

М.Ш. Текеев

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ПРИНЦИПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Введение: принципы определения арендной платы за землю приобретают особую значимость в условиях современного правового регулирования земельных отношений. **Цель** — установить междотраслевой характер принципов определения арендной платы за землю и обозначить факторы, влияющие на расчет арендной платы за земельные участки. **Методологическая основа:** комплексный подход, основанный на анализе норм гражданского, земельного и налогового права. **Результаты:** показано, что принципы определения арендной платы за землю имеют универсальный характер, установлено наличие существенных различий между порядком расчета арендной платы за федеральные и муниципальные земли, обусловленных особенностями государственного управления и спецификой правоприменительной практики. **Выводы:** в результате проведенного исследования сделан вывод о смешанной правовой природе принципов определения арендной платы за земельные участки, имеющих признаки земельного, гражданского, налогового права; оценены перспективы трансформации принципов определения арендной платы при использовании кадастровой стоимости земельного участка в качестве базы для расчета арендной платы.

Ключевые слова: арендная плата, земельный участок, экономическая обоснованность, принципы определения арендной платы.

M.Sh. Tekeev

THE LEGAL NATURE OF THE PRINCIPLES FOR DETERMINING THE RENT FOR A LAND PLOT

Background: the principles of determining the amount of land rent become particularly important in the context of modern legal regulation the amount of land relations. **Objective** — to identify the interdisciplinary nature of the principles of determining the amount of land rent and to explore the factors that influence the calculation of this amount. **Methodology:** a comprehensive approach based on the analysis of the norms of civil, land and tax law. **Results:** it is shown that the principles of determining the amount land rents are universal by their character; it is established that there are significant differences between the procedure for calculating the amount of rent for federal

© Текеев Марат Шамилевич, 2025

Заместитель руководителя секретариата председателя Двенадцатого арбитражного апелляционного суда, старший преподаватель кафедры земельного и экологического права (Саратовская государственная юридическая академия); e-mail: Tekeev-09@mail.ru

© Tekeev Marat Shamilevich, 2025

Deputy Head of the Secretariat of the Chairman of the Twelfth Arbitration Court of Appeal, Senior Lecturer of the Department of Land and Environmental Law (Saratov State Law Academy)

*lands and that for municipal ones, due to the peculiarities of public administration and the specifics of law enforcement practice. **Conclusions:** based on the results of the study, it was concluded that the principles of determining the rent for land plots have a mixed legal nature, as they combine elements of land, civil, and tax law; the prospects for transforming the principles of determining the amount of rent by using the cadastral value of a land plot as a basis for calculating rent have been assessed.*

Keywords: *rent, land plot, economic feasibility, principles of determining rent.*

Согласно ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации¹ (далее — ЗК РФ) плата за использование земли взимается в форме земельного налога и арендной платы, иной платы предусмотренной законом. В настоящее время арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков, рыночной стоимости права аренды земельных участков согласно законодательству РФ об оценочной деятельности, в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления. Таким образом, действующим законодательством установлен разный подход к определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности².

На размер арендной платы влияет ряд факторов, и в первую очередь порядок заключения договора аренды земельного участка: с проведением торгов или без них (ст. 39.6 ЗК РФ). Если аренда оформляется по результатам аукциона, то величина платежа устанавливается на основании его итогов. В случаях, когда земельный участок предоставляется без проведения торгов, размер арендной платы определяется:

Правительством РФ — для участков, находящихся в федеральной собственности;

органами исполнительной власти субъектов РФ — для участков, принадлежащих субъекту или относящихся к категории земель, собственность на которые не разграничена;

местными органами самоуправления — для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (ч. 1 ст. 424 ГК РФ³, ст. 39.7 ЗК РФ).

Уполномоченные органы обязаны закрепить в нормативном правовом акте не только применяемые методики расчета арендной платы, но и определить расчетный период, которым, как правило, выступает календарный год. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муници-

¹ См.: Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44, ст. 4147.

² См.: Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 397 и признании утратившим силу пункта 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации и внесении изменений в статью 3 Федерального закона “О государственной кадастровой оценке”». URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/450825-8> (дата обращения: 10.09.2025).

³ См.: Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32, ст. 3301.

пальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках ее уплаты за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»¹ (далее — постановление № 582).

