

Чекулаев Сергей Сергеевич

аспирант Высшей школы правоведения
Института государственной службы и управления
Российской академии народного хозяйства
и государственной службы при Президенте
Российской Федерации,
ассистент кафедры гражданского права
и процесса Юридической школы
Дальневосточного федерального университета

Дулов Дмитрий Константинович

студент Юридической школы
Дальневосточного федерального университета

СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РОССИИ И КИТАЕ

Аннотация:

В статье представлены результаты сравнительно-правового анализа договоров аренды в Китайской Народной Республике и Российской Федерации. Подчеркиваются актуальность и неисследованность вопроса. Сделаны определенные выводы о содержании договора и реализации прав и обязанностей субъектов, являющихся его сторонами. Отмечено, что основными аспектами в дифференциации практического применения договора выступают экономический и социально-политический строй. Определены как схожие, так и отличительные, специфические черты договоров аренды в упомянутых государствах, выявлены их преимущества и недостатки. Ряд отличительных черт договора аренды земельного участка в Российской Федерации позволяет утверждать о либеральности российского законодательства в плане предоставления возможности полноценной реализации прав и обязанностей сторонами договора. Для договора земельного участка в КНР характерны отсутствие равенства между субъектами договора, ограниченность спектра возможных субъектов или сторон договора, наличие жестких критериев и ограничений для заключения договора.

Ключевые слова:

договор аренды земельного участка, договор на земельный участок, договор под строительство, договор земельного подряда, арендатор, подрядчик, арендодатель, условия предоставления договора, расторжение договора.

Chekulaev Sergey Sergeevich

PhD student,
Higher School of Legal Science,
Institute of Public Administration and Management,
Russian Presidential Academy of
National Economy and Public Administration,
Assistant, Department of Civil Law
and Process, School of Law,
Far Eastern Federal University

Dulov Dmitry Konstantinovich

Student, School of Law,
Far Eastern Federal University

A COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF THE LAND LEASE AGREEMENTS IN RUSSIA AND CHINA

Summary:

The article presents the results of a comparative legal analysis of the land lease agreements in the People's Republic of China and the Russian Federation. The authors emphasize the relevance and ignorance of this issue. It is concluded about the content of an agreement and the rights and obligations of its parties. The study notes that the main aspect of the differentiation in practical application of an agreement is the economic, social and political system. The article defines either similar or specific features of the land lease agreements in the abovementioned countries, as well as reveals their advantages and disadvantages. A number of distinctive features of a land lease agreement in the Russian Federation argue that the Russian legislation is liberal in terms of providing opportunities for full realization of the rights and obligations of an agreement parties. A land agreement in the People's Republic of China is characterized by the lack of equality between the subjects of an agreement, the limited range of its possible subjects or parties, the existence of strict criteria and limits for the conclusion of an agreement.

Keywords:

land lease agreement, land agreement, construction agreement, land contracting agreement, landlord, contractor, tenant, terms of an agreement, termination of an agreement.

В современный период Российская Федерация переживает трансформацию всех государственных систем, в том числе правовой. Реформирование нормативно-правовой базы происходит с учетом общемировых тенденций. Не является исключением и сфера земельных отношений [1, с. 94]. Ряд исследователей высказывают мнение о необходимости применения в данном процессе лучших практик других государств, например Китая, для которого проблема ограниченности территории более актуальна, чем для Российской Федерации. В Китае земли используются более рачительно, в том числе и за счет договоров аренды. В связи с этим полагаем необходимым провести сравнительно-правовой анализ договоров аренды земельных участков указанных государств, результаты которого позволят более эффективно использовать рассматриваемый ресурс в Российской Федерации. Изложенное выше определяет научную новизну и актуальность

настоящей работы. Кроме того, Россию и Китай во многом сближает их аграрная сущность хозяйствования, что, безусловно, не может не вызывать исследовательского интереса [2, с. 119]. Вместе с тем эти государства отличны по степени обладания земельными ресурсами, чем обусловлены некоторые различия в правовом регулировании.

