

УДК 347.453.4
ББК 67.404.212.4

Menis Elena Vladimirovna,
teacher of the department of the land and ecological law of
Saratov state legal academy,
Saratov,
e-mail: ya.menis@yandex.ru

Менис Елена Владимировна,
преподаватель кафедры земельного и экологического права
Саратовской государственной юридической академии,
г. Саратов,
e-mail: ya.menis@yandex.ru

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАНЯТЫХ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, СПЕЦИФИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

THE LEASE AGREEMENT OF LAND PLOTS WITH REAL ESTATE FACILITIES, THE SPECIFICS OF LEGAL REGULATION

12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право
12.00.03 – Civil law; entrepreneurial law; family law; international private law

В статье рассматривается проблема правового регулирования договора аренды, в котором объектом аренды выступают земельные участки, занятые объектами недвижимости. Автор выдвигает тезис о том, что сопряжение правового режима двух недвижимых объектов, эксплуатация которых невозможна друг без друга, способствует развитию более длительных договорных отношений между сторонами. Сделан вывод о том, что по существу различаются договор аренды земельного участка, на котором ведется строительство арендатором, и договор аренды земельного участка, осложненного уже возведенными на нем зданиями и сооружениями. Объединяющей особенностью этих договоров являются юридические последствия реализации цели аренды и взаимосвязь объектов аренды.

The problem of legal regulation of lease agreement, in which the lease object are the land plots occupied by the real estate facilities is examined in the article. The author puts forward the idea that the correlation of the legal regime of two real estate objects, which operation is not possible without each other, contributes to development of the long-term contractual relations between the parties. It is concluded that the lease of land, on which construction is being performed by the lessee, and the lease agreement of land complicated by already constructed buildings and structures are actually varied. The unifying feature of these agreements is the legal consequences of implementation of the lease goals and interaction of the lease facilities.

Ключевые слова: договор аренды, земельный участок, здание, сооружение, недвижимое имущество, объект незавершенного строительства, гражданское правоотношение, комплексное развитие территорий, точечная застройка, существенные условия договора.

Keywords: lease agreement, land plot, building, structure, real estate, construction in progress, civil matter, comprehensive development of areas, infill development, essential terms and conditions of the contract.

Введение

Актуальность исследования проблемы правового регулирования договора аренды земельного участка, занятого

объектами недвижимости, обуславливается тем, что за последние годы в правоприменительной практике назрели вопросы о теоретическом разграничении объектов аренды в таком договоре и необходимости теоретически обосновать разграничение разновидностей арендных отношений в земельной сфере. С позиций российского гражданского права земельный участок и возводимый на нем объект рассматриваются как самостоятельные объекты, а в некоторых случаях здание или сооружение является главной вещью (ст. 652-653 ГК РФ). В ст. 1 ЗК РФ, наоборот, закреплен принцип единой судьбы земельного участка и возведенных на нем объектов. По справедливому замечанию В. А. Белова, такое противоречие более всего проявляется при аренде земельных участков вместе с постройкой [1, с. 25]. Цель данной статьи сводится к определению юридической сущности и отличительных признаков разновидностей договора аренды земельных участков, осложненных созданными или создаваемыми объектами недвижимости. **Задачи** исследования: проанализировать договор аренды с двойным объектом — земельным участком и возведенным на нем объектом недвижимости; выяснить, как юридическая связь этих объектов проявляется при регулировании договорных отношений, каковы последствия заключения такого договора аренды. Проблемным моментом в этом вопросе является сопряжение правового режима двух недвижимых объектов, эксплуатация которых невозможна друг без друга, что способствует развитию более длительных договорных отношений между сторонами, но в итоге ввиду срочности договора аренды рано или поздно возникает вопрос о правовой судьбе этих двух объектов. Практическая необходимость решения данной проблемы обуславливает целесообразность разработки темы данного исследования. В юридической науке данный вопрос подробно не исследовался, в связи с этим **научная новизна** исследования заключается в комплексной теоретической разработке обозначенных проблемных вопросов правового регулирования договора аренды земельного участка, занятого объектами недвижимости, и формулировании рекомендаций и выводов о применении положений гражданского законодательства об аренде земельных участков, которые в дальнейшем могут быть приняты во внимание органами исполнительной и судебной власти в возникающих на практике спорных ситуациях.