Принципы установления размера платы за аренду земельного участка не являются «узкими и конкретизированными требованиями», они представлены общими принципами, закрепленными законодательством РФ, которым обязана соответствовать методика определения платы за аренду землепользования. Согласно постановлению № 582 к таким принципам относятся: «принцип экономической обоснованности (№ 1); принцип предсказуемости расчета размера арендной платы (№ 2); принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы (№ 3); принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки (№ 4); принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога (№ 5); принцип запрета необоснованных предпочтений (№ 6); принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка (№ 7)». В совокупности данные принципы призваны обеспечить стабильные правоотношения между сторонами договора аренды земельного участка, исходя из рациональных единообразных показателей для расчета арендной платы и баланса величины арендной платы и земельного налога.

Следует отметить, что названные принципы носят смешанный межотраслевой характер и обладают признаками принципов гражданского, земельного, налогового права. Перечисленные принципы определяются правовой природой земли, и, важно отметить, эта собственность является объектом гражданского оборота. Изучая вопросы, связанные с принципами установления размера арендного платежа, необходимо учитывать следующие правовые аспекты земельного объекта: земельные отношения (ст. 6 ЗК РФ); права собственности (ст. 261 ГК РФ); использование (ст. 260 ГК РФ); налогообложение (ст. 389 НК РФ²).

В связи с этим в судебной практике возникает конкуренция норм земельного и гражданского законодательства при регулировании вопросов аренды земельных участков, которая формируется в нескольких основных направлениях:

приоритет норм земельного законодательства над нормами гражданского законодательства³;

отсутствие приоритета норм земельного законодательства над нормами гражданского законодательства⁴;

¹ См.: СЗ РФ. 2009. № 30, ст. 3821.

² См.: Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 32, ст. 3340.

³ См.: Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 3 ноября 2015 г. № Ф10-3880/15 по делу № А54-5930/2014. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 26 января 2012 г. № Ф09-8736/11 по делу № А76-1009 /2011. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

гармоничное взаимодействие положений Земельного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ;

приоритет гражданского законодательства над положениями Земельного кодекса, связанных с вопросами возможности предоставления аренды земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности¹.

В соответствии с указанными тенденциями в науке высказываются релевантные суждения о дуалистической модели правового регулирования экономического оборота земельных участков, имеющей высокий уровень коллизии [1, с. 11–12]. Именно коллизии послужила причиной для анализа приоритетов в вопросах правового регулирования аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, Конституционным Судом РФ². В результате рассмотрения запроса Губернатора Томской области, орган конституционного правосудия пришел к выводу о том, что «выбор подлежащих применению норм возлагается на суды общей юрисдикции и арбитражные суды; разрешение такого рода вопросов не входит в компетенцию КС РФ. При этом суды, разрешая вопросы, касающиеся передачи прав по заключенному путем проведения торгов договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при возникновении спорных ситуаций не должны ограничиваться установлением только формальных условий применения оспариваемых норм и при наличии сомнений обязаны исследовать и оценить всю совокупность значимых обстоятельств»³. Отсюда следует, что однозначного ответа на вопрос о приоритете норм гражданского или земельного законодательства не существует, правильность правоприменения зависит от обстоятельств дела и усмотрения суда при рассмотрении каждого конкретного спора. При применении принципов определения арендной платы в правоприменительной практике учитываются: объем планируемых поступлений в бюджет от сдачи имущества в аренду; анализ и оценка экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка; оценка статуса арендатора с целью соблюдения принципа необоснованных предпочтений и поддержки социально значимых видов деятельности. Все перечисленные категории носят оценочный характер и различаются в зависимости от территории, на которой расположен земельный участок.

В литературе предлагается отказаться от дуалистической модели правового регулирования экономического оборота земельных участков в пользу четкого распределения областей, подпадающих под предмет гражданского и земельного законодательства. В частности, О.И. Краснов полагает, что вся специфика земельной собственности как объекта правовых отношений в должной мере не учитывается гражданским законодательством, это в дальнейшем отражается на эффективности правового регулирования в отношении земель, так как

¹ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21 февраля 2014 г. № Ф08-8277/13 по делу № 53-18576/2011. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Определение Конституционного Суда РФ от 16 мая 2024 г. № 1123-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Губернатора Томской области о проверке конституционности пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации». Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: Там же.

