

ТРИБУНА МОЛОДОГО УЧЕНОГО TRIBUNE OF YOUNG SCIENTIST

DOI: 10.18287/2542-047X-2020-6-1-159-167

УДК 349.6



Научная статья / Scientific article

Дата: поступления статьи / Submitted: 20.01.2020
после рецензирования / Revised: 24.02.2020
принятия статьи / Accepted: 27.02.2020**А. П. Абелян**

Санкт-Петербургский государственный университет, г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

E-mail: angie.abelyan@gmail.com

АРЕНДА ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ЦЕЛЬЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНЫХ ПРИРОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Аннотация: Статья посвящена исследованию договорной конструкции аренды части земельного участка с целью использования иных природных объектов, в частности лесных участков, водных объектов, участков недр. Также проводится анализ практики правоприменения, связанной с возможностью передачи в субаренду земельных участков и иных природных объектов, а также их частей, анализируются необходимые условия для осуществления такой передачи. В статье представлен также анализ изменений законодательства, связанных с осуществлением кадастрового учета части земельного участка.

Ключевые слова: аренда части земельного участка, лесные участки, водные объекты, участок недр, субаренда части земельного участка, передача прав и обязанностей по договору водопользования, кадастровый учет части земельного участка.

Цитирование. Абелян А. П. Аренда части земельного участка с целью использования иных природных объектов // Юридический вестник Самарского университета. 2020. Т. 6. № 1. С. 159–167. DOI: <https://doi.org/10.18287/2542-047X-2020-6-1-159-167>.

Информация о конфликте интересов: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

A. P. Abelyan

Saint Petersburg University, Saint Petersburg, Russian Federation

E-mail: angie.abelyan@gmail.com

LEASE OF THE LAND PLOT PART FOR THE PURPOSE OF USING OTHER NATURAL OBJECTS

Abstract: The article is devoted to the study of the contractual construction of the lease of the land plot part for the purpose of using other natural objects, in particular, forest areas, water objects, and subsoil sites. It also analyzes the practice of law enforcement related to the possibility of transferring sublease land plots and other natural objects, as well as their parts, and analyzes the necessary conditions for making such a transfer. The article also presents an analysis of changes in legislation related to the implementation of cadastral registration of the land plot part.

Key words: lease of the land plot part, forest areas, water objects, subsoil site, sublease of a land plot, transfer of rights and obligations under a water use agreement, cadastral registration of the land plot part.

Citation. Abelyan A. P. *Arenda chasti zemel'nogo uchastka s tsel'yu ispol'zovaniya inykh prirodnykh ob'ektov* [Lease of the land plot part for the purpose of using other natural objects]. *Iuridicheskii vestnik Samarskogo universiteta* [Juridical Journal of Samara University], 2020, Vol. 6, no. 1, pp. 159–167. DOI: <https://doi.org/10.18287/2542-047X-2020-6-1-159-167> [in Russian].

Information on the conflict of interest: author declares no conflict of interest.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ / INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

© **Анжела Павловна Абелян** – аспирант 2-го года обучения кафедры правовой охраны окружающей среды, Санкт-Петербургский государственный университет, 199034, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9.

Автор нескольких научных работ, в том числе научной статьи: «Развитие договорных отношений недропользования: сравнительный анализ законодательства России и Армении».

Область научных интересов: правовая охрана окружающей среды, природоресурсное право.

© **Anzhela P. Abelyan** – second-year PhD student, Department of Legal Environmental Protection, Saint Petersburg University, 7–9, Universitetskaya Emb., Saint Petersburg, 199034, Russian Federation.

Author of few scientific works, including research articles: «The development of contractual relations of subsoil use: a comparative analysis of the legislation of Russia and Armenia».

Research interests: legal environmental protection, natural resources law.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) с самого начала своего действия закрепил в качестве объектов земельных отношений части земельных участков (ст. 6 ЗК РФ), несмотря на то что Гражданский ко-

декс Российской Федерации (далее – ГК РФ) части земельных участков объектами недвижимости не называет (ст. 130 ГК РФ).

На сегодняшний день часть земельного участка рассматривается в качестве объекта правоотноше-

ний, с которым можно совершать только определенные законодательством сделки.

На практике нередко возникают ситуации, когда аренда всего земельного участка с целью использования иного природного объекта является нецелесообразной или невозможной. Так, например, может оказаться, что горный отвод, участок недр, предоставленный недропользователю, находится на границе земельного участка или нескольких земельных участков. Или же на земельном участке может находиться водный объект, переданный водопользователю, которому для осуществления своей деятельности необходима лишь часть земельного участка. Практически такая же ситуация может возникнуть и касательно лесных участков, в пределах которых может осуществляться деятельность в сфере охотничьего хозяйства.

