

Н.Н. ВЛАДИМИРОВ

## ВОПРОСЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СФЕРЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Ключевые слова:** договоры аренды земельных участков, собственник, арендодатель, арендатор, ответственность, убытки, возмещение вреда, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации.

Вопросы ответственности в сфере договора аренды земельных участков актуальны, поскольку права арендаторов земельных участков часто могут изменяться в силу ограничений, установленных действующим законодательством, как федеральным, так и региональным. Существующие проблемы затрагивают в большей степени интересы участников земельных правоотношений, которые по своему правовому статусу в значительной степени имеют преимущественные права пользования и распоряжения земельными участками. Возможность пользования землей на правах аренды создает приоритетные гарантии временного владения, но исключая права распоряжения землей, которые принадлежат исключительно собственнику земли. Надлежаще оформленный договор аренды земли, безусловно, не создает препятствий и ограничений для арендатора, однако если возникает необоснованная просрочка арендных платежей или есть факты нецелевого использования земель, то возникает существенный вопрос об ответственности.

**Цель исследования** – проанализировать существующие меры ответственности, установленные в сфере договора аренды земельных участков по действующему законодательству Российской Федерации, а также существующую договорную практику.

**Материалы и методы.** В ходе исследования применялись методы системного, структурного подхода, обобщения и сравнения для более полного обоснования тематики, определения меры ответственности в сфере исполнения договоров аренды земельных участков. Работа базируется на комплексном анализе и обобщении действующих норм федерального законодательства, а также материалов научных публикаций и судебной практики.

**Результаты.** Основные трудности правоприменительной практики, сложившейся в сфере договорных отношений по аренде земельных участков, связанные с коллизиями (несовершенством) действующего гражданского и земельного законодательства, неэффективностью имеющихся механизмов реализации прав арендаторов. Для решения проблемы прекращения прав на земельный участок по различным обстоятельствам принято и действует Постановление Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 г. № 59 «Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации». Указанный акт в настоящее время определяет юридическую ответственность сторон, характер возмещения произведенных затрат, допущенных в связи с ненадлежащим использованием земельных участков.

**Выводы.** При рассмотрении общих и частных вопросов ответственности в сфере договора аренды земельных участков можно отметить их практическую значимость для совершенствования норм гражданского и земельного законодательства, в частности решения вопроса о возмещении и компенсации допущенных в результате ухудшения или ненадлежащего использования земель и т.д. Неправильное толкование сторонами действующих общеправовых и специальных норм приводит зачастую к нарушению интересов собственника, арендатора или других участников договорных отношений. В этих случаях основной путь – это восстановление нарушенных прав

*сторон договора аренды, произведенное в судебном порядке. Вполне обоснованным представляется применение гражданско-правовых способов защиты договорных прав в сфере земельных правоотношений. Санкции должны быть направлены как на компенсацию имущественной ответственности и возмещение убытков, так и на уплату неустойки (пени, штрафа), но в разумных пределах.*

**Введение.** Надлежащее исполнение сторонами договорных обязательств – важнейший принцип договорного права. Это касается и исполнения условий договора аренды земельных участков. Земельные участки – это объект собственности с особым правовым регулированием, который характеризует землю как недвижимое имущество. Современные исследователи отмечают, что, во-первых, «земельный участок как объект права является не возобновляемым ресурсом» [2. С. 74]; во-вторых, «особый правовой режим этих земель направлен на сохранение их целевого назначения и обеспечение рационального использования» [3. С. 13].

В Земельном кодексе Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – ЗК РФ) перечислены различные категории и виды земельных участков: земли населенных пунктов, лесного и водного фонда, промышленности и др. Среди этих категорий особое место занимают земли сельскохозяйственного назначения, т.е. предназначенные для развития и ведения предпринимательства, кооперации, крестьянско-фермерского хозяйства, которые занимаются производством или выращиванием продукции, реализуемой на потребительском рынке. Важность выполнения этой задачи без создания существенных рисков в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения, особенно касающихся вопроса их покупки и аренды, находит свое выражение в комплексе правовых норм с учетом возможности влияния множества взаимообусловленных факторов.

