

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

Абрамов Н.В. Признание договора аренды земельного участка недействительной сделкой // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2023. – №7 (июль). – АРТ 29-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347.453

Абрамов Николай Викторович,

студент 2-го курса юридического факультета

Кубанский государственный аграрный

университет имени И. Т. Трубилина

e-mail: pishi_kole@mail.ru

ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СДЕЛКОЙ

Аннотация: рассматривается вопрос о признании договора аренды земельного участка недействительным. Оценивается состояние текущего уровня правового регулирования договора аренды земельного участка.

Ключевые слова: способы защиты права, договор аренды, признание сделки недействительной.

Abramov Nikolay Viktorovich,
2nd year student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian
University named after I. T. Trubilin
e-mail: pishi_kole@mail.ru

RECOGNITION OF THE LAND LEASE AGREEMENT AS AN INVALID TRANSACTION

Abstract: The issue of recognizing the land lease agreement as invalid is being considered. The state of the current level of legal regulation of the land lease agreement is being assessed.

Keywords: methods of protection of the right, lease agreement, invalidation of the transaction.

Признание сделки недействительной – это один из наиболее распространенных обязательственных способов защиты нарушенного права. Необходимым условием применения указанного способа является наличие между сторонами обязательственных правоотношений. В частности, такие отношения возникают при заключении между сторонами договора аренды земельного участка.

Признание договора аренды земельного участка недействительной сделкой возможно при наличии определенных законом оснований недействительности такой сделки. Основание недействительности сделки – это некий порок сделки, наличие которого делает ее оспоримой, то есть недействительной в силу признания этого по решению суда или ничтожной в силу закона без такового признания.

Положения о недействительности сделок урегулированы нормами § 2 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) [1].

К числу наиболее распространенных ситуаций, в которых управомоченное лицо обращается в суд с требованием о признании договора аренды земельного участка недействительной сделкой, является позиция стороны, согласно которой положения договора аренды земельного участка не соответствуют требованиям действующего законодательства. Правовым основанием для признания такой сделки недействительной выступает ст. 168 ГК РФ «Недействительность сделки, нарушающей требования закона или иного правового акта».

Стоит отметить, что несоответствие сделки требованиям закона или иного правового акта, является, пожалуй, наиболее обширным основанием недействительности сделок, охватывающим огромный перечень общественных отношений, в силу чего именно при применении указанной статьи на практике возникает большое количество спорных ситуаций.

В качестве примера рассмотрим вопрос о возможности заключения договора аренды земельного участка в будущем. Положения как гражданского, так и земельного законодательства не содержат норм, которые разрешают или наоборот запрещают заключение договора аренды земельного участка, в отношении участка, который будет приобретен арендодателем в будущем.

Проводя правовой анализ между договором аренды и другими гражданско-правовыми сделками, можно отметить, что некоторые правовые институты содержат в себе нормы права, которые прямо предусматривают возможность заключения договора в отношении объекта, который на момент заключения договора в собственности стороны договора не находится.

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

Так, в частности, ст. 336 ГК РФ устанавливается возможность заключения договора залога в отношении вещи, которую залогодатель приобретет в будущем. Также схожие положения закона содержатся в нормах, регулирующих общественные отношения, возникающие из договора купли-продажи. Согласно ст. 455 ГК РФ договор купли продажи может быть заключен в отношении товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем.

Отсутствие четко закрепленного законом положения о возможности либо о невозможности заключения договора аренды земельного участка, в отношении земельного участка, который поступит в собственность арендодателя в будущем создает ситуацию правовой неопределенности. В частности, не ясно, является ли отсутствие в законе такой возможности, основанием признания такого договора аренды земельного участка недействительной сделкой в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

Наличие указанной правовой проблемы нашло свое отражение в судебной практике. Так ВАС РФ в п. 10 Постановления Пленума от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснил, что такая сделка не будет считаться недействительной на основании ст. 168 и 608 ГК РФ, в случае если арендодатель обладает правом собственности на вещь, составляющую предмет договора аренды, в момент передачи имущества арендатору [2].

Указанные разъяснения в целом играют большое практическое значение, вместе с тем, судебная практика в Российской Федерации не является источником права, в силу чего существует объективная необходимость внести изменения в положения ГК РФ об аренде, разрешив ситуацию правовой неопределённости.

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС «Консультант плюс».

2. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: Постановление Пленума ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 // СПС «Консультант плюс».

Дата поступления в редакцию: 03.07.2023 г.

Опубликовано: 03.07.2023 г.

© Академия педагогических идей «Новация».

Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2023

© Абрамов Н.В., 2023