

Оригинальная статья / Original article

<https://doi.org/10.31429/20785836-15-3-39-46>



## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ**

**Елисеева И.А.**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»  
(Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040)

**Ссылка для цитирования:** Елисеева И.А. Правовое регулирование аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения по законодательству России и зарубежных стран: сравнительно-правовой анализ. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2023;15(3):39–46. <https://doi.org/10.31429/20785836-15-3-39-46>

### **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:**

**Елисеева Инга Александровна**, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

**Адрес:** Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040

**Тел.:** +7 (918) 320-44-16

**E-mail:** inucia@mail.ru

**Конфликт интересов.** Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

**Финансирование.** Исследование не имело спонсорской поддержки (собственные ресурсы).

**Статья поступила в редакцию:** 19.07.2023

**Статья принята к печати:** 21.08.2023

**Дата публикации:** 18.09.2023

**Аннотация:** *Целью* настоящей статьи является разработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. Для достижения указанной цели в качестве *задач* представляется необходимым обозначить проблемы правового регулирования земельных арендных отношений в Российской Федерации, провести сравнительный анализ российского и зарубежного законодательства, регулирующего аренду земельных участков, в том числе из состава земель сельскохозяйственного назначения, выявить недостатки и позитивный опыт в указанной сфере правового регулирования в Российской Федерации и зарубежных государствах.

Цель и задачи работы определили *методологию* настоящего исследования, в основу которой положен ряд методов, в частности: сравнительно-правовой, конкретно-статистический, формально-логический, диалектический метод познания общественных явлений и процессов.

*В результате* проведенного исследования автором сформулирован ряд выводов, а также некоторые рекомендации относительно совершенствования российского законодательства в данной сфере. В частности, как в российском, так и в зарубежном законодательстве устанавливаются обязанности арендаторов по охране земель сельскохозяйственного назначения, рациональному использованию земель. Но в странах-членах ЕС государство, на наш взгляд, играет более активную роль в регулировании земельных отношений, предусматривая достаточно строгие требования к аренде земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения: арендатор должен иметь сельскохозяйственное образование, опыт работы в сельском хозяйстве, проживать в данной местности, обладать необходимыми финансовыми ресурсами для ведения сельскохозяйственного производства. Немало значат также меры экономического стимулирования фермеров-эффективных

землепользователей, закрепленные в зарубежном законодательстве. Предлагается внести в российский законодательство ряд изменений с учетом зарубежного опыта регулирования земельных арендных отношений, которые будут способствовать эффективному использованию и охране сельскохозяйственных земель, переданных в аренду.

**Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, земельный участок, договор аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, существенные условия договора аренды земельного участка, целевое назначение земельного участка, мероприятия по использованию и охране земель.

## **LEGAL REGULATION OF THE LEASE OF LAND PLOTS FROM AGRICULTURAL LAND UNDER THE LEGISLATION OF RUSSIA AND FOREIGN COUNTRIES: COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS**

**Inga A. Eliseeva**

FGBOU VO "Kuban State University"  
(Stavropol str., 149, Krasnodar, Russia, 350040)

**Link for citation:** Eliseeva I.A. Legal regulation of the lease of land plots from agricultural land under the legislation of Russia and foreign countries: comparative legal analysis. *Legal Bulletin of the Kuban State University*. 2023;15(3):39–46. <https://doi.org/10.31429/20785836-15-3-39-46>

### **CONTACT INFORMATION:**

**Inga A. Eliseeva**, Cand. of Sci. (Law), Associate Professor of the Department of Civil Law of the FGBOU VO "Kuban State University"

**Address:** Stavropol str., 149, Krasnodar, Russia, 350040

**Tel.:** +7 (918) 320-44-16

**E-mail:** inucia@mail.ru

**Conflict of interest.** The author declares no conflicts of interest.

**Financing.** The study had no sponsorship (own resources).

**The article was submitted to the editorial office:** 19.07.2023

**The article has been accepted for publication:** 21.08.2023

**Date of publication:** 18.09.2023

**Annotation:** The purpose of this article is to develop recommendations for improving the legal regulation of the lease of land plots from the composition of agricultural land in the Russian Federation. To achieve this goal, it seems necessary as tasks to identify the problems of legal regulation of land lease relations in the Russian Federation, to conduct a comparative analysis of Russian and foreign legislation governing the lease of land plots, including from the composition of agricultural land, to identify shortcomings and positive experience in this area legal regulation in the Russian Federation and foreign states.

