

**Крыцула Алексей Алексеевич**

кандидат юридических наук,  
доцент кафедры гражданского права  
Северо-Кавказского филиала Российского  
государственного университета правосудия

## ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ ВОПРОСА О ВЫКУПЕ ПУБЛИЧНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

---

**Аннотация:**

*Многочисленная практика отказов административных органов в вопросах предоставления земельных участков арендаторам в собственность предопределила желание автора написать данную статью. Первичный анализ оснований таких отказов обращает внимание на отсутствие единых доктринальных подходов и существование различной судебной практики по данному вопросу. Такое положение дел создает правовую неопределенность и зачастую влечет за собой нарушение прав арендаторов земельных участков. Автор анализирует правовые конструкции, обеспечивающие распределение важнейших ресурсов – земельных участков, в части исследования правового последствия факта нарушения сроков арендных платежей. Сделан вывод о том, что наличие просрочек в арендных платежах не может рассматриваться в качестве неадекватного использования земельного участка. На основании данного вывода высказывается идея о том, что нарушение арендной дисциплины в части платежей не является основанием для отказа в выкупе земельного участка арендатором.*

**Ключевые слова:**

*земельный участок, договор аренды, арендные платежи, нарушение сроков внесения арендных платежей, надлежащее использование, выкуп земельного участка.*

---

**Krytsula Aleksey Alekseevich**

PhD in Law, Associate Professor,  
Civil Law Department,  
North Caucasus branch of  
Russian State University of Justice

## THE CONSEQUENCES OF A DELAY IN LEASE PAYMENTS WHEN PURCHASING PUBLIC LAND

---

**Summary:**

*Frequent refusals of administrative bodies to provide the tenants with the ownership rights to land plots determine the relevance of the study. A primary analysis of the reasons for such refusals draws attention to the lack of the unified doctrinal approaches and the case law in this regard. This situation generates legal uncertainty and often leads to a violation of the rights of land tenants. The research analyzes the legal provisions on land distribution in the context of the legal consequences of a delay in lease payments. It is concluded that a delay in lease payment cannot be regarded as a misuse of land. The author assumes that a breach of the lease agreement relating to payments is not the basis for a refusal to purchase the land by the tenant.*

**Keywords:**

*land plot, lease agreement, lease payments, delay in lease payments, proper use, purchase of a land plot.*

---

Хорошее отношение к земельному участку сельскохозяйственного назначения в некоторых случаях является основанием для возникновения права на выкуп такого участка. Именно такой концепции придерживается законодатель, допуская возможность выкупа земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в публичной собственности, арендатором.

Следовательно, законодатель, за некоторым исключением [1], не придерживается позиции необходимости преимущественного сосредоточения земель сельскохозяйственного назначения в публичной собственности, а наоборот, за довольно короткий срок наблюдения за пользователем (3 года) предполагает возможным предоставить административному органу право сделать вывод о целесообразности передачи земельного участка в собственность арендатору.

Данную идею российский законодатель закрепляет подп. 9 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации [2] (далее – ЗК РФ), а условиями для такого выкупа по смыслу указанной нормы является надлежащее использование земельного участка более трех лет на основании договора аренды. В 2017 г. вступил в силу Закон № 336-ФЗ [3], которым в подп. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ слова «который надлежащим образом использовал такой земельный участок» заменены словами «в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка».

Аналогичные подходы в вопросах качества использования земельных участков сельскохозяйственного назначения можно встретить и в иных правопорядках. Например, пункт 20 ст. 43-1

Земельного кодекса Республики Казахстан устанавливает правило, согласно которому положительные результаты мониторинга использования земель сельскохозяйственного назначения являются основанием для принятия решения о продлении срока действия договора временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка [4].

Сама передача является возмездной сделкой, арендатор-покупатель вносит в бюджет плату за выкуп, в последующем у него возникает обязанность по уплате налога на имущество [5]. Размер выкупной платы меньше рыночной стоимости такого участка, но данный дисконт и формирует мотивацию арендатора быть достойным владельцем и пользователем такого участка. Т. е. разница в цене в пользу арендатора есть награда за надлежащее использование вещи в прошлом и настоящем, также в некоторой степени и в будущем.