Основная часть

На момент заключения договора аренды земельного участка, осложненного иными недвижимыми объектами, важно определить основной и дополнительный объект аренды. Например, фермер берет в аренду земельный участок с мелиоративными сооружениями для орошения этого участка, которые зарегистрированы как объект недвижимости. В данном случае земельный участок выполняет функцию основного объекта, сооружения — вспомогательного. Другой пример: организация арендует здание промышленного завода и земельный участок под ним для осуществления хозяйственной деятельности. В таком договоре земельный участок выступает дополнительным объектом, тем самым право аренды земельного участка может возникнуть собственно не из договора аренды земельного участка, а из договора аренды здания или сооружения согласно ст. 652 ГК РФ. Начиная с момента вступления в юридическую силу Земельного кодекса РФ (с 29.10.2001), физические и юридические лица, являющиеся правообладателями зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в публичной собственности, приобретали права на эти земельные участки в соответствии со ст. 36 ЗК РФ. Эта норма утратила силу с 1 марта 2015 года. В настоящее время эти отношения регулируются на основании ст. 39.20 ЗК РФ, и данная норма соответствует общей тенденции к сокращению правообладателей земельных участков, обладающих ими на ограниченных вещных правах, и направлена преимущественно на регулирование арендных отношений с множественностью лиц на стороне арендатора.

В настоящее время юридические лица, владеющие на праве оперативного управления помещениями в здании, несколькими зданиями, сооружениями на неделимом земельном участке, не могут оформить право аренды. Таким образом, для многих государственных и муниципальных предприятий аренда как способ оформления отношений пользования землей стала недоступной [2, с. 34].

Мы разделяем позицию Е. Денисенко, который считает, что, несмотря на то что процедура приобретения прав на землю теперь раскрыта более подробно, частично упрощена, и на законодательном уровне закреплена ряд прав и гарантий частных лиц, все же остались спорные моменты, которые явно будут вызывать много проблем на практике, а интересы частных лиц были явно ущемлены рядом новых положений [3, с. 2]. Речь идет о возможном принудительном заключении договора аренды в судебном порядке по иску уполномоченного органа в случаях, указанных в п. 8 ст. 39.20 ЗК РФ, если ни одно лицо-правообладатель не обратилось с требованием о приобретении права аренды на земельный участок. В данном случае нарушение принципа свободы договора как основного начала гражданского законодательства обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, на практике существует проблема определения здания как объекта собственности и его правовой судьбы в случае приобретения разными субъектами помещений в здании. То есть объект недвижимости на участке должен отвечать юридическим признакам «здания» или «сооружения» и должен существовать фактически, чтобы лицо, претендующее на заключение договора, могло его эксплуатировать в соответствии с его назначением. Нарушение этого правила делает исполнение данной нормы невозможным, и это

становится очевидным при анализе судебной практики, сложившейся на момент действия ст. 36 и 39 Земельного кодекса РФ. Весьма интересен для нашей темы ставший уже хрестоматийным пример — дело о недвижимом «Ноевом Ковчеге» [4, с. 21], суть которого состоит в следующем. В 2002 году лицо приобрело у муниципального образования пассажирский теплоход «Ровесник» (в договоре указано, что износ теплохода составляет 100 %), затем он был внесен покупателем в состав имущества некоммерческого партнерства «Культурно-оздоровительный клуб «Ноев Ковчег», и партнерство получило в аренду земельный участок, на котором позднее был сооружен фундамент, а получившееся сочетание фундамента и корпуса теплохода было зарегистрировано в ЕГРП как трехэтажное нежилое здание. В 2014 году организация обратилась в Комитет с целью оформления земельных прав, но получила отказ, который был поддержан судом ввиду того, что спорный объект не является недвижимостью [5]. Таким образом, обязательным условием заключения договора аренды в исключительном порядке, установленном ст. 39.20 ЗК РФ, является фактическое и юридическое наличие особого вида недвижимого объекта — здания, сооружения. Однако эти объекты составляют далеко не полный перечень объектов недвижимости.