Несмотря на то что Лесной кодекс Российской Федерации (далее – ЛК РФ) прямо не выделяет часть лесного участка в качестве объекта арендных правоотношений, тем не менее, исходя из определения лесного участка, закрепленного в ст. 7 ЛК РФ, заключение договора аренды части лесного участка возможно. Данный вывод закрепляется и в судебной практике¹.

Заметим, что в силу статьи 72 ЛК РФ объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет. Нередко регистрирующий орган отказывал в регистрации договора аренды лесного участка из-за отсутствия его кадастрового учета. Однако еще Федеральным законом «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ 201) до 1 января 2015 года допускалось предоставление лесных участков в составе земель лесного фонда без проведения кадастрового учета². Достаточно было внесения сведений в государственный лесной реестр, когда лесные участки в составе земель лесного фонда, сведения о которых внесены в государственный лесной реестр до 1 января 2017 года, признавались ранее учтенными объектами недвижимости. Кроме того, необходимо было определить и предмет договора³.

¹ Суд посчитал неверным довод общества о том, что часть лесного участка не может быть самостоятельным объектом оборота. См.: Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 8 декабря 2017 г. по делу № А33-18808/2016. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ №201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5279.

³ Следовало приложить к договору схему расположения с границами лесного участка, планы лесного участка с точным указанием координат, характеристику насаждений, цель использования, то есть лесной участок (часть лесного участка) должен быть полностью индивидуализирован. См.: Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 4 сентября 2013 г. по делу № А65-7821/2013. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

С внесением изменений в статью 70 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ 218) часть лесного участка рассматривается в качестве самостоятельного объекта государственного кадастрового учета. Так, согласно ч. 9 ст. 70 вышеупомянутого закона, допускается осуществление государственного кадастрового учета части лесного участка в составе земель лесного фонда в целях предоставления ее в аренду для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов и сооружений, являющихся их составной частью, без одновременной государственной регистрации обременения лесного участка⁴. Однако осуществление государственного кадастрового учета части лесного участка в составе земель лесного фонда не требуется, если договор аренды заключен в вышеупомянутых целях сроком до одного года.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 ЛК РФ, лесные участки могут находиться и в частной собственности. Такие лесные участки и их части также могут быть предметом договора аренды.

Как мы знаем, водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров. Статья 7 Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ 73) предусматривает некоторые особенности определения права собственности: земельные участки, в границах которых расположены пруд, обводненный карьер, являются собственностью Российской Федерации, если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более субъектов Российской Федерации. Земельные участки, которые не находятся в собственности Российской Федерации и в границах, которых расположены пруд, обводненный карьер, являются собственностью субъектов Российской Федерации, если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более муниципальных районов⁵.

Если пруд находится на земельном участке частного собственника, то последний может передать его в аренду иному лицу, предоставив лишь часть земельного участка, занятого прудом.

Несмотря на то что Водный кодекс РФ (далее – ВК РФ) прямо не предусматривает возможность применения договорной конструкции аренды при предоставлении водного объекта, договор аренды заключается, предметом же аренды в этом случае является земельный участок (часть земельного участка), на котором расположен водный объект.

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

⁵ Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 05.06.2006. № 23. Ст. 2380.

Так, исходя из смысла статьи 11 ВК РФ, договор водопользования и решение на предоставление водного объекта имеют место лишь при оформлении прав пользования поверхностными водными объектами, находящимися в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований. Право пользования водными объектами, находящимися на земельных участках частных лиц, оформляется заключением договора аренды земельного участка (части земельного участка).

Следует отметить, что с 4 декабря 2006 г., с принятием изменений в ст. 130 ГК РФ, лесные и водные объекты не относятся к объектам недвижимости. Более того, ч. 2 ст. 261 ГК РФ устанавливает, что право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Тем не менее иногда пруды продолжают рассматриваться как недвижимые вещи, которые могут быть самостоятельными предметами аренды, более того, договоры аренды пруда отождествляются с договором аренды земельного участка. В иных случаях наряду с заключением договора аренды пруда заключается и договор аренды земельного участка⁶.

