

Слесарев В.В.

**НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

V.V. Slesarev

**SOME FEATURES OF THE CONTRACT OF LEASE OF LAND
IN THE KYRGYZ REPUBLIC**

УДК:346.643/79

В данной статье рассматриваются некоторые особенности заключения договора аренды земельных участков в Кыргызской Республике.

This article discusses some features of the contract of lease of land in the Kyrgyz Republic.

В настоящее время земельные отношения интересуют каждого гражданина живущего в Кыргызстане, так как все хотят иметь в собственности для строительства дома, дачи и для ведения сельского хозяйства земельные участки. Но не все они могут себе позволить по различным причинам земельные участки. Причиной могут быть отсутствие денежных средств, гражданства и т.д. В этом случае по законодательству Кыргызской Республики можно прибегнуть к институту аренды земельного участка. Данный институт позволяет сельскохозяйственным предпринимателям обеспечивать свою деятельность необходимыми земельными участками, если они в силу тех или иных условий не могут приобрести земельный участок в собственность.

Порядок заключения договоров аренды земельных участков регулируется гражданским законодательством (нормами Гл. 27 ГК КР), который предусматривает общие требования к совершению таких сделок. При этом особенности совершения договоров аренды земельных участков урегулированы в земельном законодательстве.

Договоры аренды земельного участка между гражданами и юридическими лицами заключается по усмотрению самих субъектов, и желающих вступить в обязательственные отношения. Основаниями заключения договора аренды земельного участка в таких случаях являются согласованные намерения¹.

Для возникновения из действия субъектов договорного обязательства необходимо соблюдения ряда требований. Право сдачи земельного участка в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать земельный участок в аренду. Таким образом, лица, подписавшие текст соглашения должны обладать полномочиями на это. Для граждан данное условие сводится к наличию дееспособности. Договор аренды земель-

ного участка от имени юридических лиц вправе подписывать их органы или надлежащие представители. В тексте подписываемого соглашения указывается должность подписывающего лица, номер и дата документа, уполномочивающего на заключения договора.

Гражданский кодекс КР от 5 января 1998 года № 1 (далее ГК КР) 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 (п. 1 ст.543 ГК КР). Земельный участок отвечает этому требованию. При правильной эксплуатации земля является непотребляемым природным ресурсом.

При заключении договоров между сторонами нередко возникают разногласия по отдельным условиям. Стороны могут принять меры к согласованию возникших разногласий. Урегулируются спорные вопросы путем проведения переговоров².

В случаях, когда стороны не приняли мер к урегулированию возникших разногласий, а возможность обращения в суд не предусмотрено законом или соглашением, то, договор, по условиям которого возникли разногласия, считается не заключенным. Договорное обязательство не возникает, даже если разногласия касаются условий, не отнесенных законом к числу существенных³.

Что понимается под существенными условиями договора аренды.

Как и для любого гражданско-правового договора, для договора аренды очень важно определение его существенных условий.

В современной юридической литературе нередко можно встретить суждение о том, что существенным условием договора аренды является лишь его предмет, под которым обычно понимается имущество, передаваемое в аренду.

¹ Андреев С.Е., Сивачева М.А. Договор: заключение, изменение, расторжение. Учебно - практическое пособие. М., 1998. С.41

² Брагинский М.И., Витрянский В.В.. Договоры о передаче имущества. М., 2000. С.475.

³ Гражданское право /под.ред.Е.А.Суханова. М., 1999. том 2. С. 14.

В Гражданском кодексе КР для договора аренды такие условия сведены до минимума: существенными в силу закона является лишь условие о предмете (объекте) аренды. К существенным в силу закона не отнесены даже такие важные для аренды условия, как срок (учитывая временный характер владения и пользования арендованным имуществом) и размер платы за аренду, исходя из возмездности данного договора.

Гражданский кодекс КР не дает исчерпывающего перечня условий, являющихся существенными при заключении договоров.