Может лицо, которое обладает недвижимым объектом на стадии завершения строительства, заключить договор аренды земельного участка в исключительном порядке? Исходя из буквального толкования положений ЗК РФ, договор аренды земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства не может быть заключен в соответствии со ст. 39.20 ЗК РФ, но может быть заключен без торгов однократно для завершения строительства этого объекта на основании п. 5 ст. 39.6 в двух случаях: во-первых, с новым собственником объекта незавершенного строительства, право собственности на который он приобрел в результате публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; во-вторых, собственнику объекта незавершенного строительства, если органом, уполномоченным на сделки в сфере управления земельным фондом, в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов, либо судом отказано в удовлетворении данного требования, или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в обоих случаях допускается только при условии отсутствия обстоятельств повторного предоставления земельного участка для завершения строительства этого объекта одному из предыдущих собственников этого объекта. Таким образом, законодатель ограничивает круг лиц, которые обладают преимущественным правом на заключение договора аренды, а процедура предоставления земельных участков в целях строительства становится все более жестко регламентированной.

Заключение договора аренды земельного участка осуществляется в рамках ст. 445 ГК РФ, регулирующей заключение договора в обязательном порядке. В этом случае заключение договора аренды обязательно и для стороны,

направившей проект договора (уполномоченный орган), и ей в течение 30 дней может быть направлен протокол разногласий к проекту договора. Уполномоченный орган обязан в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить потенциального арендатора о принятии договора в предложенной редакции либо об отклонении протокола разногласий. В юридической практике в связи с этим возникает вопрос: «Вправе ли арендатор требовать в судебном порядке заключения договора аренды, если при согласовании с арендодателем условий договора в порядке реализации исключительного права на заключение договора аренды представлен протокол разногласий, с которым арендодатель не согласился, вследствие чего договор не был заключен, а исключительное право — не реализовано?».

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 31 января 2012 года № 11657/11 право субъекта гражданского отношения требовать заключения договора в судебном порядке не может зависеть от формы уклонения обязанной стороны от его заключения на предложенных условиях (которая может выражаться в виде отказа от подписания договора, подписания его в суде с протоколом разногласий, утраты протокола разногласий при пересылке или подписание неуполномоченным лицом и т. п.). Соответственно, для ответа на поставленный вопрос необходимо выяснить, является ли в данном случае заключение договора аренды с конкретным арендатором обязательным для арендодателя в смысле ст. 445 ГК РФ, то есть когда направление второй стороной договора обязанной стороне оферты и неполучение акцепта от обязанной стороны влечет право на передачу спора о заключении договора на судебное рассмотрение (п. 1 ст. 445 ГК РФ). Анализ норм земельного законодательства показывает, что в ст. 39.20 ЗК РФ акцентируется внимание на *обязанности органа власти* в судебном порядке принудить к заключению договора лиц, указанных в п. 2–4 данной нормы, в отношении же других потенциальных арендаторов уполномоченный орган *имеет право* в судебном порядке требовать заключения договора в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ. Однако про аналогичные права арендатора не упоминается. Получается, арендатор не наделен таким способом защиты, как понуждение арендодателя к заключению договора аренды. В судебной практике получила развитие подобная позиция отказа в исках о рассмотрении разногласий при заключении договора аренды вне процедуры торгов при реализации преимущественных или исключительных прав арендаторов [6; 7].