Нахождение же на земельном участке водного объекта не свидетельствует о том, что этот земельный участок автоматически переходит в категорию земель водного фонда, распоряжение которыми регулируется положениями Водного кодекса Российской Федерации, равно как и само по себе нахождение в границах земельного участка водного объекта (его части) не свидетельствует о невозможности предоставления такого земельного участка в аренду [1]. При этом отсутствие договора водопользования в отношении пруда, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не влечет недействительности договора аренды земельного участка (части земельного участка), но исключает возможности арендатора использовать расположенный на данном участке пруд [2].

Пруд и обводненный карьер являются принадлежностями земельного участка. Водный объект следует судьбе земельного участка, на котором он расположен, и возможность передачи в аренду земельного участка под водным объектом отдельно от самого водного объекта действующим законодательством не предусмотрена [3]. Пока пруд, расположенный в границах земельного участка, не определен как самостоятельный объект права, не определены его границы, не проведен государственный реестровый учет и не осуществлена государственная регистрация права на пруд, данное имущество признается составной частью другого объекта недвижимости – земельного участка [4].

⁶ См.: Определение Верховного Суда РФ от 14 ноября 2011 г. № ВАС-13988/11; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 октября 2015 г. № 15АП-11871/2015; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 9 марта 2016 г. по делу № А32-43909/2014; Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 марта 2014 г. по делу № А35-2070/2013. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

Конституционным Судом РФ в определении от 24.06.2014 № 1314-О разъяснено, что недра как часть земной коры не являются частью земельного участка, находятся в государственной собственности и выступают в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Пользование недрами оформляется лицензией, в соответствии с которой участок недр предоставляется недропользователю в виде горного отвода – геометризованного блока недр [5]. Недропользователь, получивший горный отвод, может пользоваться недрами в его границах, но не земельным участком, под которым они находятся. Для беспрепятственного осуществления своего права недропользования недропользователю следует оформить права также и на земельный участок или же на его часть, в границах которого располагается участок недр.

Оформление горноотводного акта не исключает необходимость оформления прав на земельный участок, находящийся над слоем залегания природных ископаемых. В случае залегания природных ископаемых в границах нескольких земельных участков возможно заключение договоров аренды с их правообладателями в отношении тех частей участков, которые входят в горный отвод.

Следует помнить о том, что целевое назначение и категория земельного участка определяют разрешенное использование части земельного участка, в частности при заключении договора аренды. Несмотря на то что статья 607 ГК РФ в качестве объекта аренды отдельно не указывает «часть земельного участка», данная статья не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только его отдельная часть. Когда договор заключен на срок год и более, он подлежит государственной регистрации, при этом обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом. Данная позиция была отражена в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года (далее – постановление Пленума ВАС № 73).

Часть 3 статьи 607 ГК РФ закрепляет, что 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, то есть в любом случае предмет договора аренды должен быть индивидуализирован.

Суды нередко приходили к выводу о том, что если не осуществлен кадастровый учет части земельного участка, то предмет договора аренды не определен⁷. Однако данная позиция поддерживалась не всеми⁸.

⁷ См.: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 1 апреля 2015 г. по делу № А53-5706/2014. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

⁸ См.: Постановление Восемнадцатого апелляционного суда от 18 февраля 2016 года по делу № А47-5825/2015. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

По другому делу было отказано в признании недействительным договора аренды части земельного участка, несмотря на то что эта часть не сформирована как самостоятельный объект права, не поставлена на государственный кадастровый учет. Суд указал, что договор аренды считается заключенным, так как условия об объекте аренды согласованы (договор аренды содержит сведения, позволяющие определенно установить часть земельного участка, переданного в аренду: местоположение, размер, границы, описанные в плане земельного участка, являющемся неотъемлемой частью договора), договор исполнялся сторонами без каких-либо возражений [6]. Следует учитывать, что даже если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, но договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору, и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность⁹.

Верховный Суд Российской Федерации поддержал данную позицию, указав, что отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о части передаваемого в аренду объекта недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации договора аренды части вещи, если имеется подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстовое описание той части, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимости), и из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами [7].

Таким образом, неосуществление кадастрового учета части земельного участка не являлось основанием для признания договора аренды части земельного участка незаключенным, если объект арендных правоотношений согласован и определен иным способом.

Что же касается возможности осуществления кадастрового учета в отношении части земельного участка, отметим следующее.

Президиум Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года утвердил Обзор по делам, связанным с оспариванием отказа в

осуществлении кадастрового учета. В частности, Верховный Суд закрепил, что законодательство допускает кадастровый учет части объекта недвижимости только в случае государственной

регистрации ограничения (обременения) вещного права, в связи с установлением которого данная часть образована [8].