Правовые нормы, определяющие условия выстраивания договорных отношений в сфере аренды земли, меняются исходя из требований времени и характера правовых норм. Неисполнение или ненадлежащее исполнение добровольно взятых обязательств влечет за собой применение мер ответственности, и в первую очередь – гражданско-правовой ответственности. Это реализуется в правоприменительной практике путем применения санкций имущественного характера, призванных компенсировать и восстанавливать нарушенные права. Например, компенсация арендодателю тех убытков, которые он понес в результате нарушения обязательств из договора, включая, возможно, и убытки в виде реального ущерба, и упущенную выгоду. В случае существенного нарушения договора аренды арендатор может потребовать его расторжения, что может повлечь и неблагоприятные последствия для арендодателя земли. При этом все же добровольное исполнение сторонами взятых на себя обязательств остается важным условием договора.

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: Фед. закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 08.08.2024 № 232-ФЗ) [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс».

В одном из судебных решений рассмотрен вопрос об ответственности по договору аренды земли. Районный суд Волгоградской области в своем решении удовлетворил частично требования по иску о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка. Судом также была взыскана неустойка за длительную просрочку по уплате платежей за аренду земельного участка<sup>1</sup>.

Требования истца были мотивированы подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, также параллельно нормами о том, что любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, которые устанавливаются федеральными либо региональными актами о землепользовании. В подписанном договоре сторонами были установлены размеры арендной платы, что соответствует существенным условиям. Однако принятые на себя обязательства по внесению арендной платы ответчиком исполнялись ненадлежащим образом, в результате чего образовались задолженность и дополнительная сумма неустойки. Заявляя свои требования, истец в судебном порядке взыскал задолженность и в то же время через суд применил меры имущественной ответственности.

Вышеизложенное подчеркивает компенсационно-восстановительную направленность ответственности и применения имущественных санкций по договорам аренды земли.

Необходимо подчеркнуть, что наличие ответственности – это эффективный гражданско-правовой механизм защиты интересов участников договорных отношений, предусматривающий поведение сторон в соответствии с принципами гражданского законодательства. Это позволяет четко выделить пределы допустимости поведения участников договорных отношений в рамках принципа добросовестности и разумности. Конечно, не во всех случаях речь может идти об ответственности сторон в их должном поведении, как предельно допустимой по отношению к фактическим действиям. Оценка таких случаев дается на примере регулирования договорных отношений по использованию земельных участков на правах аренды.

Так, наличие «фактического состава правонарушения» включает в себя не только причинение вреда непосредственному собственнику земельного участка, а также затрагивает права арендатора на получение дохода от пользования этим участком. Соответственно, в этом случае противоправность деяния станет препятствием для достижения арендатором в полном объеме желаемого результата.

В контексте сказанного интересна позиция авторов, что «все доходы, полученные арендатором вследствие аренды участка, в том числе плоды и любая другая продукция, являются исключительной собственностью арендатора, будь то сельхозпродукция или же абонементная плата за автостоянку» [1. С. 121].

При определении и выявлении признаков ответственности в любом случае необходимо учитывать как общие нормы гражданского законодательства, так и нормы земельного права, только тогда можно выстроить четкие грани

---

<sup>1</sup> Решение № 2-218/2024 2-218/2024–М-63/2024 М-63/2024 от 28 февраля 2024 г. по делу № 2-218/2024 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ: сайт. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/IKRLWNFM9N5C/> (дата обращения 20.12.2024).

и пределы допустимости нормативного поведения сторон в сфере аренды земли. Это закреплено нормами ст. 612 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – ГК РФ). По ней за арендодателем (собственником) определяется ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, которые могут препятствовать пользованию им. В данном случае речь идет об объекте земельного участка, например, если пользованию участком препятствуют соседи, третьи лица, либо участок земли перекрыт ограждением и отсутствует допуск к проходу, либо есть иные ограничения, о которых собственник земли обязан был сообщить при согласовании условий договора.

