

Антонова Вероника Сергеевна

студент бакалавриата
Уфимский университет науки и технологий
Уфа, Россия

Баширина Евгения Николаевна

канд. полит. наук, доцент кафедры экономико-
правового обеспечения безопасности
Уфимский университет науки и технологий
Уфа, Россия

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПОРЯДОК И ОСОБЕННОСТИ

Аннотация

Проводится комплексный анализ правовой природы договора аренды земельного участка, с особым акцентом на его целевом использовании для строительства. Исследуются специфика существенных условий договора, правовой статус сторон, особенности аренды участков из государственной и муниципальной собственности, а также проблемы, связанные с изменением разрешенного использования.

Ключевые слова: аренда, земельный участок, право собственности, земельный кодекс

Использование земельных участков на арендной основе – это один из самых популярных и часто применяемых способов в области земельных и гражданских правовых связей. Это действенный механизм, способствующий эффективному применению земельных ресурсов, их включению в экономическую деятельность и воплощению инвестиционных инициатив. Аренда земли особенно важна для строительных целей (подряда), поскольку этот вид землепользования является фундаментом для развития инфраструктуры, возведения жилых зданий и обновления производственных мощностей [1].

Значимость рассматриваемой проблематики определяется комплексным и многогранным характером правовых связей, возникающих при аренде земельных наделов для осуществления строительных работ. Данные правоотношения затрагивают земельное, гражданское, градостроительное и природоресурсное регулирование, что влечет за собой возникновение многочисленных теоретических и прикладных проблем.

В работе ставится задача определить и систематизировать особенности арендного соглашения, заключаемого с целью выполнения подрядных работ на земельном участке. Особое внимание уделено процедуре заключения договора, определению его ключевых условий, изучению прав и обязанностей, возлагаемых на стороны, а также анализу специфики выделения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Опираясь на нормы гражданского права, соглашение об аренде земельного надела предполагает, что собственник земли обязуется передать ее арендатору во временное пользование и владение или исключительно во временное пользование за определенную плату (глава 34 ГК РФ) [9]. Ключевыми характеристиками этого соглашения выступают его срочный и оплачиваемый характер.

Земельное право, в свою очередь, конкретизирует общие принципы, вводя особые нормы, которые учитывают значимость земли как природного богатства и объекта недвижимого имущества. Эти нормы призваны регулировать отношения в сфере аренды земли более детально, принимая во внимание ее уникальные особенности [2].

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земли, за исключением тех, что исключены из гражданского оборота, могут быть предоставлены в аренду [8]. В свою очередь, земли, оборот которых ограничен, также могут выступать объектом арендных отношений, если иное не установлено федеральными законами.

Следует подчеркнуть, что гражданство арендатора не является определяющим фактором: как иностранные граждане, так и лица без гражданства, а также иностранные юридические лица имеют право на аренду земельных участков. При этом, Земельный кодекс РФ (Статья 15, Статья 3 ФЗ), устанавливает ряд ограничений, к примеру, в отношении земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут быть собственностью иностранных граждан, но им разрешено их арендовать (табл. 1).

Для оформления юридически корректного и подлежащего исполнению соглашения об аренде земли необходимо достичь согласия по ряду ключевых и специфических пунктов. Отсутствие договоренностей по этим пунктам способно привести к тому, что контракт будет признан незаключенным или лишенным законной силы.

Ключевым пунктом соглашения выступает предмет договора. Земля, передаваемая во временное пользование, должна быть четко обозначена. Для этого в тексте соглашения следует указать сведения, позволяющие безошибочно установить, о каком участке идет речь: его кадастровый номер, детальное описание границ, размер и прочие особенности.

Таблица 1 – Стороны договора аренды земельного участка

Сторона договора	Кто может выступать	Особенности и ограничения
Арендодатель	Собственник участка (физическое или юридическое лицо)	Основной субъект, уполномоченный на сдачу имущества в аренду
	Лицо, уполномоченное собственником (например, по доверенности)	Действует на основании полномочий, предоставленных собственником
	Будущий собственник	Может заключить договор до регистрации права собственности, если право возникнет к моменту передачи участка арендатору
	Лица, не являющиеся собственниками (в отдельных случаях)	Арендатор может передать участок в субаренду в пределах срока действия своего договора
Арендатор	Физические и юридические лица (включая иностранных граждан и лиц без гражданства)	Общее правило - отсутствие ограничений по гражданству
	Иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юр.лица	Не могут обладать на праве собственности землями с/х назначения, но могут арендовать их

Как подчеркнул Верховный Суд Российской Федерации, наличие кадастровой информации о земле является требованием к описанию ее границ. Это необходимо для того, чтобы участок можно было однозначно определить как уникальный объект собственности. Без этих данных договор может быть признан недействительным. [3]

В отличие от договора купли-продажи, требования к участку, передаваемому в аренду, менее строги. В аренду могут быть сданы участки, не прошедшие государственный кадастровый учет, за исключением земель сельскохозяйственного назначения и участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для которых кадастровый учет обязателен. Также возможна аренда части земельного участка, однако такая часть должна быть соответствующим образом индивидуализирована – либо путем ее кадастрового учета (для договоров сроком более года), либо с помощью схемы с указанием ориентиров (для договоров сроком до года).