Следовательно, часть земельного участка, обремененная договором аренды, может быть объектом кадастрового учета в случае регистрации в государственном реестре прав обременения на данную часть объекта недвижимости. Данная позиция нашла свое отражение также в постановлениях других судебных инстанций [9]. При этом осуществление кадастрового учета части земельного участка не приводит к появлению нового объекта недвижимости, то есть предусматривается возможность осуществления кадастрового учета части земельного участка без возникновения нового земельного участка.

Следует отметить, что с принятием Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ 218) было предусмотрено объединение сведений государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Единый государственный реестр недвижимости, и вышеуказанные позиции судебных инстанций были высказаны до вступления в силу ФЗ 218. В соответствии с п. 11 ч. 5 ст. 14, п. 2 ч. 4 ст. 34, ст. 44 вышеуказанного закона часть земельного участка упоминается лишь при установлении обременений на земельный участок, например: аренды, сервитута, зон с особым режимом использования. Но при этом ст. 6 Земельного кодекса РФ и сегодня выделяет в качестве самостоятельного объекта земельных правоотношений и часть земельного участка. На сегодняшний день только ч. 3 ст. 44 ФЗ 218 содержит прямое указание на договор аренды части земельного участка. Так, в частности, данная норма устанавливает, что государственная регистрация договора аренды части земельного участка осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.

Итак, при анализе данной нормы возникает несколько вопросов, в частности, что делать в случае, если договор аренды в силу ч. 2 ст. 26 ЗК РФ не подлежит государственной регистрации? То есть если договор аренды части земельного участка заключен на срок менее года, он не представляется на государственную регистрацию, и, следовательно, данная часть земельного участка не подлежит кадастровому учету. А если договор аренды все же заключается на срок более года, то государственная регистрация и кадастровый учет ранее не учтенной части земельного участка являются обязательными. ФЗ 218 закрепляет возможность кадастрового учета части земельного участка без одновременной государственной регистрации прав лишь в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, а не при заключении договора

⁹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1, январь, Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

аренды части земельного участка (п. 11 ч. 5 ст. 14 ФЗ 218). Более того, п. 3 ч. 5 ст. 14 ФЗ 218 устанавливает, что государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав может быть осуществлен в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости.

Получается ситуация, когда создается разный правовой режим для сторон договора в зависимости от того, на какой срок заключен договор аренды части земельного участка. Исходя из вышеупомянутого регулирования, если договор аренды части земельного участка заключен на срок менее года, то осуществление кадастрового учета части земельного участка является правом, а не обязанностью собственника или иного лица, в пользу которых устанавливались обременения вещных прав.

Так, в своем Постановлении от 15 мая 2018 года № 08АП-3241/2018 Восьмой арбитражный апелляционный суд постановил, что по смыслу части 3 статьи 44 Федерального закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет части земельного участка осуществляется только в случае государственной регистрации договора аренды части земельного участка. Поскольку заявитель не обращался в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации вышеуказанных договоров субаренды (в данном случае высказанная Судом правовая позиция подходит как для субаренды, так и для аренды) в связи с тем, что они государственной регистрации не подлежат (заключены на срок 3 месяца), у Управления Росреестра по Тюменской области не имелось законных оснований требовать постановки частей земельного участка на кадастровый учет¹⁰.

Договор аренды части земельного (лесного) участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть заключен и в целях осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства в рамках охотхозяйственных соглашений, которые заключаются с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями.

Следует отметить, что ст. 25 Федерального закона от 24.07.2009 № 209-ФЗ «Об охоте и сохранении охотничьих ресурсов» прямо не закрепляет ни виды прав на земельные участки, ни процессуальный порядок их предоставления [10]. Данная норма скорее носит бланкетный характер, так как ее применение требует обращения к лесному и земельному законодательству.

Как уже отмечалось ранее, водные объекты, за исключением определенных случаев, находятся в федеральной собственности. Земельные участки (части земельных участков), в пределах которых

расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, ограничиваются в обороте, что не исключает их предоставление по договору аренды.

Использование водного объекта, к примеру пруда, разрешенным ему способом не создает правовых оснований для обязательной передачи водопользователю в аренду земельного участка под прудом и в пределах береговой полосы. Также само по себе наличие пруда на земельном участке (части земельного участка), переданного арендатору, не влечет отмены положений об общедоступности к объектам общего пользования¹¹.

