно из первых условий, которое не является последним. Этот вывод можно было сделать исходя из принципов земельного законодательства, одним из которых является принцип платности, а значит арендная плата должна быть закреплена. Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс в статью 22 введен пункт 12, который четко закрепляет положение о том, что размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Анализ действующего земельного и гражданского законодательства позволяет указать на противоречивость отдельных правил, регулирующих арендные земельные правоотношения.

В соответствии со ст. 607 ГК РФ и ст. ст. 3, 22 Земельного кодекса РФ правовое регулирование аренды земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Согласно п. п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, а также сдать участок в субаренду без согласия собственника при условии его уведомления. Приведенные нормы не согласуются со ст. 615 ГК РФ, которая предусматривает обязательное получение согласия арендодателя в таких случаях. Как отмечают ученые-цивилисты, гражданско-правовая норма

защищает права собственника сданного в аренду имущества. "Все эти действия допустимы только с согласия арендодателя, поскольку существенно затрагивают его интересы"¹. В.В. Витрянский отмечает, что "согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное в аренду"². Однако в противовес данной позиции можно предоставить мнение Е. А. Суханова, который поясняет, что передача части или даже всех своих правомочий собственником другому лицу в действительности представляет собой способ осуществления правомочий собственника, а не способ отчуждения принадлежащих ему прав или имущества"³. Тем самым передавая отдельные полномочия (владения, пользования и даже распоряжения) другим лицам, собственник не теряет права собственности на данное имущество, хотя при определенных обстоятельствах такая утрата может произойти, следовательно, безусловно необходимо получение согласия собственника на последующее распоряжение арендатором чужим земельным участком. Но Земельный кодекс говорит нам совершенно о другом, статья 22 не требует согласия собственника, а - лишь его уведомления.

Не менее существенным недостатком регулирования арендных земельных правоотношений следует признать нормы земельного и гражданского права, регулирующие правила заключения арендатором нового договора аренды земельного участка по окончании срока действия исполненного договора аренды. По истечении срока договора аренды, ГК РФ за арендатором признает преимущественное право на заключение нового договора аренды. Однако п. 18 ст. 39.8 ЗК РФ не позволяет произвести новое заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на новый срок, несмотря на то что ст. 621 ГК РФ

¹ Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу, части второй (постатейный) / Отв. ред. д.ю.н., проф. – М.: Юр. фирма КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 1998. – С. 196.

² Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг: монография / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – С. 115.

³ Маттеи Уго, Суханов Е.А. Основные положения права собственности: монография. М.: Юрист, 1999. — С. 108.

допускает такое право. Наличие этого пробела в земельном законодательстве для арендодателей - частного сектора требует, безусловно, применения норм гражданского права.

Вышеизложенные примеры говорят о необходимости точного определения соотношения норм гражданского и земельного права. В спорных правовых ситуациях, на наш взгляд, следует исходить из принципиального положения о том, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, но с уточнениями и своими особенностями, отраженными в земельном законодательстве и эти специальные нормы не должны противоречить нормам гражданского права, а должны его дополнять.

Подходя ближе к теме Универсиады 2019, на практике в Министерстве строительстве и жилищно-коммунального хозяйства, была выявлена интересная проблема, касающейся договора аренды одного земельного участка под строительство спортивного объекта(без проведения торгов) между Правительством Красноярского края и ООО "Русская Платина". Сложность ситуации заключается в том, что департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска совместно с агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края должны сформировать единый земельный участок под многоуровневым многофункциональным спортивно-зрелищным комплексом "Платинум Арена". Но этому есть препятствие, а именно, согласно информации предоставленной 08.02.2017 г. на выездном заседании штаба по строительству комплекса "Платинум Арена" департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска¹, в границах земельного участка образуемого в соответствии с проектом планировки и межевания территории в районе четверного моста через р. Енисей (утв. Постановлением администрации

¹ Письмо Губернатору Красноярского края В. А. Толоконскому Об исполнении пункта 2 протокола №159 от 22.06.2015 г.

г. Красноярска от 21.10.2014 г. №679) частично расположен земельный участок(государственная собственность на который не разграничена) с кадастровым номером 24:50:0700138:170 предоставленный в постоянное(бессрочное) пользование МУК г. Красноярска Управление капитального строительства(на основании распоряжения администрации г. Красноярска от 07.06.2016 г. №2902-недв) для строительства объекта "Берегоукрепления правого берега р. Енисей". Данное обстоятельство препятствует образованию земельного участка, в соответствии с положениями действующего законодательства, а именно согласно ст. 39.27 ЗК РФ перераспределение земельных участков допускается в случае, если все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу.

Для устранения данных препятствий, издано распоряжение администрации г. Красноярска от 23.12.2016 г. №6494-недв "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (ул. Лесников)" путем раздела земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700138:170, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах. Далее, после того, как была проведена работа по постановке вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, было издано Заключение на проект распоряжения Губернатора Красноярского края "О внесении изменения в распоряжение Губернатора Красноярского края от 01.07.2015 №333-рг "О предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов". В ней выявлена еще одна возникшая проблема, связанная с тем, что для принятия Проекта распоряжения, предусматривающего Поручение администрации г. Красноярска распорядиться земельным участком как участком, государственная собственность на который не разграничена, необходимо исключить возможную принадлежность земельного участка к федеральной собственности и собственности края, в связи с чем предлагалось согласовать Проект распоряжения с агентством по управлению

государственным имуществом Красноярского края и федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом на территории края.