The purpose and objectives of the work determined the methodology of this study, which is based on a number of methods, in particular: comparative legal, concrete statistical, formal logical, dialectical method of cognition of social phenomena and processes.

As a result of the study, the author formulated a number of conclusions, as well as some recommendations regarding the improvement of Russian legislation in this area. In particular, both Russian and foreign legislation establishes the obligations of tenants for the protection of agricultural land, the rational use of land. But in the EU member states, in our opinion, the state plays a more active role in regulating land relations, providing for fairly strict requirements for the lease of land plots from agricultural land: the tenant must have an agricultural education, experience in agriculture, live in these areas, to have the necessary financial resources for agricultural production. The measures of economic incentives for farmers-efficient land users, enshrined in foreign legislation, also mean a lot. It is proposed to introduce a number of changes into Russian legislation, taking into account foreign experience in regulating land lease relations, which will contribute to the effective use and protection of agricultural land leased.

**Keywords:** agricultural land, land plot, lease agreement for a land plot from the composition of agricultural land, essential terms of a land plot lease agreement, purpose of a land plot, measures for the use and protection of land.

### **Введение**

Аренда земельных участков, в том числе из состава земель сельскохозяйственного назначения, является одним из наиболее распространенных видов землепользования как в России, так и в зарубежных странах. Так, на территории Российской Федерации в 2021 г. доля земель, находящихся в публичной собственности и используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами на праве аренды, составила 40,2 %, гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство – 11,5 %, иными гражданами, использующими земельные участки для производства продуктов питания для населения – 40,2 %, что немало. Между тем, в 2021 г. количество нарушений земельного законодательства, обнаруженных в ходе проверок должностными лицами Росреестра, составило значительное количество – 93 140, из них 7 176 нарушений – на землях сельскохозяйственного назначения, в том числе со стороны арендаторов земельных участков в составе земель данной категории<sup>1</sup>. Среди причин, способствующих совершению земельных правонарушений и ухудшению качества сельскохозяйственных земель, можно выделить несовершенство действующего отечественного законодательства, регулирующего отношения по аренде земельных участков.

Если обратиться к правовому опыту западных стран в данной сфере, то становится очевидным, что он весьма богат, так как аренда земельных участков там очень распространена. Например, в США используется по договору аренды 40 % сельскохозяйственных земель, в государствах-членах ЕС – 48 % [8, с. 238]. Таким образом, представляется, что в целях совершенствования российского законодательства окажется полезен предпринятый в настоящей статье сравнительный анализ российского и зарубежного законодательства, регулирующего арендные земельные отношения.

### **Методы исследования**

Поставленные в настоящей статье задачи предполагают использование следующих методов научного познания: сравнительно-правового, конкретно-статистического, формально-логического, диалектического.

### **Результаты исследования**

В результате проведенного исследования формулируются ряд предложений о внесении в российское законодательство, регулирующее общественные отношения по аренде сельскохозяйственных земель, следующих новелл:

1. К числу существенных условий договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, кроме его предмета и арендной платы, предлагаем отнести также сохранение целевого назначения и целевого использования такого земельного участка.
2. Установить в п. 3 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ минимальный срок договора аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения независимо от формы собственности на него не менее пяти лет в целях стимулирования арендаторов к сохранению плодородия почв.
3. Предусмотреть в российском законодательстве возможность уменьшения размера арендной платы сельскохозяйственным арендаторам, повышающим плодородие почв.
4. Внести изменения в п. 5, 6 ст. 22 Земельного кодекса РФ, запретив арендатору земельного участка распоряжаться своими арендными правами и обязанностями по договору аренды, тем самым указанные правовые нормы в соответствии с п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ.
5. Закрепить в российском законодательстве меры материального поощрения сельскохозяйственных арендаторов за выполнение комплекса мер по охране почв и улучшение их состояния.

<sup>1</sup> Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году [сайт]. Росреестр; 2023 [процитировано 08 мая 2023]. Доступно: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16upr/Государственный%20\(национальный\)%20доклад%20о%20состоянии%20и%20использовании%20земель%20в%202021%20году.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16upr/Государственный%20(национальный)%20доклад%20о%20состоянии%20и%20использовании%20земель%20в%202021%20году.pdf).