Более того, ЗК РФ в статье 39.8 закрепляет особенность договора аренды земельного участка (части земельного участка), находящего в государственной или муниципальной собственности, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования. Так, такой договор заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе (ч. 4 ст. 39.8 ЗК РФ). Однако до 11 октября 2012 г. в пункте 7 Правил подготовки и заключения договора водопользования, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.03.2008 № 165, действовал подпункт «г», который предусматривал в числе документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении водного объекта в пользование, документ о предоставлении в пользование земельного участка, необходимого для осуществления водопользования¹².

В соответствии со ст. 25.1 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» земельный участок (данная норма применима и в отношении частей земельных участков), находящийся в государственной или муниципальной собственности и необходимый для ведения работ, связанных с использованием недр, предоставляется пользователю недр после получения лицензии на пользование недрами и оформления геологического отвода и (или) горного отвода, а также после утверждения проектной документации для проведения указанных работ¹³. Данные участки предоставляются недропользователям в аренду без проведения торгов.

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда № 73 указано, что судам необходимо учитывать, что глава V ЗК РФ содержит специальные правила, устанавливающие условия и порядок заключения договоров аренды земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. В связи

¹⁰ См.: Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15 мая 2018 года № 08АП-3241/2018. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

¹¹ Определение Верховного Суда РФ от 26 октября 2018 г. № 301-ЭС18-10194. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

¹² Постановление Правительства РФ от 12.03.2008 № 165 «О подготовке и заключении договора водопользования» // Собрание законодательства РФ. 17.03.2008. « 11 (1 ч.). Ст. 1033.

¹³ Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» // Собрание законодательства РФ. 06.03.1995. № 10. Ст. 823.

с изложенным заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка не допускается.

Отдельное внимание следует уделить вопросу передачи части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в субаренду. Действующее законодательство не содержит запрета на передачу в субаренду части земельного участка.

Так, еще в своем постановлении № 73 Пленум ВАС указал: судам надлежит принять во внимание, что арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе передавать их в субаренду с условием о том, что субарендатор будет пользоваться только согласованной сторонами частью арендованного земельного участка. Арендатор же земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, мог передавать его часть в субаренду и без постановки его на кадастровый учет.

Так, суд не признал договор субаренды части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, незаключенным (несмотря на то, что эта часть не прошла государственной кадастровый учет), поскольку стороны согласовали условия о площади части земельного участка, место расположения и границы части земельного участка, передаваемого в субаренду [11].

Однако с принятием ФЗ 218 ситуация изменилась, и, хотя ч. 3 ст. 44 указывает на договор аренды части земельного участка, правовое регулирование данной нормы распространяется и на случаи заключения договора субаренды.

Что же касается субаренды части земельного участка, находящегося в частной собственности, то действуют положения, предусмотренные для договора аренды. И здесь судебная практика исходит из того, что главным критерием для признания договора субаренды части земельного участка заключенным является индивидуализация объекта, между сторонами должны отсутствовать разногласия по поводу объекта аренды, его местоположения, площади, определения границ [12].

Следует отметить, что ЗК РФ допускает возможность передачи арендованного земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное (данное правило, конечно, распространяется и на часть земельного участка). Несмотря на это, на практике возникают случаи, когда регистрирующий орган, ссылаясь на статью 615 ГК РФ (арендатор вправе сдавать арендованное имущество в субаренду с согласия арендодателя), отказывает в государственной регистрации такого договора [13].

Договором аренды, конечно же, может быть предусмотрено, что согласие арендодателя является обязательным условием. Однако следует учесть, что, если согласие арендодателя на субаренду включено в договор в качестве условия, отозвать его в одностороннем порядке арендодатель не может без внесения изменений в договор по правилам гражданского законодательства (п. 26 Обзора судебной практики Верховного суда РФ № 2 (2018), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 04.07.2018).

Немаловажным является и вопрос применения ч. 9 ст. 22 ЗК РФ, которая предусматривает право арендатора земельного участка, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе заключать договор субаренды, без согласия арендодателя при условии его уведомления. И, как мы знаем, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением определенных случаев, то есть предоставление таких земельных участков в аренду осуществляется на конкурсной основе, что предполагает соответствие арендатора установленным законодательством требованиям для заключения с ним договора аренды земельного участка.

Возникает вопрос, насколько приемлемо и целесообразно предоставлять арендатору право передачи своих прав и обязанностей по такому договору иному лицу, который при равных условиях мог бы и не стать победителем аукциона и с которым уполномоченное лицо не заключило бы договор аренды земельного участка. Следует учесть, что земельный участок – это не только объект гражданского оборота, но и природный ресурс, публичное благо, владение и пользование которым должно соответствовать публичным интересам. И в данном случае выбор арендатора такого земельного участка должен оставаться за уполномоченным органом.