В этих случаях закон устанавливает ответственность за предоставленные недостатки имущества с учетом фактического состояния и их принадлежности. Но с точки зрения определения нормативной ответственности за фактические действия в правоприменительной практике имеет значение и момент самостоятельного выбора арендатором земельного участка и его собственника. В этом случае на арендатора также может быть возложена обязанность в должной мере владеть информацией о недостатках полученного в аренду имущества. Важно учитывать положения о недобросовестности одной из сторон, предоставление неполной информации и иные обстоятельства. Представляется необходимым комплексный подход к определению ответственности при аренде земли, учитывающий как общие нормы гражданского права (например, ст. 612 ГК РФ), так и специальные нормы земельного законодательства Российской Федерации.

Выбор арендатором земельного участка не снимает ответственности с арендодателя за существенные недостатки, о которых он знал или должен был знать. В большинстве случаев ответственность арендодателя остается, но на арендатора может быть возложена соответствующая ответственность, если он сам обнаружил недостатки участка и не сообщил об этом арендодателю, не проявил должной осмотрительности при выборе участка, он может также нести дополнительную ответственность за убытки, связанные с этими недостатками. Более того, нередки случаи, когда в договоре аренды прописываются обязанности сторон по проверке состояния участка, но арендатор их нарушил по своей невнимательности, его ответственность может быть также подтверждена.

Следовательно, чтобы исключить порождение различных правовых коллизий при определении различных мер ответственности сторон договора аренды земельных участков, необходимо рассматривать такие отношения, во-первых, с позиций наличия тесной взаимосвязи норм гражданского и земельного законодательства; во-вторых, с учетом сложившейся судебной правоприменительной практики; в-третьих, руководствоваться принципом приоритетности ГК РФ в части определения размеров компенсационных выплат.

**Цель исследования** – проанализировать существующие меры ответственности, установленные в сфере договора аренды земельных участков

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая): Фед. закон Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 13.12.2024 № 459-ФЗ) [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс».

по действующему законодательству Российской Федерации, а также существующую договорную практику.

**Материалы и выводы.** Работа основана на общетеоретических положениях правовой доктрины. В ходе исследования применялись методы системного, структурного подхода, обобщения и сравнения для более полного обоснования тематики, определения меры ответственности в сфере исполнения договоров аренды земельных участков. Работа базируется на комплексном анализе и обобщении действующих норм федерального законодательства, а также материалов научных публикаций и судебной практики.

**Результаты исследования.** Сегодня вопросы применения мер ответственности в сфере заключения договора аренды земельных участков достаточно подробно охарактеризованы в научно-правовой доктрине. С учетом этого сложилась правоприменительная практика на основе норм гражданского и земельного законодательства, однако указанная тема все еще остается весьма сложной с точки зрения ее освещения и правового анализа.

По мнению Р.Ф. Мустафина и С.А. Мустафиной, сложность правового урегулирования мер ответственности частного и публичного права во многом диктуется тем обстоятельством, что «передача в собственность на время аренды арендатору должна обязательно производиться именно в порядке, который обуславливается самим соглашением. Процесс таковой имеет множество разных тонкостей, нюансов и сложностей» [4. С. 88]. Все же если говорить о договорной практике, то необходимо указать на некоторые критерии применения ответственности в рамках системного подхода.

Во-первых, общий признак (условие) применения ответственности в частном праве – это наличие вины правонарушителя. Этот признак применим как к арендатору, так и к арендодателю. Дополнительные признаки для привлечения стороны к ответственности – это противоправный характер поведения, наличие у потерпевшей стороны вреда или убытков, а также причинно-следственная связь между противоправным поведением и наступившими последствиями неблагоприятного характера [5. С. 41].

Указанная позиция четко выражает состав гражданско-правовой ответственности, принятой в современной теории гражданского права. Она допустима и к нормам договорного права. Выявление этих условий – основание для привлечения сторон к ответственности в сфере земельных правонарушений. В данном случае применимы критерии и состав гражданско-правовой ответственности. При заключении договора аренды земельного участка стороны вправе самостоятельно установить имущественную ответственность за допущенные нарушения. Собственник и арендатор также вправе ввести иные меры ответственности, отличные от иных мер по закону. В частности, в условиях рынка применение санкций к участникам арендных отношений, на наш взгляд, должно иметь солидарный характер, а размеры компенсации – составлять разумные критерии и требования по независимой оценке.