### Научная дискуссия

Договор аренды земельных участков в Российской Федерации отличается комплексным правовым регулированием, включающим, кроме нормативных актов гражданского и земельного законодательства, нормативные акты экологического законодательства, законодательства о градостроительной деятельности. Это объясняется особым статусом земельных участков, которые признаются не только объектами недвижимости, но и основой производства, ценным природными компонентами. Основными законами, регулирующими указанные общественные отношения, являются Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ)<sup>1</sup>, Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ)<sup>2</sup>, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ<sup>3</sup>.

Исходя из общего легального определения договора аренды, содержащегося в ч. 1 ст. 606 ГК РФ, возникает следующий вывод: под договором аренды земельного участка понимается договор, в соответствии с которым одна из сторон (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок за плату во временное владение и пользование.

Существенными условиями договора признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора. Проблема существенных условий договора аренды не получила в литературе и судебной практике единообразного решения. Поэтому к числу существенных условий договора аренды земельных участков отнесем предмет и цену договора (размер арендной платы).

Представляется, что предметом договора аренды земельного участка являются действия арендодателя по предоставлению арендатору определенного земельного участка во временное владение и пользование. Согласно п. 2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки могут быть объектами аренды, кроме изъятых из оборота (п. 4 ст. 27 ЗК РФ).

В настоящее время ученых-юристов привлекает особое внимание следующая проблема, связанная с арендой сельскохозяйственных земель. Так, в российском законодательстве установлена обязанность использовать земельные участки по целевому назначению (ст. 42 ЗК РФ), согласно которой при передаче участка в аренду оно не изменяется и арендатор, как и собственник, должен соблюдать установленный законом особый режим использования земель.

Однако ученые заявляют: сохранения одного лишь целевого назначения здесь недостаточно. Предлагается установить в качестве общего правила обязанность сохранения целевого использования участка. В законодательстве эта обязанность предусмотрена, в основном, для сельскохозяйственных угодий (п. 3 ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). В отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения иных видов целевого использования, например, предоставленных для ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и других подобная обязанность землепользователя отсутствует<sup>4</sup>. Поэтому предложение к числу существенных условий договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, кроме предмета и арендной платы, относить также сохранение целевого назначения и целевого использования такого земельного участка представляется обоснованным.

Далее перейдем к вопросу о размере арендной платы за пользование земельным участком. Арендная плата представляет собой вознаграждение, взимаемое арендодателем за сданное во временное пользование имущество [9, с. 12]. К элементам арендной платы относятся: состав платежей; размер платежей; способы (методы) расчетов. Согласно п. 12 ст. 22 ЗК РФ, размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

И.Г. Гайнутдинов, Ф.Н. Мухаметгалиев, В.Я. Петрова, Л.Ф. Ситдикова отмечают следующее: в большинстве государств размер арендной платы за пользование земельным участком составляет до 20 % стоимости предполагаемого урожая или 10 % стоимости ежегодно реализуемой фермером продукции, 6 % дохода, получаемого на арендованной земле. Указанные авторы, ссылаясь на

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Кособродов В.М. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения: дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. С. 85–86.

зарубежный опыт, выступают с предложением рассчитывать в Российской Федерации размер арендной платы в процентах от получаемого дохода или урожая с единицы земельной площади, что является экономически обоснованным. [3, с. 84]. Полагаем, что подобная рекомендация заслуживает внимания.

Срок договора аренды земельного участка не признается существенным условием, так как данный договор может быть заключен как на определенный, так и на неопределенный срок. Если срок в договоре не указан, то он считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, уведомив об этом другую сторону за три месяца (ст. 610 ГК РФ). Но в юридической науке давно уже идет дискуссия о необходимости признания срока аренды существенным условием указанного договора. В частности, эту точку зрения поддерживает Л.М. Ахметшина, объясняя подобную необходимость особыми свойствами и качествами земли и верно отмечая, что длительность использования земельного участка арендатором стимулирует его к проведению комплекса мероприятий по использованию и охране земель<sup>1</sup>. Другие авторы разделяют эту позицию [4, с. 116], и нам она представляется заслуживающей внимания.