Вместе с тем следует учитывать, что к такого рода земельным участкам следует относить земельные участки, не относящиеся к земельным участкам федеральной собственности и собственности субъектов РФ, указанных в пп. 1 и 2 статьи 3.1 ФЗ №137-ФЗ. Отсюда следует, что нужно вновь обращаться в различные инстанции, чтоб те предоставили сведения об этом земельном участке. Эти процедуры долговременны, хотя намного удобнее было бы составить официальную базу на земельные участки с их кадастровыми номерами и подобного рода всю необходимую информацию.

Вместе с тем, можно обратить внимание и на практику арбитражных судов, например, дело № А27-4576/2010 (№ 07АП-6561/2010) президиума Седьмого арбитражного апелляционного суда.

В обобщении судебно-арбитражной практики Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2011 года №6 по теме: разрешение споров, возникающих из отношений пользования земельными участками - мы имели возможность найти данное дело, которое показалось очень интересным.

Итак, Комитет по управлению государственным имуществом обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО задолженности по арендной плате и пени.

Решением суда исковые требования удовлетворены частично, основная задолженность взыскана в полном объеме.

Не согласившись с решением суда, ООО в апелляционной жалобе просило его отменить, ссылаясь на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства существования земельного участка, земельный участок под принадлежащим ответчику объектом недвижимости не сформирован как самостоятельный объект, его границы не определены в установленном

законодательством РФ порядке, он не поставлен на кадастровый учет, что свидетельствует о незаключенности договора аренды.

Апелляционный суд посчитал, что решение суда первой инстанции об удовлетворении иска соответствует материалам дела.

Согласно статье 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (пункт 3 статьи 607 ГК РФ).

Из текста представленного в материалы дела договора аренды видно, что он содержит сведения, позволяющие определенно установить земельный участок, передаваемый в аренду: месторасположение, площадь, кадастровый квартал, целевое назначение, а также границы, описанные в ситуационной схеме приложенной к договору и являющейся его неотъемлемой частью.

Земельный участок был передан ответчику, использовался им, что свидетельствует об отсутствии между сторонами спора относительно размера, границ, месторасположения земельного участка.

К тому же, спор о взыскании с ООО "ЗЭТА" в пользу комитета арендной задолженности по договору за иной период, уже был предметом судебного разбирательства в арбитражном суде первой инстанции по делу № А27-8965/2009, по итогам рассмотрения которого было вынесено решение,

оставленное в силе, как постановлением апелляционного суда, так и постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа.

Названными судебными актами установлено, что договор аренды земельного участка является заключенным исходя из его условий, позволяющих определенно установить земельный участок, передаваемый в аренду, а также учитывая нахождение на земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих ответчику на праве собственности и отсутствие у ответчика сомнений относительно земельного участка при подписании договора аренды и использовании земельного участка.

На основании п.2 ст. 68 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, анализ названных норм позволил суду сделать вывод о том, что неопределенность условия о предмете договора аренды может повлечь невозможность его исполнения. Однако, если договор исполнен (имущество передано) и у сторон относительно переданного в аренду объекта не возникает спора, условие об объекте нельзя признать несогласованным, а договор – незаключенным.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что не исчезла необходимость точного определения соотношения норм гражданского и земельного права. В спорных правовых ситуациях, на наш взгляд, следует исходить из принципиального положения о том, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются, конечно же, гражданским законодательством, но с уточнениями и своими особенностями, отраженными в земельном законодательстве и эти специальные нормы не должны противоречить нормам гражданского права, а должны его дополнять. Здесь образуется, как бы, синтез двух отраслей права, и данные противоречия, приведенные в примерах, и многие другие, не дают возможности в полной мере

защищать права граждан. Отсюда и возникают конфликтные ситуации, которые так сложно порой бывает решить.

3. Иные виды прав на земельные участки для государственных и муниципальных нужд для строительства объектов универсиады 2019

3.1 Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками является одним из основных видов вещных прав на землю, который предусмотрен как гражданским, так и земельным законодательством.

Данный вид права представляет определенный интерес, т.к в отличие от собственников субъекты данного права лишены существенного правомочия, а именно – распоряжения. На этом праве предоставлено большинство участков под строительство объектов Универсиады, заказчиками на строительство которых являются Краевое государственное казенное учреждение "Управление капитального строительства" и "Региональный центр зимних видов спорта".

В соответствии с п. 1 ст. 39.9 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа. В настоящее время в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются исключительно органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий¹, а также в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) к субъектам данного права теперь относятся

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, п. 2 ст. 39.9.

государственные академии наук и созданные такими академиями наук учреждения.

