

**Леус Марианна Владимировна**

кандидат исторических наук,  
доцент кафедры общетеоретических  
и государственно-правовых дисциплин  
Кубанского социально-экономического института

## **ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

### **Аннотация:**

*В статье рассматривается генезис развития законодательства о договоре аренды земельного участка. Описываются основные нормативно-правовые акты, регламентирующие данный вопрос, и их главные положения. Актуальность исследования обосновывается тем, что развитие современного законодательства невозможно без ретроспективного анализа проблемы.*

### **Ключевые слова:**

*аренда, арендные отношения, земельный участок, пользование, условия аренды.*

**Leus Marianna Vladimirovna**

PhD in History, Assistant Professor,  
General Theoretic and State Legal  
Disciplines Department,  
Kuban Institute for Social and Economic Studies

## **THE HISTORY OF DEVELOPMENT OF THE LAND LEASE AGREEMENT LEGISLATION**

### **Summary:**

*The article deals with the genesis of development of the land lease agreement legislation. The author describes the basic legal acts regulating this aspect and their main provisions. The scientific relevance of the research is determined by the fact that the development of the modern legislation is impossible without retrospective study of the problem.*

### **Keywords:**

*rent, lease relations, land, use, lease terms.*

В настоящее время широкое распространение получил рыночный оборот различных объектов недвижимости [1, с. 9]. Одним из возможных оснований пользования земельным участком как объектом недвижимости является договор аренды. Эволюция аренды земли берет начало со времен римского права. Она существовала еще в период республики. Государство, а также городские общины передавали земли, которые не подлежали продаже, под строительство домов либо для земледелия за арендную плату. Такие отношения между государством и арендаторами регламентировались публичным правом и относились к юрисдикции цензоров. Позднее арендодателями стали также муниципии и частные лица. Эти арендные отношения регулировались претором на основе норм обязательственного, то есть частного права. Такое закрепление отношений представляло собой не что иное, как договор аренды (суперфиций) [2, с. 95].

В России арендные отношения по поводу земельных участков существовали уже в 30-е гг. XIX в. [3, с. 310]. Крестьяне брали в аренду по 65, 100, 200 и более десятин помещичьей земли. Часть использовалась для собственных нужд, а другая сдавалась небольшими участками в субаренду [4, с. 58]. Но при этом существовало определенное ограничение: хозяин имущества, если не желал его передачи другому лицу, мог включить в договор запрет на субаренду [5, с. 268].

На данные отношения распространялись общие положения о найме недвижимости т. Х ч. 1 Свода законов Российской империи [6]. В ст. 1691 в качестве существенных условий договора аренды назывались предмет, срок и цена. Предметом договора аренды являлась недвижимость, которая не уничтожается в процессе ее использования и передается в аренду с целью извлечения из нее пользы. Собственник земельного участка по истечении срока договора имел право требовать его возврата (ст. 1705). Если земельному участку причинялись повреждения, то арендатор был обязан возместить собственнику убытки (ст. 684, 685). Предельный срок для сдачи в аренду недвижимого имущества устанавливался в 12 лет (ст. 1692), но существовали исключения из этого правила. Например, для аренды частных пустопорожных земель в целях строительства фабрики или мельницы выделялся срок в 30 лет.

По общему правилу договор об аренде недвижимости заключался в письменной форме. Он подлежал удостоверению нотариусом, маклером, а также соответствующими уездными и губернскими учреждениями по усмотрению сторон. Арендная плата по договору аренды выплачивалась как в денежной форме, так и в формах различных видов обработок и натуральных платежей.

Становление новых земельных отношений, включая аренду земли, было связано с Декретом о земле, принятым 26 октября 1917 г. Вторым съездом Советов рабочих и солдатских депутатов [7]. Все земли провозглашались народным достоянием. Отмена частной собственности на землю означала, соответственно, и запрещение любых сделок с землей.

Земельный кодекс РСФСР 1922 г. [8] предоставил право трудовым хозяйствам на передачу земель в аренду на определенных условиях за плату деньгами, продуктами и другими видами

вознаграждения. В аренду передавались государственные земельные имущества, в том числе городов и поселений городского типа. Гражданским кодексом РСФСР 1922 г. четко регламентировались сроки, а также другие условия аренды. Так, договор аренды определял, какого рода изделия и в каком объеме должен вырабатывать арендатор и т. д.