Правовой режим такого земельного участка устанавливает ряд требований по использованию, в том числе возлагает множество обязанностей по выполнению определенных сельскохозяйственных мероприятий, направленных на поддержание и неистощение свойств земельного участка [6].

Кроме того, оборотоспособность такого земельного участка ограничена преимущественным правом субъекта РФ на выкуп, запретом на отчуждение иностранцам и другими ограничениями.

Указанные меры обеспечивают более чем надлежащий контроль за поведением собственника и состоянием земельного участка. Но даже при таком положении дел в ряде субъектов РФ органы исполнительной власти и местного самоуправления не всегда готовы к передаче земельных участков в собственность арендаторам.

Находясь в постоянном поиске новых оснований для отказа арендатору в реализации права на выкуп земельных участков, публично-правовые образования и суды ставят перед наукой новые вопросы, над одним из которых автор решил поразмышлять в статье, используя следующий казус из собственной юридической практики.

Обработывая более двадцати лет на основании договора аренды земельный участок сельскохозяйственного назначения, арендатор обратился в публично-правовое образование (к собственнику участка) с заявлением о выкупе земельного участка по правилам подп. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ. Административный орган отказал арендатору в выкупе земельного участка по основанию истечения срока договора аренды ввиду недействительности, по мнению органа, заключенного десять лет назад соглашения о продлении договора аренды.

Суд, рассматривая заявление арендатора о признании решения административного органа незаконным, пришел к выводу о том, что арендное отношение сохранилось, но отказ административного органа является законным по иному основанию – пятнадцать лет назад арендатор допустил просрочку по внесению арендной платы в сумме 17 копеек в течение 2 дней [7].

Анализ данной ситуации ставит перед наукой следующий вопрос: «Можно ли рассматривать невнесение арендных платежей в качестве самостоятельного основания для отказа арендатору в выкупе земельного участка?»

Научные исследования, посвященные анализу вопроса разграничения арендных платежей и надлежащего использования, автору не встретились, несмотря на то что была предпринята серьезная попытка найти доктрину по данной проблеме.

В судебной практике встречаются довольно интересные и разнообразные ответы на поставленный вопрос.

В частности, в решении Арбитражного суда Краснодарского края от 16 февраля 2017 г. по делу № А32-30577/2016 на данные вопросы даны следующие ответы: «...суд учитывает, что, согласно представленным администрацией в материалы дела актам сверки взаимных расчетов, заявитель систематично нарушает условия внесения арендой платы – допускает просрочки по внесению арендных платежей. Пользование земельным участком осуществляется ненадлежащим образом. Вместе с тем добросовестность арендатора предполагает надлежащее исполнение всех принятых по заключенному договору обязательств. Факт их нарушения является достаточным основанием для отказа арендатору в заключении договора на новый срок. При этом существенность нарушения не влияет на определение добросовестности арендатора» [8].

Аналогичные формулировки содержатся и в решении Арбитражного суда Краснодарского края от 23 марта 2018 г. по делу № А32-40018/2017: «Согласно акту сверки взаимных расчетов, заявитель систематично нарушает условия внесения арендой платы – допускает просрочки по внесению арендных платежей. Пользование земельным участком осуществляется ненадлежащим образом. Вместе с тем добросовестность арендатора предполагает надлежащее исполнение всех принятых по заключенному договору обязательств. При этом существенность нарушения не влияет на определение добросовестности арендатора» [9].

Кроме того, ссылка на обоснованность отказа в выкупе по основанию нарушения сроков внесения арендных платежей в числе прочих оснований встретилась автору статьи и в судебном акте Верховного суда РФ [10].

Таким образом, в судебной практике просрочка внесения арендных платежей рассматривается как: 1) самостоятельное основание; 2) в совокупности с иными основаниями, но не в качестве самостоятельного.

При этом арбитражные суды первых инстанций указывают, что сумма и срок просрочки не влияют на добросовестность. Следовательно, суды полагают, что право на выкуп прекращается на основании недобросовестности арендатора (п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации [11], далее – ГК РФ).