Одним из центральных аспектов аренды земельного участка для целей подряда является правильное определение и соотношение в договоре цели аренды и вида разрешенного использования (ВРИ) [4].

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика, установленная в процессе зонирования территории, которая указывает на допустимые варианты применения земли и находящихся на ней сооружений (например, для постройки индивидуальных домов – ИЖС, для размещения торговых точек и прочего).

Информация о разрешенном виде использования (РВИ) фиксируется в Едином реестре недвижимости (ЕГРН) и устанавливается, опираясь на градостроительные нормативы. Другими словами, это своего рода инструкция, определяющая, что можно и нельзя делать на конкретном участке земли. Эта информация критически важна при планировании строительства или ведения бизнеса на территории.

Аренда земельного участка имеет четко определенную цель, которая сужает сферу его использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования (ВРИ). Именно указанная цель аренды определяет, ограничивается ли использование участка простой эксплуатацией существующих объектов или же предполагает возведение (или модернизацию) новых строений.

Следует обратить особое внимание на то, что простое упоминание вида разрешенного использования (ВРИ) в арендном соглашении автоматически не наделяет арендатора полномочиями на строительные работы. Чтобы гарантировать соответствие закону при возведении объекта, необходимо четко прописывать цель аренды как "для строительства (или реконструкции)" соответствующей недвижимости.

В противном случае, арендатор столкнется с отсутствием юридических оснований для оформления разрешения на строительство. Как следствие, процесс возведения объекта может быть квалифицирован как незаконное строительство со всеми вытекающими отсюда юридическими последствиями и ответственностью.

Таким образом, для успешной реализации проекта подряда на арендованном земельном участке необходимо соблюдение следующего алгоритма:

1. Проверить, соответствует ли существующий ВРИ участка планируемому строительству.
2. При необходимости – изменить ВРИ в установленном законном порядке.
3. Включить в договор аренды земельного участка прямое условие о цели предоставления – «для строительства (реконструкции)» конкретного объекта.

Отметим, что срок не является существенным условием договора аренды. Договор может быть заключен как на определенный срок, так и без его указания. В последнем случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об

этом другую сторону за три месяца. Однако для аренды участков из государственной или муниципальной собственности Земельный кодекс устанавливает чёткие сроки в зависимости от целей использования:

1. *От 3 до 10 лет.* При предоставлении участка для строительства, реконструкции здания и сооружений.

2. *До 49 лет.* Для размещения линейных объектов.

3. *20 лет.* Для ИЖС или введения ЛПХ в границах населенного пункта.

На срок действия данного соглашения. Если участок предоставляется лицу, заключившему такое соглашение.

Оплата за аренду также является важным пунктом договора, в котором прописываются сумма, процедура, условия и временные рамки внесения платежей. Если соглашение не содержит информации о размере арендной платы, оно может быть признано недействительным. Участники соглашения вправе самостоятельно определять вид и величину платежа (например, фиксированная сумма, процент от доходов, участие в прибылях и т.д.). Важно отметить, что изменение арендной платы разрешается не чаще одного раза в течение года.

Еще один важный аспект – возведение зданий на арендованной земле, который связан с особыми нюансами, которые обязывают арендатора к дополнительным действиям и подразумевают основательную предварительную работу.

Передача земельных наделов, принадлежащих государству или муниципалитету, обычно происходит посредством конкурсных процедур (аукционов). Тем не менее, Земельный кодекс РФ устанавливает ряд ситуаций, когда земля может быть передана в аренду под застройку без проведения торгов. К таким ситуациям, в частности, относится выделение участка:

Владельцам построек, зданий, расположенных на данной земле, для обеспечения их функционирования или проведения работ по модернизации.

Организациям в соответствии с постановлением Правительства РФ для осуществления крупных инвестиционных инициатив.

Для осуществления комплексного развития территории или реализации решения о ее всестороннем развитии.

Процедура приобретения земли через аукцион состоит из нескольких фаз: выявление подходящего участка, отправка заявления и внесение гарантийного взноса, участие в аукционе и подписание соглашения с выигравшей стороной. Соглашение,

заключенное по итогам торгов, подлежит обязательной регистрации в ЕГРН, если срок его действия превышает один год.