Во-вторых, нормы действующего законодательства в сфере правовой конструкции договора аренды также предопределяют специфику наложения ответственности за нарушение вытекающих из него конкретных обязательств

как для арендатора, так и для арендодателя. Эта специфика проявляется при возложении имущественной ответственности на арендодателя и вытекающих отсюда правовых последствиях.

В-третьих, определение реального размера убытков, причиненных землепользователям и землевладельцам. Такое возможно при изъятии или прекращении прав на земельные участки в силу необходимости их использования для муниципального и нередко федерального значения. Чаще всего изъятие земель у собственника производится для магистральных сетей или расширения дорожных участков и т.д., но при этом собственник обязан расторгнуть договор аренды с арендодателем в силу объективности причин.

Поэтому необходимо учитывать нормы законодательства, касающиеся случаев досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами (упущенная выгода, арендная плата и др.). Согласно п. 5 ст. 57 ЗК РФ, порядок возмещения таких убытков определяется на основании Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 г.<sup>1</sup>

Законодателем на каждый конкретный случай определен размер убытков. Это относится ко всем участникам договорных земельных отношений: собственникам, землепользователям, землевладельцам и арендаторам. Этот вопрос может быть также разрешен по соглашению самих сторон. В исключительных случаях стороны вправе разрешить спорные ситуации в судебном порядке с привлечением всех заинтересованных лиц.

После определения сущности самого содержания обязательственного правоотношения перейдем к практическим вопросам применения мер ответственности в сфере исполнения договора аренды, в котором до сих пор встречаются коллизии и неопределенности. Это вызывает ряд трудностей при уяснении и толковании действующих норм в правоприменительной практике. Чаще всего это касается определения и применения имущественных мер (санкций) к арендатору и арендодателю, в правоотношениях, которые возникают и опосредуют реализацию договора аренды земельного участка в установленном законом порядке.

Специфика ответственности арендатора по договору аренды земельного участка в случае нарушения обязанности по своевременному внесению арендных платежей установлена общими положениями ГК РФ. Это включает в себя помимо возмещения прямых убытков и взыскание от арендатора неустойки (штрафа, пени). Все эти меры ответственности широко применяются со стороны участников договора аренды недвижимого имущества.

---

<sup>1</sup> Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации: постановление Правительства Российской Федерации от 27.01.2022 № 59 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-прав. системы «КонсультантПлюс».

Определение и применение мер ответственности арендатора и арендодателя также напрямую зависит от того, какой вид обязательства был нарушен. При этом учитываются диспозитивные нормы прямого действия. На практике часто применяется правовая норма п. 3 ст. 76 ЗК РФ. Она устанавливает, что в ряде случаев виновные в земельных правонарушениях лица обязаны самостоятельно привести земельные участки в пригодное для эксплуатации состояние. Иначе это в необходимых случаях будет сделано за их счет. Здесь можно привести конкретный пример из судебной практики.

Администрация Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики обратилась в суд с иском к гражданину о досрочном расторжении договора аренды земельного участка и о возврате земельного участка. Исковые требования истцом были мотивированы тем, что между сторонами был заключен договор аренды земельного участка, относящегося к категории «земли сельскохозяйственного назначения». В качестве вида разрешенного использования закреплён критерий «для ведения личного подсобного хозяйства», но с конкретным сроком. Право аренды ответчика на вышеуказанный земельный участок было соответствующим образом зарегистрировано для законности его использования. Впоследствии арендатор обратилась с заявлением о внесении изменений в договор аренды в связи с тем, что изменилась категория земельного участка. Из категории сельскохозяйственного назначения он был переведен в категорию земель населенных пунктов. В этой ситуации истец сообщил ответчику о невозможности внесения изменения в договор аренды. Он предложил арендатору рассмотреть возможность расторжения договора аренды. На это ответчик также ответила отказом. Пояснение к ответу – само по себе изменение категории земельного участка при условии сохранения вида его разрешенного использования не является существенным изменением обстоятельств, возникновение которых нельзя предвидеть, применительно к ст. 451 ГК РФ. В данном случае происходит изменение правового режима арендуемого земельного участка, предполагающего невозможность его использования арендатором по назначению, предусмотренному в указанном договоре аренды. Вместе с этим изменяется порядок предоставления в аренду такого участка. При этом в самом договоре была установлена возможность досрочного его расторжения в случаях, когда арендатор использовал участок земли не по целевому или видовому назначению. Рассмотрев дело, суд приходит к выводу о том, что в «приведенном споре нет совокупности обстоятельств, влекущих досрочное расторжение договора аренды земельного участка, поскольку, согласно п. 2 ст. 84 ЗК РФ, включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, также не исключает возможности его использования в соответствии с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства»<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Решение № 2-1275/2023 2-1275/2023~М-1009/2023 М-1009/2023 от 13.10.2023 по делу № 2-1275/2023 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ: сайт. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/fD0doVYzlogX/> (дата обращения 20.12.2024).