В Китае действует система вещных прав, которая установлена Конституцией КНР и предполагает социалистическую общественную собственность на землю, а именно:

- право использования земли под строительство (в данном контексте указанное право стоит на первом месте в связи с высокими темпами урбанизации государства);
- право договорного управления землей;
- право временного пользования земельным участком, отданным под строительство;
- право использования земли в жилом секторе [3, с. 93–94].

Согласно ст. 10 Конституции КНР земля в городах находится в собственности государства. Земля в пригородных и сельских районах находится в коллективном владении, исключая участки, которые по закону принадлежат государству. Домашние участки и лично обрабатываемые пахотные земли и холмы также находятся в коллективной собственности. Иных форм договоров, связанных с использованием земель в Китайской Народной Республике, законодательством не предусмотрено.

Согласно ст. 8 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы находятся в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

Можно сделать вывод о том, что в чистом виде договора аренды земельного участка в КНР не существует, что во многом отличает договоры аренды земельных участков в Российской Федерации от договоров аренды в Китайской Народной Республике.

В ряде исследований название «договор аренды земельного участка» применительно к китайскому законодательству заменяется на «договор земельного подряда», «договор управления землей», «договор на земельный участок» и исходит из основных положений Закона о договорах на землю в сельской местности от 1 марта 2003 г. В российской практике сложилось единое общепринятое понятие договора, а именно «договор аренды земельного участка».

Данный договор не следует путать с договором доверительного управления имуществом (например, упомянутым в ст. 38 ГК РФ, который предусматривает управление имуществом недееспособных, в том числе земельными участками). Несколько непривычна для российского правоведа формулировка «договор земельного подряда», представляющая собой некий симбиоз выполнения работ «на земле», предоставленной в аренду.

По смыслу закона «договор на земельный участок» в КНР должен содержать следующие аспекты:

1. Наименование сторон: сторона, предоставляющая договор, – 缔约方提供协议 (российский договор содержит такое понятие, как «арендодатель» или «наймодатель») и подрядчик – 承包商 (в российской практике – «арендатор» или «наниматель»). По смыслу ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом арендодателем по смыслу российского закона может являться любое лицо, в том числе физические и юридические лица, в частности представители государственных органов исполнительной власти в лице муниципалитетов, регионов и т. д.

Китайский аналог договора отмечается наличием коллективной собственности, которая передается в пользование подрядчику, проживающему на территории. Китайский подрядчик не может предоставить вверенный ему участок в субаренду, то есть привлечь третье лицо для пользования указанным участком, что расходится с российским законодательством.

2. Наименование, область, расположение и уровень качества земельного участка, который передается по договору, что является обязательным условием его составления [4, с. 194]. По смыслу ст. 607 ГК РФ в договоре аренды обязательным условием является лишь указание данных, позволяющих определенно установить имущество, которое подлежит 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 [5]. Как правило, российские договоры аренды содержат адрес участка, его кадастровый номер, сведения о площади в квадратных метрах или гектарах.

Российская судебная практика доказывает, что необязательность указания в договорах данных аспектов приводит к возникновению споров, в том числе о нецелевом использовании земель (например, решение Нижегородского областного суда по делу 7-466/2017, а также аналогичные решения, предусмотренные ст. 8.8 КоАП РФ). Кроме того, субъектами договора аренды земельных участков могут являться и иностранные граждане и юридические лица. Яркий пример

последнего – сдача в аренду Россией китайской стороне на 49 лет части территории Забайкальского края. Однако практика сдачи земель нерезидентам в аренду на длительный срок в Китае не сложилась. Таким образом, можно сделать вывод об ограниченности числа реальных субъектов договора аренды земельного участка в Китае, в том числе об отсутствии субарендаторов и иностранных лиц.

Еще одним отличительным аспектом заключения договоров на земельный участок в КНР является наличие плана контрактации земли и его обнародование, без чего заключить указанный договор невозможно. Однако в российской практике заключения договоров аренды земельных участков между органами местного самоуправления (МСУ) и, например, гражданами – физическими лицами существует такая форма, как проведение аукционов (в частности, если речь идет об аренде земель лесного фонда). Срок договора аренды земель лесного фонда составляет не менее 50 лет.