участок земли не должен рассматриваться как вещь, будучи пространством (местом), находящимся под контролем собственника. Согласно позиции автора, поддержанной другими учеными, гражданское законодательство РФ передает свою силу через общие положения, касательно правовых отношений в сегменте недвижимости, а Земельный кодекс проявляет свое действие в правовом регулировании взаимодействий, детерминированных особенностями земельного права [2]. Аналогичного взгляда придерживаются и другие ученые [3, с. 135–136; 4, с. 18–24]. По мнению Н.Ю. Чаплина, общественные отношения, вызванные налогом и иными платежами за землепользование, должны регулироваться статьями земельного законодательства [1, с. 11–12]. О.А. Романова подчеркивает, что «перечни случаев предоставления земельных участков без торгов в собственность или аренду установлены как исчерпывающие, в них собраны все основания возникновения прав на земельные участки, установленные различными нормативными правовыми актами, помимо самого ЗК РФ, в том числе в ФЗ “О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации”¹, ФЗ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”², ФЗ “О недрах”³ и др., содержащими специальные нормы возникновения прав на земельные участки у различных субъектов. К сожалению, законодатель не попытался систематизировать и обобщить случаи предоставления земельных участков без торгов, а просто формально перечислил их без всякой логической связи, что, безусловно, будет затруднять понимание и применение данных норм» [3, с. 141]. Таким образом, системный подход к правоприменению не был соблюден. Диссонанс обусловлен несколькими уровнями проблем правового регулирования взимания арендной платы за земельные участки:

- конкуренцией норм гражданского и семейного законодательства;
- конкуренцией общих и специальных статей земельного законодательства;
- проблемами, возникающими при регулировании правоотношений на участках земель, в частности в процессе заключения договора аренды с проведением торгов или без их проведения;

- многоуровневой системой правового регулирования установления арендной платы за земельные участки (федеральным и региональным).

Предназначение основных принципов определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, основывается на получении единой платформы для согласованного использования нормативов земельного и гражданского законодательства повсеместно на территории нашей страны. Для исполнения намеченной цели Министерством экономического развития РФ был издан приказ № 710 от 29 декабря 2017 г. «Об утверждении методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582»⁴.

¹ См.: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2001. № 44, ст. 4148.

² См.: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Там же. 2002. № 30, ст. 3018.

³ См.: Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» // Там же. 1995. № 10, ст. 823.

⁴ См.: Приказ от 29 декабря 2017 г. № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных

В приведенных Методических рекомендациях раскрыто практическое внедрение принципов установления платы за аренду с учетом положений гражданского законодательства, касающихся добросовестности участников гражданского оборота, недопустимости частого изменения платы по арендному договору, соответствия договоров действующим императивным нормам, что свидетельствует о тесной взаимосвязи институтов земельного и гражданского законодательства и смешанном характере анализируемых принципов. В свою очередь, региональные и муниципальные власти разработали и приняли нормативно-правовые акты, позволяющие регулировать методику расчета взимаемой платы за аренду земельных участков публичных образований в соответствии с приведенными документами. Однако могут возникнуть проблемы, связанные с определением ставки арендного платежа, так как на разных уровнях рассмотрения возможны разночтения в вопросе определения размера аренды одного и того же земельного участка разными уполномоченными органами власти. Так, Е.С. Крестьянцева, затрагивая данную проблему, отмечает, что «в настоящее время сложилась непонятная ситуация: независимо от существующих принципов экономической обоснованности и методик определения ставки за аренду размер этой платы за один и тот же земельный участок может весомо отличаться в зависимости от того, кто является его арендодателем — Росимущество или органы местного самоуправления» [5, с. 174–181]. Д.А. Тоточенко называет среди наиболее распространенных разновидностей судебных споров дела о необоснованном росте ставок аренды, зафиксирован завышенный расчет размер платы за земли, выявлено ежегодное некорректное использование базовой ставки платы за аренду, установлено изменение арендодателем типа функционального назначения участка земли, наблюдаются случаи применения более высокого удельного показателя кадастровой цены земельного участка [6, с. 86–91].