Исследование договора аренды земельного участка, осложненного правовым режимом возведенных на нем зданий и сооружений, позволяет сделать вывод об ограниченном круге лиц, которые могут выступить арендаторами, особом порядке его заключения, наличии ряда условий возможности его заключения и ограниченности потенциального арендатора согласовать условия такого договора. Но наряду с этим видом аренды законодатель большое внимание уделяет правовому регулированию договора аренды земельного участка для целей строительства. Его отличительной особенностью являются юридические последствия реализации цели аренды — возведение новых объектов капитального строительства и, как следствие, изменение качественных характеристик земельного участка.

Основная масса споров возникает, когда строительство объекта не завершено, а срок договора аренды истек. В соответствии с положениями ст. 622 ГК при прекращении

арендных отношений независимо от причин такого прекращения арендатор должен вернуть арендодателю сданное ему последним в аренду имущество в таком же состоянии, в котором он его получил (с учетом нормального износа или в том состоянии, которое предусмотрено договором) [8, с. 48]. Однако договор аренды земельного участка, заключенный для целей строительства, на этапе прекращения действия осложняется наличием объекта незавершенного строительства (далее — ОНС), который не всегда вовремя преобразуется в завершенный объект капитального строительства. Неисполнение обязательства по застройке является основанием для неприменения норм о преимущественном праве на заключение нового договора аренды. Например, при рассмотрении спора суд выяснил, что обязательства по договору аренды истцом исполнялись ненадлежащим образом (земельный участок не был использован для строительства, строительство не начиналось, арендная плата не вносилась), в установленный п. 4.1 договора срок с целью реализации права на продление в преимущественном порядке договора аренды он в администрацию не обратился, ответчик возражает против использования им земельного участка, договорные отношения между сторонами прекращены ввиду истечения срока аренды, а обстоятельств, предусматривающих для арендодателя обязательность заключения договора аренды на новый срок, не имеется, отказ администрации в продлении договора является законным и не нарушает прав истца, суд пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований [9].

На практике нередко встречается противостояние бывшего арендатора, зарегистрировавшего право собственности на ОНС, и собственника земельного участка — арендодателя. Ввиду того, что договорные отношения между сторонами прекращены ввиду истечения срока договора аренды, собственник ОНС находится в затруднительном положении, поскольку не имеет прав в отношении земельного участка. До 1 марта 2015 года в земельном законодательстве было закреплено преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка при прочих равных условиях, в настоящее время данное правило не применяется.

Согласно п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Однако для собственников ОНС сделано исключение, и в действующем земельном законодательстве отчасти установлены особенности оформления отношений с собственником ОНС, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности. Согласно ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственником объектов незавершенного строительства исключительно для завершения строительства этого объекта только в двух случаях.

Из смысла п. 5 ст. 39.6, ст. 42, 45, 46 ЗК РФ следует, что соблюдение арендатором условий договора об использовании земельного участка по его прямому целевому

назначению — осуществление строительства разрешенного объекта — имеет решающее значение для рассмотрения вопроса о продлении или заключении договора аренды в случае, когда строительство не завершено в течение первоначального срока. Несмотря на это, решения органов власти, направленные на продление договора аренды с собственниками ОНС, зачастую признаются ограничивающими конкуренцию на рынке инвестиционно-строительных работ. Суды, рассматривая дела об оспаривании таких решений органами ФАС РФ, обращают внимание на момент заключения первоначального договора аренды и факт регистрации права собственности на ОНС, а также и степень готовности строительства, и если строительство осуществлялось действительно, то признают, что оснований для отказа в продлении срока аренды не имеется. Если воля сторон на заключение договора аренды земельного участка была сформирована и выражена при подписании предыдущего договора аренды, то есть до вступления в силу норм, предписывающих предоставление такого имущества в аренду путем проведения конкурсов и аукционов, оснований для отказа в продлении договора у администрации нет [10; 11].