В 1937 г. была запрещена любая аренда сельскохозяйственных земель. Данный запрет являлся закономерным, поскольку по Конституции РСФСР 1937 г. земли, занимаемые колхозами, считались закрепленными за ними в бесплатное и бессрочное пользование, оставаясь при этом исключительной собственностью государства. Кроме того, аренда земли являлась препятствием проведению коллективизации.

В ГК РСФСР 1964 г. указание на аренду земельных участков отсутствовало. Запрет аренды земли просуществовал длительное время, и лишь в 80-х гг. прошлого столетия данные отношения получили законодательное закрепление в ряде нормативных актов: Законе СССР «О кооперации в СССР» [9], Положении об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР [10], Основах законодательства СССР об аренде [11]. Названное Положение предусматривало заключение договоров аренды между государством и так называемым коллективом арендаторов государственного предприятия. Предполагалось, что затраты на воспроизводство должны были иметь приоритет перед затратами на распределение. При этом в колхозах и совхозах арендные отношения были предусмотрены в достаточно усеченном виде, в форме внутрихозяйственной аренды, которая оформлялась договором.

Свое дальнейшее закрепление институт аренды получил и в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик о земле 1990 г. [12]. В ст. 7 указанного документа были названы субъекты данного права: граждане СССР, колхозы, совхозы и другие государственные, кооперативные, общественные предприятия, учреждения и организации, иностранные государства, международные организации, иностранные юридические лица и граждане. Эта норма также закрепляла порядок определения условий аренды.

На развитии арендных отношений негативно сказались положения Закона РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [13]. Данный нормативный акт предусматривал, что включенные в земельный запас для перераспределения угодья колхозов и совхозов могли изыматься Советами (позднее администрацией) по мере поступления от граждан заявок на создание крестьянских хозяйств. Согласие землепользователей на изъятие таких земель не требовалось. При передаче заявителю земельного участка с посевами и посадками урожай становился его собственностью, а бывшему владельцу возмещались лишь фактические затраты по уходу за посевами. О возмещении упущенной выгоды либо возмещении вложений в землю с целью повышения ее плодородия не упоминалось.

Другим нормативным актом, оказавшим негативное влияние на развитие арендных отношений, стал Закон РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» от 25.12.1990 г. № 445-1 [14]. По сути, аренда как форма предпринимательства была упразднена.

В настоящее время аренда земельных участков регулируется комплексом нормативных правовых актов (как федеральных, так и актов субъектов Федерации), образующих определенную систему: Гражданским кодексом РФ [15], Земельным кодексом РФ [16], Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [17] и т. д. Здесь уместно упомянуть о дискуссии, которая проходила в период обсуждения проекта Земельного кодекса РФ. Концепции цивилистов и специалистов по земельному праву по вопросу существования права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком расходились достаточно существенно. Приоритет был отдан земельно-правовой концепции, которая исходила из «существования трех форм использования земли гражданами и их коллективами, осуществляемых на основе: 1) предоставления (приобретения) права частной, общей долевой или общей совместной собственности на землю; 2) предоставления земли в пользование; 3) передачи ее в аренду в установленном законом порядке» [18, с. 87]. Таким образом, здесь выделялись собственность, пользование и аренда как вещно-правовые основания использования земель.

Подводя итог, можно сказать, что исторический анализ законодательства, регулирующего аренду земельного участка, позволяет сделать вывод о том, что при вовлечении в оборот земельных участков, признании их объектами гражданского оборота одним из экономически целесообразных способов их использования является передача земельных участков в аренду.

#### **Ссылки:**

1. Лазаренкова О.Г. Договор аренды части нежилого помещения: особенности заключения и государственной регистрации // Нотариус. 2015. № 8. С. 9–12.
2. Хутыз М.Х. Римское частное право : курс лекций. Краснодар, 1993. С. 95.

3. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Саратов, 2004. С. 310.
4. Громыко М.М. Мир русской деревни. М., 1991. С. 58.
5. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. М., 1997. С. 268.
6. Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. 1: Российское законодательство X–XX вв. М., 1994.
7. Декреты Советской власти. Т. 1. М., 1957.
8. О введении в действие Земельного кодекса, принятого на 4-й сессии IX созыва (вместе с «Земельным кодексом Р.С.Ф.С.Р.»): постановление ВЦИК от 30 окт. 1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 68. Ст. 901.
9. О кооперации в СССР: закон СССР от 26 мая 1988 г. № 8998-XI // Ведомости ВС СССР. 1988. № 22. Ст. 355.
10. Положение об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР: постановление Совета Министров СССР от 7 апр. 1989 г. № 294 // Сборник постановлений Совета Министров СССР. 1989. № 19–20.
11. Ведомости Верховного Совета СССР. 1989. № 25. Ст. 481.
12. Ведомости СНД и Верховного Совета СССР. 1990. № 10. Ст. 129.
13. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: закон РСФСР от 22 нояб. 1990 г. № 348-1 (ред. от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 324.
14. Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 418.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г. № 210-ФЗ) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410; 2015. № 27. Ст. 4001.
16. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 30 дек. 2015 г. № 460-ФЗ) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2016. № 1 (Ч. 1). Ст. 80.
17. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 29 дек. 2015 г. № 391) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
18. Земельное право России / под ред. В.В. Петрова. М., 1995. С. 87.

### References:

1. Lazarenkova, OG 2015, 'The contract of lease of the non-residential premises: conclusion features and state registration', *Notary*, no. 8, p. 9-12.
2. Khoutyz, MH 1993, *Roman Private Law: Lecture Course*, Krasnodar, 95 p.
3. Pandakov, KG & Chernomorets, AE 2004, *Agrarian Land Reform: Legislation, Theory, Practice*. Saratov, p. 310.
4. Gromyko, MM 1991, *The world of the Russian countryside*, Moscow, p. 58.
5. Meyer, D 1997, *Russian civil law: in 2 parts*, part 2, Moscow, p. 268.
6. *The Code of Laws of the Russian Empire. vol. X. Part 1: Russian legislation X-XX centuries* 1994, Moscow.
7. *The decrees of the Soviet power* 1957, vol. 1, Moscow.
8. 'Resolution of the Central Executive Committee from 10.30.1922 "On introduction of the Land Code, adopted at the IV session of IX convocation" (with the "Land Code of the RSFSR")' 1922, *SU RSFSR*, no. 68, art. 901.
9. 'On Cooperation in the USSR: the law of the USSR from May 26, 1988 № 8998-XI' 1988, *Bulletin of the USSR*, no. 22, art. 355.
10. 'Provisions on the economic and organizational bases of rental relations in the USSR: Decree of the USSR Council of Ministers dated April 7, 1989 № 294' 1989, *Proceedings of the Council of Ministers of the USSR decrees*, no. 19-20.
11. *Bulletin of the Supreme Soviet of the USSR* 1989, no. 25, art. 481.
12. *Sheets SND and the Supreme Soviet of the USSR* 1990, no. 10, art. 129.
13. 'On peasant (farmer) economy: the law of the RSFSR of November 22, 1990 № 348-1 (as amended on May 13, 2008 № 66-FZ)' 1990, *Sheets SND and the RSFSR Supreme Soviet*, no. 26, art. 324.
14. *Sheets SND and RSFSR* 1990, no. 30, art. 418.
15. 'The Civil Code of the Russian Federation (Part Two) on January 26, 1996 № 14-FZ (ed. By June 29, 2015 № 210-FZ)' 1996, 2015, *SZ the Russian Federation*, no. 5, art. 410; no. 27, art. 4001.
16. 'The Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 № 136-FZ (ed. By December 30, 2015 № 460-FZ)' 2001, 2016, *SZ the Russian Federation*, no. 44, art. 4147; no. 1 (part 1), art. 80.
17. 'On state registration of rights to immovable property and transactions with it: fader. Law of 21 July 1997 № 122-FZ (ed. by December 29, 2015 № 391)' 1997, *SZ the Russian Federation*, no. 30, art. 3594.
18. Petrov, VV (ed.) 1995, *Land law in Russia*, Moscow, p. 87.