С таким подходом сложно согласиться ввиду того, что по п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав (в нашем случае идет речь о праве на выкуп) исключительно с намерением причинить вред другому лицу.

Вывод судов о том, что копеечная просрочка или незначительное нарушение срока внесения арендной платы представляют собой действие арендатора, основанное исключительно на причинении вреда арендодателю, представляется очень интересным и вызывает сомнение. Сложно представить ситуацию, в которой арендатор внес всю сумму арендной платы за минусом нескольких копеек исключительно с целью причинить вред публично-правовому образованию.

Возможно, само наличие по данным административного органа просрочек по внесению арендных платежей зависит не от арендатора. В основе данных фактов могут находиться совершенно иные причины, например установление органами исполнительной власти субъекта и органами местного самоуправления базовых и поправочных коэффициентов к расчету арендной платы, о которых арендаторы зачастую могли узнать только по итогам года в условиях уже возникшей с учетом таких коэффициентов просрочки.

Ключевая ошибка, которую допускают суды, рассматривая факт невнесения или просрочки внесения арендных платежей в качестве самостоятельного основания для отказа арендатору в выкупе земельного участка, по нашему мнению, заключается в том, что категории «надлежащее использование» (в действующей редакции – «нарушения законодательства при использовании земельного участка») и «арендные платежи» не являются синонимами и не соотносятся как равнозначные.

Надлежащее использование (отсутствие нарушений при использовании) представляет собой процесс осуществления правомочия пользования, т. е. извлечение полезных свойств вещи с учетом ее правового режима. Иными словами, «надлежащее использование» (отсутствие нарушений при использовании) является хорошим отношением лица к земельному участку, т. е. отношением лица к вещи.

В свою очередь «арендные платежи» являются отношениями между арендодателем и арендатором, т. е. отношениями между лицами по поводу денег.

Таким образом, использование вещи как отношение лица к вещи и арендные платежи как отношения между лицами не являются тождественными категориями.

В то же время законодатель сужает круг анализа юридических фактов, являющихся основанием для возникновения права на выкуп земельного участка: наличие статуса арендатора в течение трех лет и надлежащее использование, но не арендные платежи. Соответственно, логика судов, вводящих арендные платежи в надлежащее использование, является серьезной ошибкой, влекущей существенные последствия – отказ в предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков.

Изложенная авторская идея прошла апробацию при представлении интересов арендатора в кассационном суде, рассматривающем жалобу на судебные акты первой и апелляционной инстанций [12], в которых суды исходили из того, что нарушение сроков внесения арендных платежей является фактом ненадлежащего использования земельного участка и основанием для отказа в выкупе такого участка.

Суд кассационной инстанции, удовлетворяя кассационную жалобу, подготовленную автором статьи, сформулировал следующую позицию: «...несвоевременное внесение арендной платы не предусмотрено в качестве основания для отказа в предоставлении в собственность земельного участка Земельным кодексом, Законом № 101-ФЗ, иными нормативными актами, не является обстоятельством, препятствующим реализации права арендатора на выкуп земельного участка и свидетельствующим о ненадлежащем использовании участка» [13]. Однако на практике это обстоятельство фактически игнорируется судами.

С даты принятия данного постановления прошел год, но анализ судебной практики по вопросам выкупа земельных участков, в частности участков сельскохозяйственного назначения, позволяет сделать вывод, что некоторые суды по-прежнему рассматривают нарушение сроков внесения арендных платежей в качестве основания для отказа в выкупе.

Данной статьей автор обращает внимание судов на высказанное собственное мнение по вопросу последствий нарушения сроков внесения арендных платежей, а также правовую позицию суда кассационной инстанции по данному вопросу, призывает к обсуждению данной правовой позиции юридическое сообщество и правоприменителей с иными точками зрения.