С момента вступления ЗК РФ в силу гражданам, а также юридическим лицам иных организационно-правовых форм (не указанным в п 1 ст. 39.9 ЗК РФ) земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. В соответствии с п. 2 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) эти права на землю подлежат переоформлению со дня введения в действие ЗК РФ, а именно юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность¹ до 1 января 2012 года либо до 1 января 2015 года (в отношении земельных участков, на которых расположены линейные объекты: линии связи, трубопроводы, дороги и т.п.). Выбор конкретного титула (собственность или аренда) остается за правообладателем независимо от мнения публичного органа, уполномоченного распоряжаться земельным участком.

А с 1 января 2013 года Кодекс об административных правонарушениях дополнен статьей 7.34, устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается. Порядок оформления установлен законодательством о дачной амнистии.²

¹ О введении в действие Земельного кодекса РФ [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

² Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник/ глава 5. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. — Москва: Частное право, 2010. — С. 28.

Если же решение о предоставлении указанным лицам земельного участка на данном праве, по каким-то причинам все-таки принято после вступления в силу ЗК РФ, то такое решение должно быть признано недействительным в судебном порядке. Данный вывод следует из ст. 13 ГК РФ, в которой сказано, что ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными, либо не подлежащим применению в соответствии со ст. 12 ГК РФ.

Законодательно не урегулирован вопрос сдачи в аренду земель, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании. Формально постоянные (бессрочные) пользователи не имеют права, предоставленного собственнику, на сдачу участка в аренду. Тем не менее, учитывая постоянный характер землепользования данных субъектов, представляется целесообразным предоставить пользователям возможность опосредованного использования имущества путем сдачи участка в аренду и получения арендной платы с согласия собственника земли¹.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком имеет следующие отличительные специфические черты²:

а) более широкий круг субъектов данного вида правоотношений, поскольку законом прямо указывается, что в круг этих субъектов могут входить не только граждане, но и организации, обладающие правами юридического лица (ч. 1 ст. 268 ГК);

б) более узкий круг оснований приобретения данного вещного права. В частности, таковым является решение государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в

¹ Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник/ глава 5. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. — Москва: Частное право, 2010. — С. 38.

² Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. — М.: ООО «Профобразование», 2004. — С. 69.

постоянное (бессрочное) пользование (ч. 1 ст. 268 ГК). Право же пожизненного владения на этот участок может быть приобретено и на основании завещания прежнего владельца, сделанного в установленном законом порядке;

в) наличие производной связи между правом на земельный участок и правом на недвижимость, расположенную на данном участке. Так, при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (ст. 273 ГК). При прекращении же права пользования земельным участком, если стоимость недвижимости явно превышает стоимость участка, находившегося в пользовании собственника недвижимости, суд может установить условия пользования земельным участком на новый срок (ч. 2 ст. 272 ГК).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 ЗК РФ и по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством¹. При отказе от права заявление подается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Если право было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вышеуказанный орган обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения соответствующего права. Распоряжение данным участком после отказа от прав на него осуществляет исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, п. 1 т. 45.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком могут быть прекращены принудительно в следующих случаях¹:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными настоящим Кодексом;

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, п. 2 ст. 45.

Перечень принудительных оснований прекращения права закрыт, т. к. пп. 3 п. 2 этой статьи утратил силу с 1 апреля 2015 года, который предусматривал "иные основания".

Принудительное лишение лица права постоянного (бессрочного) пользования в случае ненадлежащего использования земельного участка производится при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельных участков после наложения административного взыскания в виде штрафа. Одновременно с наложением административного взыскания уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля лицу, виновному в совершении нарушения земельного законодательства, выносится предупреждение о допущенных нарушениях с последующим уведомлением органа, предоставившего земельный участок.

Предупреждение должно содержать:

- 1) указание на допущенное нарушение;
- 2) срок, в течение которого нарушение должно быть устранено;
- 3) указание на возможное лишение права на земельный участок в случае неустранения нарушения;
- 4) разъяснение прав лица в случае возбуждения процедуры принудительного лишения прав на землю;
- 5) иные необходимые реквизиты.

Форма предписания об устранении выявленного нарушения требований законодательства Российской Федерации устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти¹. В случае неустранения указанных в предупреждении нарушений в установленный срок участок изымается на основании решения суда.

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, п. 8 ст. 71.

Таким образом, право постоянного (бессрочного) пользования является одним из самых важных и сложных, в своем понимании, прав. Ведь на этом праве получают земельные участки огромные финансовые организации, которые производят важное для всего общества строительство, это: и детские сады, и школы, и другие различного рода организации, в том числе и объекты Универсиады 2019, которые после завершения строительства перейдут в собственность города Красноярска или останутся на балансе Сибирского Федерального Университета, такие как, например, деревня Универсиады 2019, т.к именно этот Университет занимается строительством этих объектов.

3.2 Безвозмездное пользование земельными участками

Именуемое на сегодняшний день "право безвозмездного пользования"¹, пришло на смену праву временного пользования, существовавшему до принятия ЗК РФ.

Главным отличием от временного пользования и аренды является безвозмездность данного права. По сути, оно представляет собой пример исключения из принципа платности землепользования. На сегодняшний момент на данном виде права земельные участки не предоставлены для строительства объектов Универсиады, однако для строительства других объектов, например, школ, детских садов земельные участки передаются в безвозмездное пользование. Но все таки стоит рассказать кратко и о данном вещном праве, т.к оно идет в непосредственной связке с постоянным бессрочным использованием.