Арендаторы, не завершившие строительство, в рамках действующего договора аренды на сегодняшний день существенно ограничиваются в реализации возможности продолжить арендные отношения, и могут быть вовсе лишены такой возможности, если орган власти заявит в суд требование об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Ситуация приобретает социально-острый оттенок, если в качестве возведенного на земельном участке объекта недвижимости выступает многоквартирный дом. Действительно, четкой и продуманной модели упорядочения отношений собственности на земельный участок под вновь возводимым многоквартирным домом законодатель не предложил. Е. А. Грызыхина считает оптимальным решением таких конфликтов включение земельного участка под вновь возводимым многоквартирным домом в состав общего имущества с момента ввода дома в эксплуатацию и приобретение права долевой собственности на него как составляющую часть общего имущества с момента приобретения права на квартиру (помещение) [12, с. 48]. Нам близка данная идея, поскольку включение земельных участков под многоквартирными домами в состав общего имущества согласуется с принципом единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости. Судам следует учитывать, что собственник земельного участка также может потребовать признания права на приобретение им указанного недвижимого имущества либо установления условий пользования

участком на новый срок (п. 2 ст. 272 ГК РФ). В таком случае решение будет приниматься судом с учетом конкретных обстоятельств по делу, исходя из соотношения стоимости недвижимого имущества и земельного участка.

Выводы и заключение

Резюмируя исследование особенностей договора аренды земельного участка, заключенного для целей строительства, следует отметить, что по существу различаются договор аренды земельного участка, на котором ведется строительство арендатором (имеются объекты незавершенного строительства), и договор аренды земельного участка, осложненного уже возведенными на нем зданиями и сооружениями. Объединяющей особенностью этих договоров являются юридические последствия реализации цели аренды — возведение новых объектов капитального строительства и взаимосвязь их назначения и качественных характеристик земельного участка (целевого назначения, вида разрешенного использования). Такой договор становится инструментом для развития рынка недвижимости [13, с. 159] и устойчивого развития крупных городов [14, с. 168]. Договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, закрепляет правовую связь между собственником здания или сооружения и собственником объекта аренды. Его специфика выражается в ограниченном круге лиц, которые могут выступить арендаторами, особом порядке его заключения, наличии ряда условий возможности его заключения и ограниченности потенциального арендатора согласовать условия такого договора [15, с. 73–75]. Договор аренды земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, принадлежащие арендатору на праве собственности, не порождает его исключительного права на пролонгацию, заключение нового договора аренды или преимущественного права выкупа земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Это стимулирует арендатора завершить строительство в срок договора аренды, но в то же время не исключает противостояния собственника участка и собственника возводимого объекта после истечения срока действия договора. Возникновение подобных споров в правоприменительной практике свидетельствует о наличии противоречия норм гражданского и земельного права и неэффективности законодательства, регулирующего арендные отношения, объектом которых выступает земельный участок [16, с. 245]. Решение по такому спору принимается либо по соглашению сторон, либо судом с учетом конкретных обстоятельств по делу, исходя из соотношения стоимости недвижимого имущества и земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Белов В. А. Правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 10.
2. Василишин И. И., Буднецкий Н. С. Реализация модели единого объекта недвижимости в российском и германском гражданском обороте // Международное публичное и частное право. 2016. № 1.
3. Денисенко Е. Землю — гражданам и юридическим лицам // ЭЖ-Юрист. 2015. № 18–19.
4. Латыев А. Н. Дело о недвижимом «Ноевом Ковчеге». Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.12.2015 № 304-ЭС15-11476 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2.
5. Определение Верховного Суда РФ от 22.12.2015 по делу № 304-ЭС15-11476, А27-18141/2014 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 25.09.2016).

6. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу № А48-4257/2012 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 25.09.2016).
7. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 26.11.2012 № Ф03-5555/2012 по делу № А73-3594/2012 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 25.09.2016).
8. Сарнаков И. В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. 2006. № 4.
9. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 24 марта 2016 г. по делу № 33-4350/2016 // Арх. Волгогр. обл. суда. Д. 6 О. 348 Л. 645.
10. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.05.2016 № Ф04-2013/2016 по делу № А45-17485/2015 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 26.09.2016).
11. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.04.2016 № Ф01-1209/2016 по делу № А79-7489/2015 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 26.09.2016).
12. Грызыхина Е. А. Некоторые особенности правового режима земельного участка под вновь возводимым многоквартирным домом // Нотариус. 2009. № 5.
13. Соболева И. В. Система рынка недвижимости РФ // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2012. № 3 (20). С. 154–159.
14. Колодин А. В. Тенденции и перспективы развития современных городских агломераций в России // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2012. № 3 (20). С. 163–168.
15. Анисимов А. П., Яковлева О. А. Правовое регулирование аренды земельных участков как объектов недвижимости в населенных пунктах // «Черные дыры» в российском законодательстве. 2012. № 1.
16. Рыженков А. Я. К вопросу о повышении эффективности земельного законодательства // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2014. № 1 (26). С. 244–248.

REFERENCES

1. Belov V. A. Legal regulation of the tenancy agreement: analysis of general and special legislation of lease relations // Actual problems of the Russian law. 2014. No. 10.
2. Vasilishin I. I., Budnetsky N. S. Implementation of the model of a single real estate facility in the Russian and German civil circulation // International public and private law. 2016. No. 1.
3. Denisenko E. Land is for citizens and legal entities // PE-Lawyer. 2015. No. 18–19.
4. Latyev A. N. The case of immobile «Noah's Ark». Commentary to the determination of the Judicial Board on Economic Disputes of the RF Supreme Court of 22.12.2015 number 304 ES15-11476 // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2016. No. 2.
5. Determination of the Supreme Court of 22.12.2015 on case number 304-ES15-11476, A27-18141 / 2014 [Electronic resource] // Access from RLS «ConsultantPlus» (date of viewing: 25.09.2016).
6. Resolution of the nineteenth arbitration appeal court of 07.03.2014 on case number A48-4257 / 2012 [Electronic resource] // Access from RLS «ConsultantPlus» (date of viewing: 25.09.2016).
7. Resolution FAS Far Eastern Region of 26.11.2012 № F03-5555 / 2012 on the case number A73-3594 / 2012 [Electronic resource] // Access from RLS «ConsultantPlus» (date of viewing: 25.09.2016).
8. Sarnak I. V. Lease agreement: concept, signs, features, place in the system of contractual relations and its main provisions. Lawyer. 2006. No. 4.
9. Appeals against decisions on civil cases of the Volgograd Regional Court of 24 March 2016 on case No. 33-4350/2016 // Archive of the Volgograd Regional Court. Case No. 6. Inventory No. 348. Sheet No. 645.
10. The Decree of Arbitration Court of the West Siberian District of 26/05/2016 number F04-2013 / 2016 and case number A45-17485/2015 [Electronic resource] // Access from RLS «ConsultantPlus» (date of viewing: 26.09.2016).
11. The Decree of Arbitration Court of the Volga-Vyatka District of 04.21.2016 No. F01-1209 / 2016 and case number A79-7489 / 2015 [Electronic resource] // Access from RLS «ConsultantPlus» (date of viewing: 26.09.2016).
12. Gryzyhina E. A. Some features of the legal regime of the land under the newly constructed apartment building // Notary. 2009. No. 5.
13. Soboлева I. V. System of the real estate market of the Russian Federation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2012. No. 3 (20). P. 154–159.
14. Kolodin A. V. Tendencies and prospects of development of modern urban agglomerations in Russia. Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2012. No. 3 (20). P. 163–168.
15. Anisimov A. P., Yakovleva O. A. Legal control of the land plots lease as the real estate objects in residential areas // «Black holes» in the Russian legislation. 2012. No. 1.
16. Ryzhenkov A. Y. To the issue of improving efficiency of the land legislation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. No. 1 (26). P. 244–248.

Как цитировать статью: Менис Е. В. Договор аренды земельных участков, занятых объектами недвижимости, специфика правового регулирования // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 4 (37). С. 276–280.

For citation: Menis E. V. The lease agreement of land plots with real estate facilities, the specifics of legal regulation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2016. No. 4 (37). P. 276–280.