Применительно к договору аренды земельного участка существенным условием, указанным в законе, является условие об объекте арендных отношений. Так, в договоре 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 – земельном участке, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор – незаключенным. Поэтому в договоре аренды земельного участка необходимо четко указывать количественные и качественные параметры предмета аренды – земельного участка, т.е. обозначать местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно идентифицировать соответствующий земельный участок. К договору аренды прилагаются соответствующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора аренды, в том числе схема земельного участка, позволяющая определить местоположение земельного участка на местности.

Договор аренды земельного участка должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды земельного участка, предусматривающий переход в последующем права собственности на земельный участок к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи земельного участка. Договор земельного участка подлежит обязательной государственной регистрации, если срок действия договора составляет три года и более. Если договор заключен на срок менее чем три года, то его регистрация обязательна по требованию одной из сторон.

Важно подчеркнуть, что Гражданский кодекс Кыргызской Республики из числа существенных условий, определенных законом, исключил условие о сроке действия договора аренды земельного участка. Ранее Основами законодательства СССР об аренде (ст. 12) и Основами Гражданского законодательства Союза ССР и республик⁴ (ст. 85) срок действия договора аренды рассматривался в качестве существенного условия, и в случае отсутствия в

договоре условия о сроке его действия, такой договор считался незаключенным.

Договор аренды земельного участка заключается на срок, который определен сторонами в договоре, но срок договора не может превышать 50 лет (п. 3 ст. 547 ГК КР, п. 2 ст. 7 ЗК КР). Если срок аренды земельного участка в договоре не определен и не одна из сторон не отказывается от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Как следует из определения договора аренды (ст. 542 ГК КР), условие об арендной плате относится к числу существенных условий договора аренды земельного участка.

При заключении договора аренды земельного участка существенными могут быть любые условия, определенные в качестве таковых заявлением одной из сторон.

Основной обязанностью арендодателя по договору является передача арендатору имущества, являющегося предметом аренды, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество должно быть передано в срок, обусловленный договором, а при отсутствии в договоре указания на такой срок – в разумный срок. При этом законодатель не дает четкого определения, что следует понимать под разумным сроком, в течение которого арендатору должно быть передано арендованное имущество, и как должно осуществляться его исчисление.

В случае непредставления арендодателем сданного внаем имущества арендатору в указанные выше сроки последний имеет право, по своему желанию, либо истребовать у него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных несвоевременным исполнением обязательства, либо потребовать расторжения договора аренды и взыскания убытков, причиненных в результате неисполнения договорных обязательств.

Немного остановимся на особенностях аренды земель из Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий. Законодательством определен особый порядок заключения договора аренды земель из Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий. Данный порядок устанавливается постановлением Законодательного собрания ЖогоркуКенеша Кыргызской Республики от 15 апреля 2002 года № 702-II

Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий (далее Фонд) это земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности;

Предоставление земель Фонда в аренду производится только путем проведения конкурса. Победитель конкурса приобретает право заключения договора аренды земельного участка в соответствии

⁴ Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991г. № 2211-1) //Ведомости ВС СССР -26июня 1991г.-№26 С. 773

с условиями конкурса.

Земли Фонда передаются в краткосрочную аренду на срок от 5 до 7 лет и среднесрочную аренду - до 10 лет. При этом земельные участки орошаемой пашни Фонда предоставляются только в краткосрочную аренду сроком на 5 лет.

Право пользования земельным участком из Фонда может быть предоставлено айльным, поселковым кенешем вне конкурса малоимущим гражданам, проживающим на территории данного айылокмоту.

При этом земельные участки, предоставляемые данной категории граждан, определяются со стороны айылокмоту заранее и составляют не более 20 процентов от всей площади фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий данного айылокмоту.

Независимо от формы предоставления права пользования земельным участком из Фонда айльный, поселковый кенеш заключает с арендатором договор аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды согласно решению айльного, поселкового кенеша.

Аренданный земельный участок не может быть передан в субаренду.

Такие же особенности в земельном законодательстве установлены и отношении предоставления земель в аренду пастбищ и земель в населенных пунктах. Эти особенности установлены Положением о порядке предоставления в аренду и использования пастбищ, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 4 июня 2002 года № 360 и Типовым положением о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года № 57.

Рецензент: д.ю.н., профессор Молдоев Э.Э.