Р.А. Тараданов провел аналитическую работу по обобщению практики Верховного Суда РФ по вопросам проверки законности назначенных в регионах размеров оплаты за аренду земли, сосредоточенную в публичной собственности, и констатировал следующее: установлено нарушение экономической обоснованности повышения размера платы за аренду как санкции за несоблюдение положений договора аренды, поднятие ставок арендной платы как способа пополнения бюджета, выявление неопределенных факторов, влияющих на определение размера арендной платы в нормативных правовых актах уполномоченных органов (неопределенность правовой нормы, прописанной в нормативном правовом акте, противостояние норм и принципов необоснованных предпочтений с учетом особого статуса арендатора и другие случаи) [7, с. 176–189].

Таким образом, все перечисленные аспекты свидетельствуют о том, что принцип взимания платы за аренду земельного участка в целом и принцип экономической обоснованности в частности нельзя признать эффективным инструментарием института платного землепользования, исключающим ошибки и злоупотребления со стороны арендодателей — публично-правовых образований. Проблему отсутствия единообразного подхода к установлению размера оплаты за аренду земельной собственности позволит разрешить вве-

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582». Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

дение унифицированной методики расчета арендных платежей в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка с 1 января 2026 г.

В пояснительной записке к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 397 и признании утратившим силу пункта 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации и внесении изменений в статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»¹ указывается на необходимость исключения правовой неопределенности в вопросе установления размера платы за аренду земли, связанную с применением общих принципов взимания арендных платежей за земельную собственность.

В заключение можно сделать вывод, что новый закон предполагает реализацию двух основных алгоритмов установления размера арендной платы за земельные участки: исходя из кадастровой стоимости земельного участка и на основании результатов торгов. Данный подход относится к принципу № 3 и характеризуется предельно допустимой точностью и простотой расчета размера платы за аренду земли. Если рассматривать иные принципы установления платы за аренду земельного участка, следует подчеркнуть, что их применение подвергнется трансформации за счет сокращения индивидуальных территориальных факторов, влияющих на экономические показатели.

Библиографический список

1. *Чаплин Н.Ю.* Гражданско-правовой режим земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2020. 199 с.
2. *Красов О.И.* Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита. М.: Инфра-М, 2015. 144 с.
3. *Романова О.А.* Развитие земельного законодательства: вопросы теории и практики // *Lexx Russica*. 2016. № 6. С. 135–136.
4. *Малышева А.В.* Осуществление прав граждан и юридических лиц при приватизации земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 199 с.
5. *Крестьянцева Е.С.* Споры об определении размера арендной платы за пользование государственным земельным участком как следствие заключения договора аренды неуполномоченным публичным субъектом // *Закон*. 2023. № 3. С. 174–181.
6. *Тоточенко Д.А.* Споры, связанные с неосновательным обогащением при незаконном использовании земельных участков // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2018. № 3. С. 86–91.
7. *Тараданов Р.А.* О некоторых вопросах применения Постановления КС РФ от 6 декабря 2017 г. № 37-П при рассмотрении дел о взыскании арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в публичной собственности (с обобщением судебной практики ВС РФ) // *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2018. № 2. С. 176–189.

References

1. *Chaplin N. Yu.* Civil Law Regime of Land Plots: Dis. ... Cand. Jurid. Sciences. M., 2020. 199 p.
2. *Krasov O. I.* The Right of Private Ownership of Land: Purchase and Sale, Lease, Privatization, Judicial Protection. M.: Infra-M, 2015. 144 p.
3. *Romanova O. A.* The Development of Land legislation: Issues of Theory and Practice // *Lexx Russica*. 2016. No. 6. P. 135–136.
4. *Malysheva A. V.* The Exercise of the Rights of Citizens and Legal Entities in the Privatization of Land: Diss. ... Cand. Jurid. Sciences. M., 2015. 199 p.

¹ См.: URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/450825-8> (дата обращения: 10.09.2025).

5. *Krestyantseva E.S.* Disputes about Determining the Amount of Rent for the Use of Public Land as a Consequence of the Conclusion of a Lease Agreement by an Unauthorized Public Entity // Law 2023. No. 3. P. 174–181.
6. *Totochenko D.A.* Disputes Related to Unjustified Enrichment in the Illegal Use of Land // Property Relations in the Russian Federation. 2018. No. 3. P. 86–91.
7. *Taradanov R.A.* On Some Issues of the Application of the Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation Dated December 6, 2017 No. 37-P in the Consideration of Cases on the Recovery of Rent for the Use of Land Plots in Public Ownership (with a Summary of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation) // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2018. No. 2. P. 176–189.