Пункт 3 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ предусматривает минимальный и максимальный сроки действия договора, объектом которого является земельный участок, из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности: от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных федеральным законом. Относительно земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, предельные (минимальные и максимальные) сроки договора аренды не установлены. Значит, не запрещается заключение краткосрочных договоров аренды указанных земельных участков даже на срок менее трех лет. Думается, что заключение таких краткосрочных договоров аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения не стимулирует арендаторов выполнять мероприятия по охране земель и повышению плодородия почв.

В научной литературе также выражались опасения о том, что краткосрочность арендных отношений ведет к существенному снижению плодородия земли<sup>2</sup> и высказывались предложения об установлении минимального срока договора аренды земельных участков указанного целевого назначения от пяти до девяти лет<sup>3</sup>. Так, в зарубежных государствах средняя продолжительность договоров аренды земельных участков составляет более девяти лет. В Нидерландах договоры аренды заключаются на срок от 6 до 12 лет, в Люксембурге – на 6–9 лет. В Португалии, при условии, что арендатор привлекает наемных работников, минимальный срок аренды составляет 10 лет [7, с. 226].

В соответствии с законодательством Франции (Кодексом законов о сельском хозяйстве и морском рыболовстве от 06.05.2010 № 2010-462) предусмотрены длительные сроки аренды сельскохозяйственных земельных участков (до 9, 18 и до 25 лет). Размер арендной платы, выплачиваемой французскими фермерами, зависит и от такого фактора, как качество земли.

Представляется полезным и правовой опыт регулирования земельных арендных отношений в Китае. Так, китайское законодательство, в отличие от российского, относит условие о качестве земельного участка к существенным условиям договора аренды. Кроме того, для китайских договоров аренды земельных участков также характерна долгосрочность. Конкретный срок действия договора зависит от вида разрешенного использования предоставляемого в аренду земельного участка: пашня – 30 лет, пастбище – от 30 до 50 лет, лесные угодья – от 30 до 70 лет (ст. 20 Закона об управлении землей) [11, с. 94].

Таким образом, полагаем, что целесообразно будет установить в п. 3 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ минимального срока договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения независимо от формы его собственности не менее пяти лет в целях стимулирования арендаторов к сохранению плодородия почв, а также предусмотреть в нашем

<sup>1</sup> Ахметшина А.Л. Аренда земли по российскому законодательству: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Казань, 2002. С. 7.

<sup>2</sup> Жевлакович М.С. Институт аренды земельных участков в Российском законодательстве и законодательстве государств-членов Европейского Союза: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2010. С. 10.

<sup>3</sup> Там же. С. 16.

законодательстве возможность уменьшения размера арендной платы сельскохозяйственным арендаторам, повышающим плодородие почв.

ЗК РФ предоставил арендатору земельного участка более обширные права по распоряжению своими правами и обязанностями по договору аренды в соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ, вследствие чего между нормами ГК РФ и ЗК РФ длительное время существует противоречие. Так, в соответствии с п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор имеет право передать земельный участок в субаренду или залог, внести арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества (общества) в пределах срока договора без согласия арендодателя при условии его обязательного уведомления. Указанные правовые нормы вступают в коллизию с п. 2 ст. 615 ГК РФ, требующей в подобных случаях обязательное получение согласия арендодателя.

Специалисты полагают, что в данном случае должны иметь приоритет нормы гражданского законодательства. Так, по мнению В.М. Кособродова, арендодателю, как правило, безразлично, как арендатор распоряжается его участком, и здесь налицо нарушение принципа равенства собственников-арендодателей и арендаторов земельных участков перед законом при защите их прав [5, с. 94].

В.В. Витрянский отмечает: «... согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное в аренду» [2, с. 115]. Е.А. Суханов утверждает: «... передача части или даже всех своих правомочий собственником другому лицу в действительности представляет собой способ осуществления правомочий собственника, а не способ отчуждения принадлежащих ему прав или имущества» [6, с. 316].

С.В. Иванова уверена, что нельзя уравнивать условия аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения с учетом их важнейшего экономического значения и аренды иных земельных участков, как это законодатель совершил в ст. 22 ЗК РФ, требуя от арендатора только технического уведомления арендодателя при распоряжении своими арендными<sup>1</sup>. Таким образом, рассмотренная коллизия требует своего устранения в пользу гражданского законодательства.

