

*Коренкова Екатерина Юрьевна
студентка 1 курса магистратуры,
юридический факультет
Сибирский институт управления РАНХиГС,
Россия, г. Новосибирск
e-mail: katy_korenkova@mail.ru*

*Научный руководитель: Холмова Е.Г.,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Сибирский институт управления РАНХиГС,
Россия, г. Новосибирск*

ОСОБЕННОСТИ ПРИЗНАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧАСТИЕМ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ

***Аннотация:** В статье рассматриваются основания, порядок и последствия признания договора аренды земельного участка, заключенного с юридическим лицом – недействительным. Анализируется судебная практика по спорам, связанным с признанием договора недействительным. Выявлены проблемы, связанные с признанием договора аренды земельного участка, которое было заключено с юридическим лицом – недействительным, а также сделаны предложения по совершенствованию законодательства.*

***Ключевые слова:** договор, аренда, земельный участок, юридическое лицо, государственная собственность, муниципальная собственность, недействительность договора.*

*Korenkova Ekaterina Yurievna
1st year msater student,
Faculty of Law
Siberian Institute of Management RANEPА,
Russia, Novosibirsk*

*Scientific adviser: Kholmova E.G.,
candidate of legal sciences
associate professor of department of civil law and procedure
Siberian Institute of Management RANEPА,
Russia, Novosibirsk*

PECULIARITIES OF RECOGNITION OF THE LEASE AGREEMENT FOR LAND PLOTS WITH THE PARTICIPATION OF LEGAL ENTITIES IN THE RUSSIAN FEDERATION VOID

Abstract: *The article deals with the grounds, procedure and consequences of invalidation of the land lease agreement concluded with a legal entity. The court practice on disputes related to the invalidation of the agreement is analyzed. The problems associated with the recognition of the contract of lease of a land plot, which was concluded with a legal entity - invalid, as well as suggestions for improvement of legislation are revealed.*

Key words: contract, lease, land, legal entity, state ownership, municipal ownership, invalidity of the contract.

Земельные участки являются важным объектом гражданских прав. В отношении земельных участков возникают различные правоотношения, в том числе и гражданско-правовые (например, заключаются договоры купли-продажи, аренды и т.д.).

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Конституции РФ земля может находиться как в государственной, муниципальной, так и в частной собственности, а также и в иных формах собственности [1].

Договор аренды земельного участка является важным инструментом в правовом регулировании общественных отношений, связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью – юридическими лицами в Российской Федерации.

По договору аренды земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности могут предоставляться не только физическим, но и с юридическими лицами. Особенности заключения рассматриваемого договора регулируются не только нормами гражданского законодательства, но и ст. ст. 39.6-39.8, и другими статьями Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) [2].

Положения об основаниях, порядке и последствиях признания недействительным договора аренды земельных участков аналогичны положениям, закрепленным в §2 главы 9 ГК РФ [4]. В настоящее время в нормах

ЗК РФ не содержатся особенности признания рассматриваемого договора недействительным.

Юридическое лицо или органы местного самоуправления, или органы государственной власти, или прокурор вправе подать исковое заявление в арбитражный суд с исковым заявлением о признании договора аренды земельного участка недействительным.

В случае, если против юридического лица было подано исковое заявление на основании договора, который юридическое лицо считает ничтожным, то оно вправе не подавать встречный иск, а ограничиться возражением о ничтожности. Главное преимущество возражения в том, что на него не распространяется срок исковой давности (п. 71 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25) [5].

В ЗК РФ четко названо лишь одно основание для признания договора аренды земельного участка недействительным – это передача земельного участка в аренду без проведения обязательных торгов. Это основание относится, в частности, к государственному и муниципальному имуществу, включая земельные и лесные участки (например, п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ). Также недействителен договор аренды указанного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, и соглашение о продлении такого договора (п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73) [6].

В правоприменительной практике же встречаются следующие основания для признания договора аренды земельного участка – недействительным:

1. Нарушение порядка передачи в аренду публичного участка. Как правило, в арбитражные суды с подобными исками обращаются прокуроры или органы местного самоуправления, но также встречаются ситуации, когда подобные требования заявляют частные лица. Например, юридическое лицо может обратиться в суд, если хотело арендовать спорный участок, но арендодатель неправомерно выбрал другое лицо. Необходимо отметить, что суд может признать недействительным договор аренды публичного сельскохозяйственного участка, если на него было два претендента, но торги не

проводились. Так, например, в арбитражный суд поступило исковое заявление с требованием о признании договора аренды земельного участка недействительным и обязанности арендатора вернуть участок. Арбитражный суд, рассмотрев все обстоятельства дела, вынес решение об удовлетворении исковых требований. В целях восстановления нарушенных прав суд области применил последствия недействительности ничтожной сделки в виде возврата арендатором арендодателю полученного ранее в аренду земельного участка [8].

2. Нарушение прав пользования земельным участком или недвижимостью на нем. Так, если сдача в аренду земельного участка мешает юридическому лицу пользоваться землей или другой недвижимостью, то оно вправе заявить требование о недействительности соответствующего договора аренды. В качестве примеров, можно привести следующие ситуации: во-первых, часть земли могут сдать в аренду третьему лицу как самостоятельный участок, поскольку границы участков не согласованы; во-вторых, государственный участок могут полностью сдать в аренду другому лицу, хотя на нем находится недвижимость не только этого лица, но и юридического лица, которому она была ранее передана в аренду [13].