Договор безвозмездного пользования (договор ссуды), как следует из легальной конструкции, может быть как консенсуальным, так и реальным, в зависимости от условий, на которых он заключен сторонами. Консенсуальный договор ссуды заключается в случаях, когда стороны оговаривают, что обязательство ссудодателя передать вещь в безвозмездное пользование возникает с момента заключения договора. В ситуациях, когда стороны устанавливают, что договор ссуды считается заключенным с момента передачи вещи в безвозмездное пользование, договор носит реальный характер².

Договор безвозмездного пользования имуществом является двусторонне обязывающим договором, который порождает права и обязанности как у ссудодателя, так и у ссудополучателя³. Однако Суханов в своих учебниках дополняет это мнение тем, что консенсуальные договоры ссуды являются двусторонними, но они лишены признака взаимности. Дело в том, что с обязанностью ссудодателя передать вещь в безвозмездное

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. 24, ст. 39.10.

² Суханов Е. А. Гражданское право: учебник т. 2 / 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – § 8

³ Гонгало Б.М. Гражданское право: учебник т 1 / под ред. Гонгало Б.М – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – глава 40.

пользование не корреспондирует право ссудополучателя требовать такую передачу. В силу безвозмездного характера договора ссуды при неисполнении ссудодателем обязательства по предоставлению вещи в безвозмездное пользование ссудополучатель не обладает правом требования передачи вещи в натуре, как это происходит при реализации арендных обязательств, а лишь: "вправе потребовать от ссудодателя расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба" - это закреплено в ст. 692 ГК РФ. Исходя из природы договора это действительно двусторонне обязывающие отношения, но с небольшим уточнением, и я соглашусь с точной зрения Суханова, ведь у сторон действительно разные объемы прав, которые в конечном итоге не будут являться взаимными.

Гонгало утверждает, что этот договор нельзя отнести к фидуциарным сделкам, хотя представляется, что определенные элементы личного, доверительного характера между сторонами все-таки присутствуют в отношениях безвозмездного пользования. В качестве примера можно привести ст. 701 ГК, которая устанавливает общее правило, что в случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица - ссудополучателя договор прекращается, если только сторонами не предусмотрено иное. Это мнение автора вполне кажется логичным по своему содержанию, т.к фидуциарные сделки это сделки, основанные на особых, лично-доверительных отношениях сторон. Утрата сторонами такого характера взаимоотношений дает возможность любой из них в одностороннем порядке отказаться от исполнения сделки, в том числе смерть и ликвидация.

Правом предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование в соответствии со ст. 24 ЗК РФ обладают только собственники земельных участков, а именно Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования или граждане и юридические лица.

Земельный кодекс РФ устанавливает исчерпывающий перечень оснований предоставления участков на данном праве. В зависимости от того, какой субъект гражданского права является собственником земельного участка,

предоставляемого в безвозмездное пользование, основаниями возникновения указанного права могут быть административный акт, договор или локальный нормативный акт организации.

ЗК РФ в статье 39.10 закрепляет 18 оснований предоставления земельных участков на праве безвозмездного срочного пользования, однако для строительства объектов Универсиады используется именно основание подпунктом 5¹:

Лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд") заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров. Однако по сведениям из Управления капитального строительства Красноярского края данный вид права не будет использоваться при строительстве объектов Универсиады, хотя для строительства других объектов, такие как школы и детские сады, например, данный вид права используется, поэтому его тоже следует кратко рассмотреть.

Обязательным условием предоставления земельного участка по рассматриваемому основанию является финансирование строительства, полностью осуществляемое за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета. Предоставление земельного участка осуществляется на срок строительства объекта недвижимости;²

¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

² Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник/ глава 5. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. — Москва: Частное право, 2010. — § 4.

Лицо, использующее земельный участок на праве безвозмездного пользования, обязано поддерживать земельный участок в надлежащем состоянии. Это обеспечивается использованием земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным способом использования.

Отношения, возникающие из договора безвозмездного пользования, регулируются гл. 36 ГК РФ "Безвозмездное пользование", а также отдельными нормами гл. 35 ГК РФ "Аренда".

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором¹.

Основное отличие этого договора от аренды, заключается в его безвозмездном характере. Но следует оговориться, что в данном случае пользователь муниципальных или государственных земель не освобождается от уплаты земельного налога, поскольку одним из принципов земельного права и законодательства является платность использования земель. Срок этого договора ограничен одним годом только в отношении земельных участков, предоставляемых государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, ст. 689.

3.3 Особенности реализации данных видов прав

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком существовало задолго до возвращения в РФ права частной собственности на землю. Именно этим правом пользования в отношении земельных участков наделялись советские предприятия и учреждения. Главным признаком этого права была его безвозмездность. Так почему же это право не называли "право безвозмездного пользования"? Но в последней редакции ЗК РФ мы можем видеть появление данного вида права, но в качестве самостоятельного вещного права, которое не совпадает с правом постоянного (бессрочного пользования).