Отличительной особенностью китайского договора аренды является его долгосрочность, которая зависит от вида предоставляемой по договору земли. Так, например, ст. 20 Закона об управлении землей предусмотрены следующие сроки предоставления земли:

- пахотная земля – 30 лет;
- пастбище – от 30 до 50 лет;
- лесные угодья от 30 до 70 лет. Со специфическими породами деревьев по согласованию с компетентным департаментом по управлению лесами при Государственном совете срок может составлять 70 лет и более.

Кроме того, договор обязательно должен содержать даты начала и окончания действия договора [6, с. 94]. В свою очередь часть 2 ст. 610 ГК РФ предполагает, что если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды следует считать заключенным на неопределенный срок.

К коллективным землям в КНР относятся земли, которые:

- расположены в пригородных и сельских зонах (регламентировано ст. 8 Закона об управлении землей);
- относятся к домовладениям, а также личные участки пахотной земли, за исключением тех, которые на основании закона отнесены к государственным (ст. 8 вышеупомянутого закона);
- являются имуществом коллективных организаций (ст. 74 Общих положений гражданского права КНР);
- являются собственностью коллективов, в том числе обрабатываемые поля, ирригационные сооружения (ст. 74 Общих положений гражданского права КНР);
- иные виды земель, которые находятся в коллективной собственности (ст. 74 Общих положений гражданского права КНР).

Соответственно, к государственным землям относятся земли, которые не входят в коллективную собственность.

Согласно ст. 7 ЗК РФ количество земель по целевому назначению в РФ несколько шире, а именно земли:

- 1) сельскохозяйственного назначения;
- 2) населенных пунктов;
- 3) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;
- 4) запаса;
- 5) водного фонда;
- 6) лесного фонда;
- 7) особо охраняемых территорий и объектов.

подавляющее большинство указанных видов земель может являться предметом договора аренды земельного участка исходя из их правового режима и особенностей.

Кроме того, статьей 39.8 ЗК РФ «Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» регламентирован более широкий спектр хозяйственного использования земель с соответствующими сроками аренды. Указанные сроки подлежат строгому соблюдению со стороны государственных органов и органов МСУ.

Одновременно с этим сроки аренды земли при заключении договора между физическими лицами не регламентированы. Иными словами, в данном аспекте существует свобода в выборе сроков. Единственным условием согласно ч. 1 ст. 609 ГК РФ является следующее: при заключении договора аренды на срок более года (а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, то независимо от срока) договор должен быть заключен в письменной форме. В свою очередь в китайской договорной практике срок в любом случае является одним из ключевых условий договора.

Существуют различия в осуществлении прав и обязанностей сторон по договорам в КНР и в Российской Федерации. Так, например, в КНР в течение срока действия договора сторона, предоставившая договор, не имеет права расторгнуть договор и вернуть земельный участок себе обратно. В свою очередь «арендатор» в КНР имеет полное право на расторжение договора, что подразумевает определенное отсутствие равенства прав и обязанностей при заключении сделки. Иными словами, законодатель наделяет арендатора преимуществом. Следует предположить, что данное преимущество продиктовано защитой тех, кто непосредственно осуществляет свою деятельность на земле, в том числе обрабатывает, производит сельскохозяйственную продукцию для государства с многомиллионным населением.

По смыслу ст. 619 ГК РФ в российской договорной практике арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В данном контексте необходимо отметить соблюдение российским законодателем принципа равенства сторон при заключении договора аренды земельного участка.

Отличительной особенностью в КНР является необходимость получения соответствующего сертификата после подписания договора на пользование землей. В противном случае договор земельного подряда считается незаключенным и не имеет юридической силы. В российской практике данного условия не сложилось.

Гражданским кодексом РФ допускается даже отсутствие государственной регистрации, если речь идет о договорах аренды, заключенных между физическими лицами, срок которых составляет менее 1 года.