Что же касается возможности передачи в субаренду иных природных объектов, то отметим следующее. Для того чтобы понять, нужно ли согласие арендодателя или достаточно лишь его уведомить в случае заключения договора субаренды лесного участка (части лесного участка), необходимо, во-первых, определить, каким законодательством регулируются данные правоотношения. Так, с 29.06.2015 ч. 4 ст. 71 ЛК РФ закрепляет, что к договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Лесным кодексом.

При такой формулировке не вполне понятно, какое законодательство применяется: гражданское или земельное. Суды придерживаются разных позиций. Так, приводятся положения п. 4 ст. 71

ЛК РФ, и резюмируется, что к договорам субаренды лесного участка применяются правила о договорах аренды, предусмотренные в ГК РФ [14]. Указывается, что иные, чем приведены в ст. 615 ГК РФ, условия передачи арендатором лесного участка своих прав и обязанностей по договору аренды законодательством не предусмотрены [15].

Однако следует помнить, что правовая сущность лесных и земельных участков неодинакова. Лесной участок – это самостоятельный природный объект, имеющий свой специфичный правовой режим, который закреплен в лесном законодательстве, учитывая важную многофункциональную роль лесов и их значимость для общества в целом.

Некоторые суды придерживаются той позиции, что ст. 22 ЗК РФ регулирует вопросы аренды земельных участков и не распространяется на случаи аренды других природных объектов [16]. Тем не менее, чтобы найти ответ на поставленный вопрос, необходимо обратиться к Приказу Минприроды России от 20.12.2017 № 693 «Об утверждении типовых договоров аренды лесных участков», в пп. «т» п. 3.4 которого установлена обязанность арендатора согласовать с арендодателем в письменной форме совершение действий, предусмотренных ст. 5 ФЗ 201, в том числе сдавать арендованный лесной участок в субаренду¹⁴.

Заметим, что арендатор по договору аренды участка лесного фонда до приведения его в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации, а также арендатор по договору аренды участка лесного фонда или по договору аренды лесного участка не вправе сдавать арендованный участок лесного фонда, лесной участок в субаренду, если не осуществляется государственный кадастровый учет таких участков¹⁵. Более того, 29 декабря 2017 г. ст. 71 ЛК РФ была дополнена запретом для победителя конкурса или единственного участника конкурса, с которыми заключен договор аренды лесного участка (части лесного участка), находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с частью 10 статьи 80.2 ЛК РФ, на передачу лесного участка (части лесного участка) в субаренду. Отметим, что аналогичный запрет в отношении договоров, заключенных по результатам проведения аукциона, не установлен. Вышеупомянутое регулирование предусмотрено для субаренды лесного участка (части лесного участка), находящегося в государственной и муниципальной собственности.

Как уже ранее отмечалось, исходя из смысла ч. 2 ст. 8 ЛК РФ, лесные участки могут находиться и в частной собственности. Часть 2 ст. 3 ЛК РФ прямо закрепляет, что имущественные

отношения, связанные с оборотом лесных участков, регулируются гражданским законодательством, а также Земельным кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Лесным кодексом, другими федеральными законами. Следовательно, в качестве субсидиарного законодательства в первую очередь применяется гражданское, которое, как уже было отмечено, допускает применение положений, установленных иными законами и нормативно-правовыми актами, в том числе и Земельным кодексом. Тем не менее считаем, что в данном случае должна применяться ч. 2 ст. 615 ГК РФ, а не ч. 6 ст. 22 ЗК РФ, в силу того что данное регулирование позволяет наиболее эффективно распоряжаться лесными участками, поскольку целью заключения договоров аренды лесных участков (части лесных участков) является не только частный интерес арендаторов, но и обеспечение многоцелевого, рационального, непрерывного, неистощительного лесопользования для удовлетворения потребностей общества в лесных ресурсах.

Как уже было отмечено ранее, ВК РФ прямо не предусматривает возможность применения договорной конструкции аренды в случае предоставления водного объекта, следовательно, не содержит норм касательно субаренды. Лишь статья 19 ВК РФ предусматривает возможность, за исключением некоторых случаев, с согласия исполнительного органа передачи прав и обязанностей по договору водопользования другому лицу. И данные правоотношения регулируются в соответствии с гражданским законодательством.