В юридической литературе отмечается, что странах-членах ЕС в регулировании земельных отношений активную роль играет государство. Так, в Германии, Великобритании, Греции, Люксембурге у субъектов земельных отношений имеется больше свободы при аренде земельных участков. Однако в ряде стран (Франции, Бельгии, Нидерландах, Италии, Испании, Португалии) государство устанавливает по отношению к арендаторам-фермерам высокие требования: наличие сельскохозяйственного образования, опыта работы в сельском хозяйстве, необходимость проживания в данной местности, обладание необходимыми финансовыми ресурсами для ведения сельскохозяйственного производства [1], чего лишено российское законодательство.

В развитых странах Западной Европы значительное внимание также уделяется правовому регулированию охране почв сельскохозяйственных земель, передаваемых по договору аренды. В частности, в законодательстве некоторых западноевропейских стран получила воплощение так называемая стратегия «зеленого» и «красного» билета, предусматривающая поощрение арендаторов-фермеров, эффективно защищающих почву от эрозии, и судебный штраф для нарушителей требований закона по охране почвы. Установлены меры поощрения за мульчирование и сокращение посевов эрозионно-опасных культур; бесплатное предоставление фермерам-арендаторам инструкций и проектов по организации экологически безопасной территории и строительству противоэрозионных террас на арендуемом земельном участке. Во многих западноевропейских странах арендаторы-фермеры получают материальное поощрение ежегодно в течение нескольких лет за внедрение технологий по охране почв [10, с. 73]. Весь этот позитивный правовой будет полезен и для внедрения в российскую действительность.

В дополнение отметим, что ст. 621 ГК РФ предусматривает преимущественное перед другими лицами право арендатора, надлежащим образом выполнявшего свои обязательства по договору, на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока договора при прочих равных условиях, если иное не предусмотрено законом или договором. Действие данной гражданско-правовой нормы распространяется и на арендаторов земельных участков. Пункт 5 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по сути, дублирует ее содержание по отношению к арендаторам земель сельскохозяйственного назначения. Это

<sup>1</sup> Иванова С.В. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения: дисс. ... канд. юрид. наук. Оренбург, 2006. С. 106.

преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок для добросовестных арендаторов земельных участков тоже можно отнести к стимулам рационального использования и охраны земель. Заметим, что на основании ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, как правило, заключается на торгах (аукционах), и это превращало преимущественное право арендатора подобных земельных участков на заключение договора аренды на новый срок в фикцию. Положительным моментом является внесение изменений в ст. 39.6 ЗК РФ, п. 31 которой установил, что арендатор земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, имеет право на заключение договора аренды указанного земельного участка на новый срок без проведения торгов, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды.

Итак, на основании проведенного исследования отечественной юридической доктрины, анализа правовых норм, регулирующих аренду земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в России и за рубежом, рекомендуем внести в российское законодательство в данной области следующие изменения: в число существенных условий договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, кроме предмета и арендной платы, включить также сохранение целевого назначения и целевого использования такого земельного участка; установить в п. 3 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ минимального срока договора аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения независимо от формы собственности на него не менее пяти лет в целях стимулирования арендаторов к сохранению плодородия почв; предусмотреть возможность уменьшения размера арендной платы сельскохозяйственным арендаторам, повышающим плодородие почв; внести изменения в п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ, запретив арендатору земельного участка распоряжаться своими арендными правами и обязанностями по договору аренды, тем самым приведя их в соответствие с п. 2 ст. 615 ГК РФ; закрепить меры материального поощрения арендаторов земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, осуществляющих мероприятия по охране почв и улучшению их состояния.

#### Список использованной литературы:

1. Богданов А.В. Арендное землепользование в зарубежных странах. *Вестник сельского хозяйства и социальной политики*. 2015;(2):40–43.
2. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг: монография. Москва: Статут; 1999.
3. Гайнутдинов И.Г., Мухаметгалиев Ф.Н., Петрова В.Я., Ситдикова Л.Ф. К вопросу установления величины арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения. *Цифровая трансформация промышленности и сферы услуг: тенденции, стратегии, управление*. Материалы Международной конференции (под ред. А.Н. Грязнова). Казань, 2020.
4. Инжиева Б.Б. Актуальные проблемы аренды земельных участков как объектов недвижимости в Российской Федерации. *Правовая парадигма*. 2022;21(1):115–121. DOI: 10.15688/lc.jvolstu.2022.1.16.
5. Кособродов В.М. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора аренды земельного участка. *Адвокат*. 2006;(1):65–70.
6. Маттеи Уго, Суханов Е.А. Основные положения