Договор аренды земельного участка для строительства может содержать специальные обязательства, возлагаемые на арендатора. В соответствии со ст. 39.8 ЗК РФ, если на арендуемом публичном участке расположены самовольные постройки, договор аренды должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет осуществить их снос или приведение в соответствие с установленными требованиями в установленные сроки .

Кроме того, при аренде участков, расположенных в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, договор должен заключаться при условии обеспечения свободного доступа граждан к этому водному объекту . Если же участок предоставлен для осуществления пользования недрами, договор должен предусматривать проведение работ по его рекультивации.

Неисполнение арендатором своих обязательств, связанных со строительством, может быть квалифицировано как существенное нарушение договора и повлечь его досрочное расторжение. В судебной практике неисполнение обязательств по строительству, реконструкции объекта в срок, предусмотренный договором, признается существенным нарушением, являющимся основанием для расторжения договора по требованию арендодателя в судебном порядке.

В области применения законодательства к арендным отношениям, возникающим при подрядных работах на земле, сохраняются нерешенные вопросы.

Первый из них касается согласования цели аренды с видом разрешенного использования (ВРИ) участка. Судебная практика придерживается позиции, что предоставление земли с ВРИ, разрешающим возведение зданий, но с указанием цели "для использования", не дает арендатору автоматического права на новое строительство. В этом случае арендатору необходимо предпринять дополнительные шаги для внесения изменений в условия арендного соглашения [10].

Второй сложный момент – определение границ части земельного участка, передаваемой в аренду. Несмотря на то, что аренда части участка разрешена, регистрирующие органы часто требуют проведения кадастрового учета даже для краткосрочных договоров, что увеличивает административную нагрузку.

Также остается актуальным вопрос о последствиях незаконного строительства на арендованной территории. В случае нарушения целевого назначения земли или градостроительных правил при строительстве, арендатор может столкнуться не только с расторжением арендного договора, но и с обязанностью демонтировать возведенное строение за свой счет как самовольную постройку.

Итак, подведем итоги.

Аренда земельного участка для целей подряда – сложный правовой институт, эффективное использование которого требует от участников глубоких познаний в области земельного, градостроительного и гражданского законодательства.

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

1. Успешная реализация строительного проекта на арендованном участке невозможна без четкого согласования в договоре условия о цели аренды – «для строительства (реконструкции)», что является самостоятельным и обязательным условием, отличным от вида разрешенного использования.

2. Предоставление земельных участков из публичной собственности для строительства носит в основном заявительный характер с проведением торгов, однако законодатель предусматривает значительное количество исключений, позволяющих получить участок без аукциона.

3. На арендатора, использующего участок для подряда, возлагаются дополнительные обязанности (по сносу самовольных построек, рекультивации и пр.), неисполнение которых может быть квалифицировано как существенное нарушение договора и привести к его расторжению.

Следовательно, чтобы снизить вероятность возникновения юридических проблем у сторон, участвующих в арендных отношениях касательно земельных участков, предназначенных для строительных работ, необходимо тщательно подходить к этапам подготовки и подписания соглашения. Особое внимание следует уделять пунктуальному выполнению всех пунктов договора впоследствии, в особенности тем, которые касаются строго целевого использования земли.

Список использованных источников

1. Инжиева Б.Б. Актуальные проблемы аренды земельных участков как объектов недвижимости в Российской Федерации // Legal Concept, 2022. – С.115-120. – DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2022.1.16. – EDN: AOGETP.

2. Цыбуленко З.И. Договор аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации // Вестник Саратовской государственной юридической академии, 2018. – С. 88-95. – EDN: YNAKZV.

3. Менис Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник Саратовской государственной юридической академии, 2016, С. 73-78. – EDN: WXOPMN.

4. Филина В.А., Нахратов В.В. Актуальные вопросы назначения земель: категория и вид разрешенного использования // Аграрное и земельное право, 2023, С.43-45

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Последняя редакция – 1.09.2025. – DOI: 10.47643/1815-1329_2023_4_43. – EDN: TGOGTN.

6. Аренда земельных участков // Юридический справочник землепользователя. – 2023.

7. Существенное нарушение условий договора аренды земельного участка // КонсультантПлюс. – 2025.

8. Земельный кодекс Российской Федерации. – URL: "Земельный кодекс Российской Федерации" (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ (последняя редакция) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // КонсультантПлюс

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. От 24.06.2025). – URL: ГК РФ Глава 34. Аренда \ КонсультантПлюс

10. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73. – URL: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // КонсультантПлюс