## Ссылки и примечания:

1. Сабирова А.И., Жилдикбаева А.Н. Зарубежный опыт землепользования на землях сельскохозяйственного назначения // Проблемы агрорынка. 2017. № 3. С. 102–110.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс] : федер. закон от 3 июля 2017 г. № 336-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442-II : с изм. и доп. по сост. на 29 июня 2018 г.
5. Саркисов В.Б., Хохлова Е.В., Навойчик Л.М. Совершенствование механизма налогообложения земель сельскохозяйственного назначения // Вестник СевКавГТИ. 2016. № 1 (24). С. 42–46.
6. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16 февр. 2017 г. по делу № А32-30577/2016 [Электронный ресурс] // Электронное правосудие. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/98ee76ee-ae2f-4ba0-ac6d-7e269c51cdaa/70d95ed5-8e56-4eb8-9cb1-76747a25aec3/A32-30577-2016\\_20170216\\_Reshenija\\_i\\_postanovlenija.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/98ee76ee-ae2f-4ba0-ac6d-7e269c51cdaa/70d95ed5-8e56-4eb8-9cb1-76747a25aec3/A32-30577-2016_20170216_Reshenija_i_postanovlenija.pdf) (дата обращения: 30.12.2018).
8. Там же.
9. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 23 марта 2018 г. по делу № А32-40018/2017 [Электронный ресурс] // Там же. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2c9aa1c6-e60f-43d6-8b97-15bf9872e29a/e6646a7b-2c4d-49ed-b533-abc8158d98c8/A32-40018-2017\\_20180323\\_Reshenija\\_i\\_postanovlenija.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2c9aa1c6-e60f-43d6-8b97-15bf9872e29a/e6646a7b-2c4d-49ed-b533-abc8158d98c8/A32-40018-2017_20180323_Reshenija_i_postanovlenija.pdf) (дата обращения: 30.12.2018).
10. Определение Верховного суда Российской Федерации от 6 дек. 2016 г. по делу № А32-18479/2015 [Электронный ресурс] // Там же. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ff721aee-0783-47a0-b74d-f894886c1ee6/6219a10d-b89a-4518-8164-3f518cebd8d8/A32-18479-2015\\_20161206\\_Opredelenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ff721aee-0783-47a0-b74d-f894886c1ee6/6219a10d-b89a-4518-8164-3f518cebd8d8/A32-18479-2015_20161206_Opredelenie.pdf) (дата обращения: 30.12.2018).
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 июня 2017 г. по делу № А32-30577/2016 [Электронный ресурс] // Электронное правосудие. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/98ee76ee-ae2f-4ba0-ac6d-7e269c51cdaa/640cf967-b541-4e27-bac1-d7c85de12e34/A32-30577-2016\\_20170621\\_Postanovlenie\\_apelljacionnoj\\_instancii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/98ee76ee-ae2f-4ba0-ac6d-7e269c51cdaa/640cf967-b541-4e27-bac1-d7c85de12e34/A32-30577-2016_20170621_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf) (дата обращения: 30.12.2018).
13. Автор статьи представлял интересы крестьянско-фермерского хозяйства по цитируемому делу в апелляционной и кассационной инстанциях: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 7 сент. 2017 г. по делу № А32-30577/2016 [Электронный ресурс]. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/98ee76ee-ae2f-4ba0-ac6d-7e269c51cdaa/f86e00d8-7b35-486e-8d42-cd54ecb20dc8/A32-30577-2016\\_20170907\\_Postanovlenie\\_kassacionnoj\\_instancii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/98ee76ee-ae2f-4ba0-ac6d-7e269c51cdaa/f86e00d8-7b35-486e-8d42-cd54ecb20dc8/A32-30577-2016_20170907_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf) (дата обращения: 30.12.2018).

## References:

*Land Code of the Republic of Kazakhstan dated June 20, 2003 No. 442-II as Amended and Supplemented on June 29, 2018* n.d., n.p., (in Russian).

Sabirova, AI & Zhildikbaeva, AN 2017, 'International Practices of Land Use on Agricultural Land', *Problemy agrorynka*, no. 3, pp. 102-110, (in Russian).

Sarkisov, VB, Khokhlova, EV & Navoychik, LM 2016, 'Improving the Taxation Mechanism for Agricultural Land', *Vestnik SevKavGTI*, no. 1 (24), pp. 42-46, (in Russian).