Однако проблема может возникнуть при заключении договора водопользования по результатам аукциона. Так, согласно ч. 7 ст. 448 ГК РФ, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Суды отмечают, что действующее законодательство не предусматривает иных вариантов, допускающих заключение договора водопользования с иным лицом, не участвующим в аукционе (кроме тех, которые предусмотрены статьей 16 ВК РФ). Это свидетельствует о том, что права и обязанности по договору водопользования неразрывно связаны с личностью, участвующей в аукционе [17].

В силу ч. 6 ст. 16 ВК РФ не допускается изменение условий аукциона на основании соглашения сторон или в одностороннем порядке при заключении договора водопользования по результатам аукциона. Так как право пользования водными объектами, находящимися на земельных участках частных лиц, оформляется заключением договора аренды земельного участка (части земельного участка), то в таких случаях, при передаче в субаренду арендованного земельного участка

¹⁴ Приказ Минприроды России от 20.12.2017 № 693 «Об утверждении типовых договоров аренды лесных участков». URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 27.03.2018).

¹⁵ Федеральный закон от 4 декабря 2006 года № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 11.12.2006. № 50. Ст. 5279.

или же его части, на котором находится поверхностный водный объект, применяются положения ч. 6 ст. 22 ЗК РФ.

Итак, резюмируя, можно сделать несколько выводов.

1. Аренда и субаренда частей земельных участков с целью использования иных природных объектов являются надлежащими правовыми инструментами обеспечения интересов природопользователей.

2. Кадастровый учет части земельного участка с целью использования иных природных объектов – один из способов индивидуализации предмета договора. Его отсутствие не является основанием для признания договора аренды части земельного участка незаключенным, если договор не подлежит государственной регистрации и если объект арендных правоотношений согласован и определен иным способом.

3. Осуществление кадастрового учета части земельного участка является правом, а не обязанностью собственника или иного лица, в пользу которых устанавливаются обременения, если договор аренды части земельного участка заключен на срок менее года.

4. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может передать часть арендованного участка в субаренду без осуществления кадастрового учета данной части, если договор заключен на срок менее года и основной земельный участок был поставлен на кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта права.

5. Передача в субаренду лесного участка или его части должна осуществляться с согласия арендодателя.

6. Действующее законодательство допускает заключение договора аренды части земельного участка, на которой располагается пруд.

7. Передача прав и обязанностей по договору водопользования является возможной при заключении договора без проведения аукциона.

Библиографический список

1. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20 апреля 2018 г. № Ф09-1314/18. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=190566#05027580184268794>.

2. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 января 2016 г. № 15АП-12018/2015. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <https://base.garant.ru/61111613/>

3. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 февраля 2019 г. по делу № А55-2911/2018. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS011&n=148545#027497550623627287>.

4. Постановление Президиума Ставропольского краевого суда от 6 сентября 2016 г. № 44г-252/16.

Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

5. Определение Конституционного Суда РФ от 24.06.2014 № 1314-О. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <https://legalacts.ru/doc/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-24062014-n-1314-o-ob>.

6. Определение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 3 сентября 2014 г. по делу № А71-7123/2012. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/5qw23WU2h25T>.

7. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.07.2018). Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/practice/26987>.

8. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016). Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: https://www.vsrfr.ru/Show_pdf.php?Id=11147.

9. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 8 декабря 2017 года по делу № А33-18808/2016. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

10. Гаевская Е. Ю. Особенности и порядок предоставления земельных участков для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства // Бизнес, Менеджмент и Право. 2018. № 5. С. 56–61. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35431577>.

11. Жевняк О. В. Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №. 4 (187). С. 20–36. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=28990572>.

12. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 июля 2014 года по делу № А41-5450/14. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Vmi2MPAhjCVW>.

13. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15 мая 2018 года № 08АП-3241/2018. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS008&n=98263#019992118993693775>.

14. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 мая 2016 г. по делу № А41-70799/15. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=244744#05039192977563882>.

15. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27 апреля 2018 г. № Ф09-1071/18. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019). URL: <https://base.garant.ru/38774918/>.

16. Постановление Президиума Московского областного суда от 07.06.2017 № 283. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

17. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-сибирского округа от 25 апреля 2012 г. № А33-6755/2011. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.06.2019).