3. Реже встречаются исковые требования о признании частично недействительными договоров аренды земельного участка и об изложении спорных пунктов договоров в редакции арендатора. Так, при рассмотрении одного из таких споров, арбитражный суд выявил, что при заключении договоров у сторон возникли разногласия по вопросу о содержании: во-первых, пункта договора, в котором определено, что арендатор обязан не передавать без письменного согласия арендодателя участок или его часть для использования третьими лицами; во-вторых, пункта договора, касающегося расторжения договора по требованию арендодателя. Суд, исследовав все обстоятельства, вынес следующее решение по первому пункту – требование удовлетворено, поскольку оспариваемый пункт договора не соответствует закону; а по второму пункту – суд удовлетворил требование частично: пункт договора признан недействительным в части расторжения договора во внесудебном порядке [10].

4. Довольно часто в арбитражные суды поступают исковые требования от юридических лиц (арендаторов) вследствие того, что уполномоченный орган не соблюдает нормы российского законодательства, регулирующие отношения, возникшие в результате договора аренды земельного участка, но и нарушает права и законные интересы арендатора. Одним из наиболее распространенных нарушений является – односторонний отказ от ранее заключенного договора аренды земельного участка уполномоченным органом. Так, например, в арбитражный суд поступило исковое заявление о признании недействительной и о применении последствий недействительности сделки по одностороннему отказу уполномоченного органа от заключенного с должником договора аренды земельного участка. Арбитражный суд, рассмотрев все обстоятельства дела вынес решение об удовлетворении требования, поскольку право на одностороннее расторжение долгосрочного договора аренды у уполномоченного органа отсутствовало, данный отказ нарушает права не только должника, но и его кредиторов и третьих лиц, а потому является ничтожным и не влечет правовых последствий; применены последствия недействительности сделки в виде признания действующим договора аренды земельного участка и восстановления в единый государственный реестр недвижимости записи о наличии у должника права на его аренду [9].

В качестве еще одного нарушения можно привести – превышение размера регулируемой цены по договору аренды земельного участка, который был установлен Управлением Росимущества. Юридическое лицо (арендатор) было вынуждено обратиться в арбитражный суд с исковым требованием о взыскании неосновательного обогащения, образовавшегося в результате внесения арендной платы в излишней сумме. Арбитражный суд, исследовав все обстоятельства дела, вынес решение об удовлетворении требования, поскольку факт наличия на стороне Управления неосновательного обогащения доказан; размер неосновательного обогащения правомерно определен как разница между размером арендной платы, установленным законом, и размером арендной платы, фактически внесенной обществом [11].

Если договор аренды недействителен, правовые последствия по нему не возникают, за исключением тех последствий, которые связаны с его недействительностью (п. 1 ст. 167 ГК РФ). Если договор исполнялся, то по общему правилу применяется реституция, т.е. стороны возвращают друг другу все полученное по договору (п. 2 ст. 167 ГК РФ). При этом взаимные предоставления по договору считаются равными, пока не доказано иное (п. 80 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25). Как правило, это означает, что арендатор должен вернуть арендодателю вещь и возместить стоимость пользования ею, если оно не было оплачено ранее. Суд может взыскать за пользование сумму, соответствующую арендной плате (постановление Президиума ВАС РФ от 04.12.2012 № 9443/12) [12].

Срок исковой давности по иску о возврате арендованной вещи независимо от момента признания договора недействительным начинается не раньше, чем арендатор откажется от добровольного возврата. Такой вывод следует из п. 82 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.

Если суд вынесет решение о признании недействительным зарегистрированного договора аренды и применении последствий недействительности, арендодателю нужно подать в регистрирующий орган заявление о погашении в едином государственном реестре недвижимости регистрационных записей об аренде. К заявлению необходимо приложить это решение, поскольку оно является основанием для погашения записей об аренде (п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010) [7].

Возможны и другие последствия недействительности в случаях, предусмотренных законом. Например, взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ на сумму неосновательного обогащения (п. 2 ст. 1107 ГК РФ) [3].

Таким образом, в настоящее время в нормах ЗК РФ не содержатся особенности признания рассматриваемого договора недействительным, что вызывает иногда проблемы в правоприменительной практике. В связи с этим

представляется возможным разработать и внести изменения в главу V.1 ЗК РФ и дополнить ее ст. 39.8.1, в которой бы закреплялись особенности признания договора аренды земельных участков недействительным. В данной статье следовало бы четко определить основания, порядок и последствия признания рассматриваемого договора – недействительным. Это позволило бы устранить существующий пробел в российском земельном законодательстве и правильно толковать, применять положения о признании договора аренды земельных участков недействительным, а также сократит количество судебных споров.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. №8.
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав // Вестник ВАС РФ. 2010. №6.

8. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2021 № 20АП-1693/2021 по делу № А09-7416/2020 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

9. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.03.2021 № Ф01-331/2021 по делу № А43-7105/2013 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

10. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.07.2020 № Ф01-11230/2020 по делу № А43-30455/2019 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

11. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.01.2020 № Ф01-5558/2019 по делу № А43-39754/2018 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

12. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.12.2012 № 9443/12 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

13. Как признать договор аренды недействительным // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».