Упоминание в числе субъектов права постоянного (бессрочного) пользования органов государственной власти и органов местного самоуправления, с нашей точки зрения, выглядит не совсем ясным, ведь круг субъектов имущественных отношений в гражданском законодательстве несравненно уже.

По мнению Н. Н. Мисника, с позиции гражданского права органы государственной власти и органы местного самоуправления не правосубъектны. Они своими действиями могут лишь приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности, личные неимущественные права от имени субъектов гражданского права, а именно: Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Соответственно, своими действиями они могут приобретать и вещные права. Но такие действия это полномочия самих публичных образований. И вещные права приобретаются в этих действиях именно публичными образованиями, а не их органами. Уже одно это свидетельствует о том, что органы государственной власти и органы местного самоуправления не являются субъектами вещных (как, впрочем, и любых иных видов гражданских) прав.

По мнению Н. Н. Мисника, никакая специфика земли не может оправдать того, что рассматривая ее как объект гражданских прав, как вещь, мы вдруг начинаем указывать субъектов вещных прав на нее иных, чем

определенных гражданским законодательством. Это могут быть лишь субъекты, обозначенные в ст. 2 ГК РФ: физические лица, юридические лица и публичные образования. Никакие органы власти, трудовые коллективы, отдельные работники и т.п. такими субъектами быть не могут.¹

С одной стороны правило п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса» предписывает всем юридическим лицам (за исключением указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ) "переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность". С другой - в п. 6 той же статьи установлено, что "коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право". Отсюда становится не понятным, имеют ли право или обязаны юридические лица, не попавшие в список п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, переоформлять право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Ответа на этот вопрос сам ЗК РФ не предусматривает. Нигде в действующей редакции ЗК РФ не вменена организациям обязанность переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, более того ст. 45 ЗК РФ, которая устанавливает основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, не предусмотрено прекращение права ввиду его не переоформления.

В связи с вышеизложенным остается не решенным вопрос на законодательном уровне, какова судьба земельных участков, право постоянного (бессрочного) пользования на которые не будет переоформлено в установленные сроки. Ранее ВАС РФ уже решил подобную коллизию. Так, законом РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» уже вводилась обязанность переоформления права пользования земельными участками в

¹ Хатунцев О. А. Правовой режим вещных прав на земельные участки как конфликтное поле гражданского и земельного законодательств // Евразийский юридический журнал. — 2015. - № 7. — С. 188 — 194.

определенный срок. Однако, как установил арбитражный суд, законодатель, не закрепил отсутствие переоформления права, как основание для его прекращения. Как мы уже отмечали, ст. 45 ЗК РФ не предусматривает подобного основания для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Следовательно, при нарушении владельцем права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком сроков его переоформления, само право у него останется.

С 1 января 2013 г. вступила в силу ст. 6 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ, которая вводит в главу 7 Кодекса РФ об административных правонарушениях ст. 7.34 о нарушении сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность. В силу указанной статьи нарушение установленных земельным законодательством сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от 20 тыс. до 100 тыс. руб.

Как мы видим законодатель вводит штрафные санкции за непереоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, вероятно, для того, чтобы мог возникнуть риск неблагоприятных последствий, который простимулирует субъектов данного права на его переоформление в надлежащие сроки, однако, как мы знаем, сроки уже неоднократно продлевались, а это значит, что законодательное решение было не всеми воспринято и не совсем верным.

Кроме того, имеется противоречие, например, между нормой п. 2 ст. 269 ГК РФ, земельным законодательством.

Отметим, что в данном пункте речь идет о собственниках зданий вообще, т.е. без оговорки, исключительно о тех юридических лицах, которые

вправе обладать земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Вероятно, эта норма ГК РФ не может применяться во всех случаях: когда собственником недвижимости будет являться, к примеру, юридическое лицо - будь то акционерное общество, например, т.к. оно не может приобрести право постоянного (бессрочного) пользования в силу запрета действующим ЗК РФ.

Право постоянного (бессрочного) пользования возникает в момент его регистрации в ЕГРП. На этом этапе появляется очевидная коллизия действующего законодательства. С одной стороны, согласно ЗК РФ, например, акционерное общество не может быть субъектом права постоянного (бессрочного) пользования, и, если следовать логике ЗК РФ, в момент обращения за государственной регистрацией указанного права может быть признано регистрирующим органом ненадлежащим лицом, что, в силу абз. 1 п. 2 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", будет основанием для отказа в государственной регистрации. С другой стороны, согласно п. 2 ст. 271 ГК РФ к приобретателю здания должны перейти те права на земельный участок, на котором расположено указанное здание, и которые принадлежали бывшему владельцу. И т.к. приобретатель здания не сможет получить земельный участок на ином праве, отличном от права бывшего собственника, и соответственно становится не понятным как быть с правом на земельный участок этого акционерного общества.

Обратим внимание еще на один конфликт гражданского и земельного законодательства. Так, п. 3 ст. 268 ГК РФ определяет, что при реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства. Однако п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ устанавливает, что земельные участки могут передаваться в право постоянного (бессрочного) пользования исключительно органам государственной власти и органам местного

самоуправления; государственным и муниципальным учреждениям; казенным предприятиям; центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий. Таким образом, ст. 39.9 ЗК РФ существенно ограничивает действие ст. 268 ГК РФ.