References

1. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Ural'skogo okruga ot 20 aprelya 2018 g. № F09-1314/18* [Resolution of the Arbitration Court of the Ural District dated 20.04.2018 № F09-1314/18]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=190566#05027580184268794> [in Russian].
2. *Postanovlenie Pyatnadsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 13 yanvarya 2016 g. № 15AP-12018/2015* [Resolution of the Fifteenth Arbitration Appeal Court dated 13.01.2016 №15AP-12018/2015]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <https://base.garant.ru/61111613> [in Russian].
3. *Postanovlenie Odinnadsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 14 fevralya 2019 g. po delu № A55-2911/2018* [Resolution of the Eleventh Arbitration Appeal Court dated 14.02.2019 with regard to case № A55-2911/2018]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAP5011&n=148545#027497550623627287> [in Russian].
4. *Postanovlenie Prezidiuma Stavropol'skogo kraevogo suda ot 6 sentyabrya 2016 g. № 44g-252/16* [Resolution of the Presidium of the Stavropol Regional Court dated 06.09.2016 № 44g-252/16]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019) [in Russian].
5. *Opreделение Konstitutsionnogo Suda RF ot 24.06.2014 № 1314-O* [Determination of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 24.06.2014 № 1314-O]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <https://legalacts.ru/doc/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-24062014-n-1314-o-ob> [in Russian].
6. *Opreделение Arbitrazhnogo suda Udmurtskoi Respubliki ot 3 sentyabrya 2014 g. po delu № A71-7123/2012* [Determination of the Arbitration Court of the Udmurt Republic dated 03.09.2014 with regard to case №A71-7123/2012]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <https://sudact.ru/arbitral/doc/5qw23WU2h25T> [in Russian].
7. *Obzor sudebnoi praktiki Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii № 2 (2018) (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 04.07.2018)* [Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation № 2 (2018) (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation 04.07.2018)]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <https://www.vsrfr.ru/documents/practice/26987> [in Russian].
8. *Obzor sudebnoi praktiki po delam, svyazannym s osparivaniem otkaza v osushchestvlenii kadaastrovogo ucheta (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 30.11.2016)* [Review of judicial practice in cases related to contesting the denial of cadastral registration (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation dated 30.11.2016)]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: https://www.vsrfr.ru/Show_pdf.php?Id=11147 [in Russian].
9. *Postanovlenie Tret'ego arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 8 dekabrya 2017 goda po delu № A33-18808/2016* [Resolution of the Third Arbitration Appeal Court dated 08.12.2017 with regard to case № A33-18808/2016]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019) [in Russian].
10. Gaeuskaya E. Ju. *Osobennosti i poryadok predostavleniya zemel'nykh uchastkov dlya osushchestvleniya vidov deyatel'nosti v sfere okhotnich'ego khozyaistva* [Specific features and the order of granting land plots for activities in the sphere of hunting]. *Biznes, Menedzhment i Pravo* [Business, Management and Law], 2018, no. 5, pp. 56–61. Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35431577> [in Russian].
11. Zhevnyak O. V. *Dogovor arendy chasti veshchi: teoriya i arbitrazhnaya praktika* [Lease agreement of the part of a thing: theory and court practice]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2017, no. 4 (187), pp. 20–36. Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=28990572> [in Russian].
12. *Postanovlenie Desyatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 28 iyulya 2014 goda po delu № A41-5450/14* [Resolution of the Tenth Arbitration Appeal Court dated 28.07.2014 with regard to case №A41-5450/14]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Vmi2MPAhjCVW> [in Russian].
13. *Postanovlenie Vos'mogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 15 maya 2018 goda № 08AP-3241/2018* [Resolution of the Eighth Arbitration Appeal Court dated 15.05.2018 № 08AP-3241/2018]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS008&n=98263#019992118993693775> [in Russian].
14. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga ot 16 maya 2016 g. po delu № A41-70799/15* [Resolution of the Moscow Region Arbitration Court dated 16.05.2016 with regard to case № A41-70799/15]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019) Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=244744#05039192977563882> [in Russian].
15. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Ural'skogo okruga ot 27 aprelya 2018 g. № F09-1071/18* [Resolution of the Arbitration Court of the Ural District dated 27.04.2018 № F09-1071/18]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019). Available at: <https://base.garant.ru/38774918> [in Russian].
16. *Postanovlenie Prezidiuma Moskovskogo oblastnogo suda ot 07.06.2017 № 283* [Resolution of the Presidium of the Moscow Regional Court dated 07.06.2017 № 283]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019) [in Russian].
17. *Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda Vostochno-sibirskogo okruga ot 25 aprelya 2012 g. № A33-6755/2011* [Resolution of the Federal Arbitration Court of the East Siberian District dated 25.04.2012 № A33-6755/2011]. Retrieved from legal reference system «ConsultantPlus» (accessed 22.06.2019) [in Russian].