Если рассматривать договор земельного подряда в КНР, то его характерной особенностью является необязательность платы за передачу земли в пользование, в частности если речь идет о земельном участке сельского поселения, которым не предусматривается пункт «арендная плата» в качестве обязательного. Понятие «безвозмездная аренда» Гражданским кодексом РФ не установлено. Отдаленно аналогом указанного договора в российской практике является договор безвозмездного пользования земельным участком, который допускает пользование им без уплаты арендной платы. Его отличительная особенность заключается в предоставлении арендатору большего объема прав относительно имущества. Согласно указанному договору земельный участок может передаваться как в пользование, так и во владение, что существенно отделяет данный вид договора от договора земельного подряда в КНР.

В свою очередь, если речь идет о договоре о передаче права использования земли под строительство (ст. 141 Закона о вещных правах) [7, с. 96], то данный критерий приобретает ключевой характер. Как отмечается в ряде источников, изъятие земли для нужд строительства с последующей арендой является определенным источником доходов для муниципалитетов. Однако другая часть исследователей данного вопроса сходится во мнении, что в КНР недостаточно земель, используемых для нужд сельского хозяйства, и приоритет отдается именно им, а также развитию сельского хозяйства в целом.

Безусловной составляющей договоров аренды земельных участков в КНР и Российской Федерации является наличие пункта ответственности за нарушение договора, которые исходят из правовых традиций государств.

Таким образом, в ходе сравнительно-правового анализа договоров аренды КНР и Российской Федерации были выявлены как общие, так и отличительные черты. В целом структура договоров идентична по своему содержанию [8, с. 57]. Однако ряд отличительных черт договора аренды земельного участка в Российской Федерации позволяет утверждать о либеральности законодательства в плане предоставления возможности полноценной реализации прав и обязанностей сторонами договора. Для договора земельного участка в КНР характерны отсутствие равенства между субъектами договора, ограниченность в спектре возможных субъектов или сторон договора, наличие жестких критериев и ограничений для заключения договора. Ряд особенностей договора аренды земельного участка в КНР не позволяет признать его идентичным российскому аналогу. Специфика договоров аренды земельных участков в КНР обусловлена социально-экономическим и политическим строем государства, а также ограниченностью в земельных ресурсах, что приводит к ограниченности оборота земель.

Ссылки:

1. Байнова М.С. Опыт регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве // Мировая архитектура и российско-китайские отношения : сб. ст. СПб., 2017. С. 94–102.
2. Руденко Т.Ю. Особенности вещных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения в контексте зарубежных и китайских аграрных реформ // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2013. № 5-2. С. 117–123.

3. Романова О.А., Амашукели С.А. Правовое регулирование земельных отношений в Китае // Новая правовая мысль. 2014. № 4 (63). С. 92–99.
4. Соболева С.В., Чуданева О.В. Китайская долгосрочная аренда земель – угроза национальной безопасности России // Россия: тенденции и перспективы развития : ежегодник. М., 2016. С. 194–197.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ : ред. от 28 марта 2017 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
6. Романова О.А., Амашукели С.А. Указ. соч. С. 94.
7. Там же. С. 96.
8. Кошелев М.С. Общие положения договорного права России, Китая и Монголии: сравнительно-правовой анализ // Вестник Забайкальского государственного университета. 2011. № 1. С. 55–58.

References:

Baynova, MS 2017, 'Experience in regulating land relations in agriculture' *Mirovaya arkhitektonika i rossiysko-kitayskiye otnosheniya: sb. st.*, St.-Petersburg, pp. 94-102.

Koshelev, MS 2011, 'Background information on law of contract in Russia, China and Mongolia: a comparative legal analysis', *Vestnik Zabaykal'skogo gosudarstvennogo universiteta*, no. 1, pp. 55-58, (in Russian).

Romanova, OA & Amashukeli, SA 2014, 'Legal regulation of land relations in China', *Novaya pravovaya mys'*, no. 4 (63), pp. 92-99, (in Russian).

Rudenko, TYu 2013, 'Features of property rights to land plots in the context of foreign and Chinese agrarian reforms', *Izvestiya Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomicheskiye i yuridicheskiye nauki*, no. 5-2, pp. 117-123, (in Russian).

Soboleva, SV & Chudaneva, OV 2016, 'China's long-term land lease is a threat to Russia's national security', *Rossiya: tendentsii i perspektivy razvitiya: yezhegodnik*, Moscow, pp. 194-197, (in Russian).