Стоит отметить некоторую проблему, которую удалось заметить, она касается прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, что предусмотрено ст. 45 ЗК РФ. Добровольный порядок прекращения права не вызывает особых проблем. В то время как принудительный порядок, который происходит всегда в момент конфронтации между субъектами правоотношений, весьма интересен.

Итак, в соответствии со ст. 45 ЗК РФ данные правоотношения, и соответственно договор прекращаются при ненадлежащем использовании земельного участка и при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Что подразумевается под понятием "ненадлежащее использование"? Оно может происходить в целом ряде случаев, например, неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, а следовательно это будет основанием для принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Одновременно с указанным ст. 284 ГК РФ допускает изъятие земельного участка в случае, когда такой участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет только собственником. Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и изъятие таких участков у владельцев нормами ГК РФ не предусмотрено.

Таким образом, в связи с вышеизложенным, можно сделать вывод, что с принятием и изменением ЗК РФ существенно изменился режим прав на чужие вещи, в результате чего оказались не применимыми ряд статей ГК РФ,

положения иных федеральных законов, связанных с традицией не принимать во внимание ранее принятые законодательные акты, регулирующие рассматриваемые отношения.

Для решения данных проблем требуется проделать огромную работу, как со стороны законодателя, так и со стороны ученых юристов, которые каждый день сталкиваются с подобными проблемами: следует, как минимум привести все гражданско-правовые и земельно-правовые акты и нормы в соответствии друг с другом.

В свете проводимой реформы российского гражданского законодательства одним из ее результатов, возможно, станет исключение из перечня действующих ограниченных вещных прав на землю права постоянного (бессрочного) пользования. Концепция развития гражданского законодательства еще упоминает право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, но относит его только к государственной или муниципальной собственности, в п. 2 ст. 223 проекта № 47538-6 уже не включает указанное право в число ограниченных вещных прав. В этом, на взгляд Хатунцева О. А. воплотилось намерение разработчиков Концепции, зафиксированное в п. 6.6 разд. IV: право постоянного (бессрочного) пользования не должно возникать в будущем¹ - в чем мы полностью согласны.

Помимо проблем связанных с реализацией данных видов прав, имеются еще и спорные ситуации по поводу заключения договоров, которые требуют к себе особого внимания, по крайней мере до тех пор, пока данные виды прав окончательно не исчезнут из гражданского оборота. Все в том же обобщении судебно-арбитражной практики Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2011 года №6 по теме: разрешение споров, возникающих из отношений пользования земельными участками, нам удалось найти некоторые интересные моменты, которые стоит иметь в виду.

¹ Хатунцев О. А. Правовой режим вещных прав на земельные участки как конфликтное поле гражданского и земельного законодательств // Евразийский юридический журнал. — 2015. - № 7. — С. 188 — 194.

В деле №А45-19686/2010 (07АП-431/2011) суды первой, апелляционной и кассационной инстанций удовлетворили иски администрации о взыскании с ООО неосновательного обогащения за пользование земельными участками.

В соответствии со статьей 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей данного Кодекса.

В соответствии с пунктом ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным, а формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (пункт 1 статьи 614 ГК РФ).

Исследовав обстоятельства дела, оценив в соответствии со статьей АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, посчитав договоры не заключенными, так как они не прошли установленную законом процедуру государственной регистрации, исходя из того, что постановлением главы района право постоянного (бессрочного) пользования ООО в отношении данных земельных участков прекращено, учитывая, что использование земли в Российской Федерации является платным, ответчик обязан уплачивать арендную плату, поскольку он не обладал земельными участками на праве собственности, или праве постоянного (бессрочного) пользования, установив факт пользования ответчиком земельными участками без установленных законом или сделкой оснований, без внесения соответствующей платы и, определив размер неосновательного обогащения, арбитражные суды удовлетворили иски администрации.

И в итоге апелляционный суд делает вывод, что пользование ответчиком земельными участками при отсутствии государственной регистрации договоров приводит к возникновению неосновательного обогащения, рассчитанного на основании размера арендной платы. Данное уточнение является верным и очень удобным, т.к. благодаря такой практике меньше станет спорных ситуаций и сложных вопросов по данному рода конъюнктурах.

Далее мы обратили внимание на еще одно судебное дело № А27-11995/2010 (№ 07АП-10594/2010). Здесь Комитет по управлению государственным имуществом обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя арендной платы и пени.

Судом было установлено, что в соответствии с распоряжением администрации города предприятию предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок для производственной базы, выдан государственный акт на право пользования землей.

Предприниматель приобрел государственное предприятие и здание в собственность, а затем, после государственной регистрации перехода прав на указанные объекты недвижимости, предприниматель в установленном порядке обратился с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, необходимого для эксплуатации объектов недвижимости.

Решением Комитета от 15.02.2008 на основании заявления, предпринимателю предоставлен на праве аренды испрашиваемый земельный участок.