#### References:

1. Bogdanov A.V. [Rental land use in foreign countries]. *Vestnik sel'skogo khozyaistva i sotsial'noi politiki = Bulletin of Agriculture and Social Policy*. (In Russ.)]
2. Vitryanskii V.V. [Lease agreement and its types: rental, temporary chartering, rental of buildings, structures and enterprises, leasing]. Moscow: Statute; 1999. (In Russ.)]
3. Gainutdinov I.G., Mukhametgaliev F.N., Petrova V.Ya., Sitdikova L.F. [On the issue of establishing the amount of rent for agricultural land]. *Tsifrovaya transformatsiya promyshlennosti i sfery uslug: tendentsii, strategii, upravlenie = Digital transformation of industry and services: trends, strategies, management*. Materials of the International Conference (edited by A.N. Gryaznov). Kazan, 2020. (In Russ.)]
4. Inzhieva B.B. [Actual problems of land lease as real estate objects in the Russian Federation]. *Pravovaya paradigma = Legal paradigm*. 2022;21(1):115–121. DOI: 10.15688/lc.jvolstu.2022.1.16. (In Russ.)]
5. Kosobrodov V.M. [Liability of the parties for non-fulfillment or improper fulfillment of the land lease agreement]. *Advokat = Lawyer*. 2006;(1):65–70. (In Russ.)]
6. Mattei Ugo, Sukhanov E.A. [The main provisions of

- права собственности: монография. Москва: Юрист; 1999.
7. Мосьпан В.В. Договор аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации и европейских стран. *Образование и право*. 2023;(1):224–227. DOI: 10.24412/2076-1503-2023-1-224-227.
8. Назаренко В.И., Шмелев Г.И. Земельные отношения и рынок земли: монография. Москва: Памятники исторической мысли; 2005.
9. Перцева Е.М. Финансово-правовое регулирование возврата излишне уплаченной арендной платы при аренде государственного (муниципального) имущества. *Правовые вопросы строительства*. 2008;(1):12–14.
10. Позднякова Е.А. Аренда неиспользуемых или используемых с нарушением законодательства Российской Федерации земельных участков сельскохозяйственного назначения как альтернатива изъятию их у собственников. *Право и образование*. 2021;(8):71–77.
11. Романова О.А., Амашукели С.А. Правовое регулирование земельных отношений в Китае. *Новая правовая мысль*. 2014;(4):90–97.
- property rights*]. Moscow: Lawyer; 1999. (In Russ.)]
7. Mos'pan V.V. [Land lease agreement according to the legislation of the Russian Federation and European countries]. *Obrazovanie i pravo = Education and law*. 2023;(1):224–227. DOI: 10.24412/2076-1503-2023-1-224-227. (In Russ.)]
8. Nazarenko V.I., Shmelev G.I. [*Land relations and the land market*]. Moscow: Monuments of Historical Thought; 2005. (In Russ.)]
9. Pertseva E.M. [Financial and legal regulation of the return of overpaid rent when renting state (municipal) property]. *Pravovye voprosy stroitel'stva = Legal issues of construction*. 2008;(1):12–14. (In Russ.)]
10. Pozdnyakova E.A. [Lease of unused or used agricultural land plots in violation of the legislation of the Russian Federation as an alternative to their withdrawal from the owners]. *Pravo i obrazovanie = Law and education*. 2021;(8):71–77. (In Russ.)]
11. Romanova O.A., Amashukeli S.A. [Legal regulation of land relations in China]. *Novaya pravovaya mysl' = New legal thought*. 2014;(4):90–97. (In Russ.)]

#### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ**

**Елисеева Инга Александровна**  
кандидат юридических наук, доцент кафедры  
гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский  
государственный университет»  
ORCID: 0000-0002-6092-4489

#### **INFORMATION ABOUT THE AUTHOR**

**Inga A. Eliseeva**  
Cand. Of Sci. (Law), Associate Professor of the  
Department of Civil Law of the FGBOU VO "Kuban  
State University"  
ORCID: 0000-0002-6092-4489