Соответственно, вопрос о причиненных убытках в данном примере не возникает. Однако приведенное судебное решение четко показывает наличие нарушений, что влечет ответственность при аренде земель.

В отличие от правила, установленного в п. 1, в случаях причинения вреда, указанных в п. 2, 3 ст. 76 «Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями» ЗК РФ, вред подлежит возмещению в натуре. То есть лица, самовольно занявшие земельные участки, обязаны возвратить их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. При этом важную роль играет тот факт, что правонарушитель не вправе рассчитывать на возмещение затрат, произведенных им за время незаконного пользования земельным участком.

Одним из распространенных нарушений договорных обязательств со стороны арендодателя является неисполнение им обязанности по предупреждению о правах третьих лиц. Эта норма также закреплена в ст. 613 ГК РФ. В таких случаях за арендатором закреплено право требовать уменьшения арендных платежей, либо вовсе отказаться от исполнения договора и возмещения убытков. В своем исследовании А.Н. Сторожева отмечает, что «особенность такого объекта договора аренды, как земельный участок, заключается в том, что в соответствии с частью 2 статьи 607 ГК РФ в отношении земли и других природных объектов могут быть установлены определенные особенности передачи в аренду. Такие особенности в основном приведены в положениях статьи 22 ЗК РФ, устанавливающие, например, право залога аренды земли» [6. С. 392].

В анализе судебной практики предъявленный иск является примером возможности его признания действительным для сторон на основе существенных условий. Сторона требует его расторжения в силу тех обстоятельств, что условия договора аренды земельного участка для проведения первоначального обучения вождению на закрытой площадке (автодром) были не раскрыты в полном объеме, и обращение в суд с требованием о расторжении договора мотивировано невозможностью использовать земельный участок в целях обучения вождению, поскольку арендодателем и в последующем новым собственником не были переданы документы, необходимые для получения заключения УГИБДД МВД по Чувашской Республике, о соответствии установленным требованиям учебно-материальной базы организаций, осуществляющих образовательную деятельность: правоустанавливающие документы, график заезда.

Арендатором было направлено претензионное письмо в адрес арендодателя с требованием передать земельный участок по акту приема-передачи, организовать допуск автомобилей общества на земельный участок в течение 10 календарных дней и уведомлением о расторжении договора аренды в случае невыполнения требований. Арендодатель (ИП) не исполнил требования общества (арендатора). Новым собственником земельного участка стало другое лицо, которое в нарушение договора не уведомило арендатора о смене собственника и в нарушение условий договора не предоставило необходимую документацию для использования земельного участка: правоустанавливающие документы на арендуемый

земельный участок, документы (графики), подтверждающие сроки использования арендуемого земельного участка для образовательной деятельности (в случае использования земельного участка несколькими организациями). Исходя из требований стороны просят признать пункты договора существенными условиями договора аренды земельного участка и расторгнуть договор. Суд, рассмотрев иск, приходит к выводу о том, что, согласно договору, арендодатель обязан обеспечить необходимой документацией для использования земельного участка по назначению. Также обстоятельства, свидетельствующие о наличии оснований для расторжения договора по вине ответчика, суд не установил и не усматривает основания для расторжения договора. Исковые требования арендатора к арендодателю суд удовлетворил частично<sup>1</sup>.

На практике нередко возникает вопрос о том, что практически стоимость неотделимых улучшений арендованного земельного участка, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. В связи с чем проявилась правовая коллизия, когда арендатор производит улучшения земельного участка в соответствии со ст. 42 ЗК РФ, но без получения соответствующего одобрения со стороны арендодателя. В этих случаях актуализируется проблема обязательной компенсации стоимости таких улучшений со стороны собственника имущества.