17.07.2009 между сторонами был заключен договор аренды земельного участка с учетом дополнительного соглашения, согласно которому условия данного договора применяются к отношениям сторон, возникшим с 15.02.2008.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска в части взыскания задолженности по арендной плате, указал, что к ответчику в силу закона с момента регистрации права собственности на здание одновременно

перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что было у прежнего собственника. В связи с чем, пришел к выводу, что пункт 2.3 договора (с учетом дополнительного соглашения), в котором указано, что условия договора применяются к отношениям сторон, возникшим с 15.02.2008, не соответствует положениям закона.

Постановлением апелляционного суда, решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении требований о взыскании задолженности по арендной плате. В отмененной части принят новый судебный акт, взыскано с ответчика в пользу истца сумма арендной платы.

Апелляционный суд, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из того, что предприниматель в установленном законом порядке, после приобретения объекта недвижимости, оформил право пользования земельным участком, заключив договор аренды, в котором предусмотрен период фактического пользования с 15.02.2008, то есть с даты принятия Комитетом решения о предоставлении в аренду предпринимателю спорного земельного участка.

Из пункта 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» следует, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 ЗК РФ (на данный момент утратила силу) земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Исходя из установленных по данному делу обстоятельств, руководствуясь пунктом 7 статьи 1, статьей 65 ЗК РФ, статьей 614 ГК РФ, установив, что договор аренды от 17.07.2008 является заключенным в порядке переоформления права постоянного бессрочного пользования на право аренды; в спорный период ответчик пользовался земельным участком, вместе с тем, доказательства перечисления арендной платы в размере, установленном в дополнительном соглашении, не представлены, суд апелляционной инстанции взыскал с ответчика в пользу истца сумму арендной платы.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Также следует учитывать другую ситуацию, когда у прежнего собственника объектов недвижимости земля находилась в постоянном (бессрочном) пользовании, а новым собственником этих объектов право на земельный участок не оформлено.

На данный вопрос Арбитражного суда Кемеровской области ответил Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в письме № СП-31/458-2011 от 18.05.2011:

«В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации права на земельный участок подлежат государственной регистрации, которая в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Из названных норм следует, что плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок.

Согласно пункту 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обязанность у такого лица прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок (собственность, аренда или постоянное пользование в случаях, предусмотренных статьей 20 Земельного кодекса Российской Федерации)(утратила силу).

Поскольку оформление и регистрация прав на земельный участок нового собственника недвижимости не произведены, оснований для взыскания с него земельного налога не имеется.

В силу статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 273 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Такое правило исключает вывод о пользовании земельным участком вне закона или договора и возможность применения статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время не утихают споры связанные с вопросами земельного законодательства. Данная отрасль права комплексная и многоплановая, поэтому она требует всестороннего изучения, в том числе, имеется необходимость прибегнуть к анализу разного рода законодательных актов.

Законодательное Собрание Красноярского края, Правительство Красноярского края и Администрации города Красноярска в связи с подготовкой к проведению XXIX Всемирной зимней универсиады 2019 продельывают огромную работу по организации строительства, реконструкции и капитальный ремонт объектов Универсиады, что в свою очередь не может не задействовать земельные ресурсы нашего города. Поэтому так важно с правоприменительной точки зрения осуществить размещение объектов на правильно оформленных земельных участках.

Данные практические вопросы тесно взаимосвязаны с теоретической базой, которую нужно внимательным образом анализировать.

При сравнении законодательной базы обнаружили многочисленные коллизии, которые нужно решать на законодательном уровне. В каждом из исследованных видов прав имеются свои нерешенные проблемы. Рассматривая нормы, связанные с арендой земельных участков, можно сделать вывод о том, что не исчезла необходимость точного определения соотношения норм гражданского и земельного права. В спорных правовых ситуациях, на наш взгляд, следует исходить из принципиального положения о том, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются, конечно же, гражданским законодательством, но с уточнениями и своими особенностями, отраженными в земельном законодательстве, ввиду специфики земельных участков как особого природного объекта. Здесь образуется, как бы, синтез двух отраслей права, поэтому они должны дополнять друг друга. А

данные противоречия, приведенные в примерах, и многие другие, не дают возможности в полной мере защищать права граждан. Отсюда и возникают конфликтные ситуации, которые так сложно бывает решить.

После изучения такого вида права, как право постоянного (бессрочного) пользования стало понятно, что оно является одним из самых важных и сложных, в своем понимании, прав. Ведь на этом праве получают земельные участки огромные финансовые организации, которые производят строительство необходимое для нормального существования граждан в обществе, это и детские сады, и школы, и другие различного рода здания, в том числе и объекты Универсиады 2109, которые после строительства перейдут в собственность города Красноярск или останутся на балансе Сибирского Федерального Университета, такие как, например, деревня Универсиады 2019.

А по поводу безвозмездного пользования стоит сказать, что хоть и в конкретных правоотношениях, связанных с зимней Универсиадой 2019, оно не используется, это право не перестает быть одним из главных в этой сфере деятельности. Ведь множество остальных объектов, такие как, школы, детские сады, оздоровительные комплексы и центры строятся именно на данном виде права, и его нельзя не принимать во внимание, поэтому оно и было рассмотрено в нашей работе, ведь все эти права между собой взаимосвязаны.

Проделанная работа позволила лучше понять, как происходит процесс взаимодействия государственных органов, откуда появляются участки для строительства, какие права возникают на данные участки и о том, какие правоотношения возникают в данной сфере деятельности.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Европейская хартия местного самоуправления от 15 октября 1985 г. // информационный банк "Международное право". – 2009. – ETS N 122.
2. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
5. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: от 30 декабря 2001 года N 195-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
8. О введении в действие Земельного кодекса РФ [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
9. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный курс]: федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
10. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
11. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Проект Федерального закона № 47538-6 // документ находится на рассмотрении, разработан Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию

- гражданского законодательства (в ред. до внесения в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 31.01.2012).
12. О регулировании земельных отношений в Красноярском крае [Электронный ресурс]: закон Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
 13. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 // Вестник ВАС РФ. – N 5. – 2005.
 14. Разрешение споров, возникающих из отношений пользования земельными участками: обобщение судебной практики Президиума Седьмого Арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2011 года № 6 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС – Режим доступа: <http://7aas.arbitr.ru/practice/>, свободный. – Загл. с экрана.
 15. Устав Краевого государственного автономного учреждения "Региональный центр спортивных сооружений": утвержден Приказом Министерства спорта Красноярского края от 26 декабря 2014 г. №433п [Электронный ресурс] // текст устава официально опубликован не был – Режим доступа: http://rcsskrsk.ru/_i/documents/ustav/ustav_rcss.pdf, свободный. – Загл. с экрана.
 16. Устава Краевого государственного бюджетного учреждения «Управление капитального строительства»: утвержден Приказом Министерства строительства и архитектуры Красноярского края от 24 июня 2009 г. №112 [Электронный ресурс] // текст устава официально опубликован не был – Режим доступа: https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0ahUKEwik0reXn8zUAhUkGZoKHWL4AzkQFggoMAE&url=http%3A%2F%2Fwww.krskstate.ru%2Fdat%2Fbin%2Fdocs_attach%2F4868_pr.doc&usg=AFQjCNEUuwXZdhuAOL7MocscdBOnO5xjBg, свободный. – Загл. с экрана.
 17. Письмо Губернатору Красноярского края В. А. Толоконскому Об исполнении пункта 2 протокола №159 от 22.06.2015 г.
 18. Анисимов А.П. Земельное право России: курс лекций / Анисимова А.П., Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. – Волгоград: Издательство Юрайт, 2013. – С. 375
 19. Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.03. – Казань, 2002. – С. 22.

20. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг: монография / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – С. 299.
21. Голосова С.А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права : статья // Нотариус. – 2003. – №2. – С. 50-53.
22. Гонгало Б.М. Гражданское право: учебник т 1 / под ред. Гонгало Б.М – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – С. 511
23. Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. – М.: ООО «Профобразование», 2004. – 656 с.
24. Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право: учебник для СПО. — Москва: Юрайт, 2016, — С.580
25. Иконницкая И.А. Доклад на конференции по статье: Бакунина Т.С., Землякова Г.Л: Материалы конференции Новый ЗК РФ: некоторые вопросы теории и практики применения // Государство и право. – 2002. – № 9. – С. 78.
26. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве: монография. – М.: Статут, 2000. – С. 255
27. Крассов О.И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. — 4-е изд., переработано и дополнено. — Москва: ИНФРА-М, 2014, — 202 с.
28. Крассов О.И. Право частной собственности на землю: учебник / О. И. Крассов. — Москва: Юристь, 2000. — С. 320
29. Маттеи Уго, Суханов Е.А. Основные положения права собственности: монография. М.: Юристь, 1999. — С. 316
30. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу, части второй (постатейный) / Отв. ред. д.ю.н., проф. – М.: Юр. фирма КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 1998. – С. 196.
31. Суханов Е. А. Гражданское право: учебник том 1 / 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство БЕК, 1998. - 816 с.
32. Суханов Е. А. Гражданское право: учебник т. 2 / 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – 236 с.
33. Суханов Е.А. Обязательственное право: учебник т. 3 / под ред. Суханова Е.А – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 766
34. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник/ глава 5. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. — Москва: Частное право, 2010. — С. 177.

35. Хатунцев О. А. Правовой режим вещных прав на земельные участки как конфликтное поле гражданского и земельного законодательства // Евразийский юридический журнал. — 2015. - № 7. — С. 188 — 194

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический

институт

Трудового и экологического права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой



Е.И. Петрова

подпись инициалы, фамилия

« 10 » 06 2017 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01 *юриспруденция*

код – наименование направления

Виды прав на земельные участки для строительства объектов XXIX Всемирной зимней
Универсиады - 2019 в г. Красноярске

тема

Руководитель

С.Н.Гринберг 5.06.2017г.

подпись, дата

доцент, к.и.н

должность, ученая степень

С.Н.Гринберг

инициалы, фамилия

Выпускник

А.Р. Михалева 5.06.2017г.

подпись, дата

А.Р. Михалева

инициалы, фамилия

Красноярск 2017