Сложность правового регулирования в данной области отношений характеризуется также существованием общей правовой нормы, закрепленной в ст. 621 ГК РФ. Согласно ей, «арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок». Коллизия применения указанной нормы состоит в том, что арендатор не может заключить новый договор аренды до тех пор, пока не устранит причины и обстоятельства, препятствующие для реализации отношений в сфере государственных или муниципальных нужд: это примеры комплексного развития территории, жилищного строительства и др.<sup>2</sup>. Указанные требования одновременно являются основаниями для прекращения аренды и включают в себя случаи изъятия (реквизиции) земельного участка.

**Выводы.** В результате рассмотрения вопросов определения мер ответственности в сфере договора аренды земельных участков представляется, что неправильное толкование сторонами действующих общеправовых и специальных норм приводит нередко к нарушению интересов собственника, арендатора или других участников договорных отношений. В этих случаях основной путь – это восстановление нарушенных прав сторон договора аренды, произведенное в судебном порядке. В связи с этим представляется обоснованной регламентация данной процедуры путем применения различных гражданско-

---

<sup>1</sup> Решение № 2-3633/2023 2-365/2024 2-365/2024(2-3633/2023;)-М-2321/2023 М-2321/2023 от 15.01.2024 по делу № 2-3633/2023 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ: сайт. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/9BTbvp0bSW6/> (дата обращения 20.12.2024).

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: Фед. закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 08.08.2024 № 232-ФЗ).

правовых способов защиты нарушенных договорных прав. Они должны быть направлены как на компенсацию имущественной ответственности и возмещение убытков, так и на уплату неустойки (пени, штрафа), но в разумных пределах.

#### Литература

1. Власов В.А., Корепанова А. Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения: вопросы теории и практики // NovaUm.Ru. 2020. № 25. С. 121–122.
2. Калинина И.А. Договор ренты и аренды земельного участка в контексте цены договора и земельной ренты // Аграрное и земельное право. 2021. № 9 (201). С. 74–77.
3. Кобылянцева Т.К. Аренда и покупка земель сельхозназначения: юридические нюансы // Modern Science. 2024. № 7-2. С. 10–13.
4. Мустафин Р.Ф., Мустафина С.А. Договор аренды земельного участка // Аграрное и земельное право. 2018. № 4 (160). С. 86–91.
5. Солтамурадова М.А. Ответственность за нарушение договора аренды зданий и сооружений // Духовная ситуация времени. Россия XXI век. 2019. № 3 (18). С. 39–41.
6. Сторожева А.Н. Существенные условия договора аренды земельного участка: вопросы теории и практики // Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития: сб. материалов Междунар. науч.-практ. конф. Красноярск, 2021. Т. 2, ч. 2. С. 391–394.

---

**ВЛАДИМИРОВ НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВИЧ** – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары (nik1811@mail.ru).

---

Nikolay N. VLADIMIROV

#### ISSUES OF RESPONSIBILITY IN THE FIELD OF LAND LEASE AGREEMENT UNDER THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

**Key words:** land lease agreements, owner, landlord, tenant, liability, losses, compensation for damage, the Civil Code of the Russian Federation, the Land Code of the Russian Federation.

*Liability issues in the field of land lease agreements are relevant, since the rights of land tenants can often change due to restrictions imposed by current legislation, both federal and regional. The existing problems affect to a greater extent the interests of participants in land relations, who, by their legal status, largely have preferential rights to use and manage the land. The possibility of using land under tenancy creates priority guarantees of temporary ownership, but excluding the rights to manage the land, which belong exclusively to the land owner. A properly executed land lease agreement certainly does not create obstacles and restrictions for the tenant, however, if there is an unjustified delay in lease payments or there are facts of land misuse, then there is a significant issue of liability.*

**The purpose of the study** is to analyze the existing liability measures established in the field of land lease agreements under the current legislation of the Russian Federation, as well as the existing contractual practice.

**Materials and methods.** In the course of the research, methods of a systematic, structural approach, generalization and comparison were used to more fully substantiate the subject matter, determine the measure of responsibility in the field of the executing land lease agreements. The work is based on a comprehensive analysis and generalization of current norms of the federal legislation, as well as materials from scientific publications and judicial practice.

**Results.** The main difficulties of the law enforcement practice that has developed in the field of contractual relations for land lease are related to the conflicts (imperfections) of current civil and land legislation, the inefficiency of existing mechanisms for the implementation of tenants' rights. To solve the problem of terminating the rights to a land plot due to various

circumstances, Decree № 59 of the Government of the Russian Federation dated January 27, 2022 «On Approval of Regulations on Compensation for Losses in Case of Deterioration of Land Quality, Restriction of the Rights of Land Owners, Land Users, Landowners and Tenants of Land Plots, as well as the Right Holders of Real Estate Objects Located on Land Plots and on Invalidation of Certain Acts of the Government of the Russian Federation» was adopted and is in force. The specified act currently defines the legal responsibility of the parties, the nature of reimbursement of costs incurred in connection with the improper land use.

**Conclusions.** When considering general and particular issues of liability in the field of land lease agreements, one can note their practical importance for improving the norms of civil and land legislation, in particular, addressing the issue of reimbursement and compensation for land degradation or improper use, etc. Incorrect interpreting the applicable general legal and special norms by the parties often leads to a violation of the interests of the owner, tenant or other parties to the contractual relationship. In these cases, the main way is to restore the violated rights of the parties to the lease agreement, which is carried out in court. The use of civil law methods to protect contractual rights in the field of land relations seems to be quite reasonable. Sanctions should be aimed at both compensation for property liability and reimbursement for losses, as well as payment of forfeits (penalties, fines), but within reasonable limits.

### References

1. Vlasov V.A., Korepanova A. *Dogovor arendy zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: voprosy teorii i praktiki* [Agricultural land lease agreement: issues of theory and practice]. *NovaUm.Ru*, 2020, no. 25, pp. 121–122.
2. Kalinina I.A. *Dogovor renty i arendy zemel'nogo uchastka v kontekste tseny dogovora i zemel'noi renty* [Rent and lease agreement for a land plot in the context of the contract price and land rent]. *Agrarnoe i zemel'noe pravo*, 2021, no. 9(201), pp. 74–77.
3. Kobylantseva T.K. *Arenda i pokupka zemel' sel'khoznaznacheniya: yuridicheskie nyuansy* [Renting and purchasing agricultural land: legal nuances]. *Modern Science*, 2024, no. 7-2, pp. 10–13.
4. Mustafin R.F., Mustafina S.A. *Dogovor arendy zemel'nogo uchastka* [Land lease agreement]. *Agrarnoe i zemel'noe pravo*, 2018, no. 4(160), pp. 86–91.
5. Soltamuradova M.A. *Otvetstvennost' za narushenie dogovora arendy zdanii i sooruzhenii* [Liability for violation of the lease agreement for buildings and structures]. *Dukhovnaya situatsiya vremeni. Rossiya XXI vek*, 2019, no. 3(18), pp. 39–41.
6. Storozheva A.N. *Sushchestvennye usloviya dogovora arendy zemel'nogo uchastka: voprosy teorii i praktiki* [Essential terms of a land lease agreement: theoretical and practical issues]. In: *Nauka i obrazovanie: opyt, problemy, perspektivy razvitiya: sb. materialov Mezhdunar. nauch.-prakt. konf.* [Proc. of Int. Sci. Conf. «Science and education: experience, problems, development prospects»]. Krasnoyarsk, 2021, vol. 2, part 2, pp. 391–394.

---

**NIKOLAY N. VLADIMIROV** – Candidate of Law Sciences, Associate Professor, Department of Civil Law Disciplines, Chuvash State University, Russia, Cheboksary (nik1811@mail.ru).

---

**Формат цитирования:** Владимиров Н.Н. Вопросы ответственности в сфере договора аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации [Электронный ресурс] // *Oeconomia et Jus*. 2025. № 2. С. 71–81. URL: <http://oecomia-et-jus.ru/single/2025/2/7>. DOI: 10.47026/2499-9636-2025-2-71-81.