

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

На правах рукописи

Черемухин Вячеслав Валерьевич

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ,
ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРОВ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель

Илюшина Марина Николаевна
доктор юридических наук, профессор,
Заслуженный юрист
Российской Федерации

Москва – 2026

Диссертация представлена к публичному рассмотрению и защите в порядке, установленном ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в соответствии с предоставленным правом самостоятельно присуждать ученые степени кандидата наук и доктора наук согласно положениям пункта 3.1 статьи 4 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике».

Публичное рассмотрение и защита диссертации состоятся 26 ноября 2026 г. в 12:00 часов на заседании диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.112 по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 51, корп. 1, аудитория 1001.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 49/2, комн. 100, а также на официальном сайте университета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.fa.ru.

Персональный состав диссертационного совета:

председатель – Ручкина Г.Ф., д.юрид.н., профессор;
заместитель председателя – Илюшина М.Н., д.юрид.н., профессор;
ученый секретарь Галушко Д.В., д.юрид.н., доцент;

члены диссертационного совета:

Алексеева Д.Г., д.юрид.н., профессор;
Андреева Л.В., д.юрид.н., профессор;
Арзуманова Л.Л., д.юрид.н., профессор;
Бит-Шабо И.В., д.юрид.н., доцент;
Лапина М.А., д.юрид.н., профессор;
Павликов С.Г., д.юрид.н., профессор;
Павлов В.П., д.юрид.н., профессор;
Петюкова О.Н., д.юрид.н., доцент;
Рузакова О.А., д.юрид.н., профессор;
Сизимова О.Б., д.юрид.н., доцент;
Синельникова В.Н., д.юрид.н., профессор;
Тарасенко О.А., д.юрид.н., доцент;
Тория Р.А., д.юрид.н., доцент;
Хаванова И.А., д.юрид.н.;
Чердаков О.И., д.юрид.н., профессор.

Автореферат диссертации разослан 30 сентября 2026 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.112

Д.В. Галушко

I Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Строительство является важнейшей отраслью отечественной экономики, обеспечивающей решение множества социально значимых задач, что подтверждается статистическими данными, а также обуславливает важность и необходимость его надлежащего правового регулирования. Об этом свидетельствует прогноз Министерства экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027-2028 гг., согласно которому доля строительства в структуре внутреннего валового продукта Российской Федерации составила в 2024 году 4,4%, в 2025 году выросла до 4,5% и прогнозируется ее сохранение на том же уровне до 2028 года.

Строительная сфера также служит импульсом для развития ряда смежных отраслей экономики (промышленности, энергетики и транспорта), что отмечено в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, а ее взаимосвязанное правовое регулирование охватывает целые области гражданского, земельного, градостроительного и природоресурсного законодательства.

При этом капитальное строительство, в особенности жилищное и инфраструктурное, представляет особую социальную значимость, поскольку напрямую сказывается на уровне жизни горожан, в то время как последствия некорректного оформления земельно-правовых отношений для целей капитального строительства могут быть серьезными (вплоть до сноса построенных объектов).

Несмотря на внушительные экономические показатели и общее значение строительной отрасли для общества, правовое регулирование данной сферы все еще оставляет желать лучшего, ведь уже на первом этапе реализации строительного проекта (при заключении договора аренды земельного участка) возникают разнообразные судебные споры, которые условно можно разделить на две группы: по предоставлению земельных участков для строительства и относительно государственной регистрации соответствующих договоров аренды и

(или) дополнительных соглашений к ним. Это свидетельствует о явном несовершенстве и неоднозначности существующего законодательства, регулирующего вопросы предоставления земельных участков для строительства, в то время как прозрачность и универсальность его применения являются основой для дальнейшего формирования единообразной судебной и правоприменительной практики.

Помимо непосредственно заключения договора аренды земельного участка для целей капитального строительства, существенный научный интерес представляет проблематика правового регулирования последующих правоотношений сторон такого договора, в том числе складывающихся при изменении его условий (особенно с точки зрения соблюдения требований конкурентного законодательства применительно к изменению условий договора, заключенного по результатам торгов), а также урегулирование отношений сторон при прекращении (судебном и внесудебном) арендных правоотношений, включая определение последствий их прекращения, возмещении убытков и другие вопросы.

С учетом недостаточности всесторонних гражданско-правовых научных трудов, касающихся данной группы общественных отношений, принимая во внимание разнообразие и масштаб возникающих в рассматриваемой сфере судебных споров, представляется необходимым и своевременным проведение целостного научного исследования, а также переосмысление действующего законодательства, правоприменительной и судебной практики по вопросам заключения, изменения и прекращения арендных правоотношений в сфере капитального строительства.

Степень разработанности темы исследования. Теоретическую основу исследования составляют труды ученых в области гражданского права Г.Ф. Шершеневича, О.С. Иоффе, а также работы М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Е.А. Суханова, В.П. Павлова, Г.Ф. Ручкиной, В.А. Белова, В.А. Хохлова, А.С. Шевченко и Г.Н. Шевченко, О.С. Грачевой, О.А. Романовой, З.А. Ахметьяновой, Г.В. Романовой.

Среди научных исследований по вопросам появления земельного участка в гражданском обороте как объекта прав стоит отметить работы К.И. Скловского и Т.А. Пасиковой; относительно истории развития института аренды земель и права застройки – исследования Д.А. Верхогляд и К.М. Варшавского.

Среди диссертационных исследований, затрагивающих предоставление земельных участков, в том числе для целей строительства, можно выделить работы Д.С. Железнова, Д.Л. Мальцева, И.В. Ткачевой, В.В. Гречко, М.Н. Сидоровой. Вопросы изменения и прекращения договоров исследовались в диссертациях Н.Ю. Шлюндт и А.Г. Карапетова. Однако эти работы не дают комплексного анализа арендных отношений в сфере капитального строительства.

Так, в диссертации Д.С. Железнова рассматриваются только вопросы предоставления земельных участков для строительства, в то время как вопросы изменения и прекращения арендных отношений по таким договорам не вошли в предмет исследования. Кроме того, в указанной работе рассматривается предоставление свободных, незастроенных земельных участков, при этом специфика строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства на уже застроенном участке не освещается.

В выполненных по специальности 12.00.06 «Земельное право, природоресурсное право, экологическое право, аграрное право» диссертациях Д.Л. Мальцева и И.В. Ткачевой акцент сделан на вопросах предоставления различных прав на земельные участки, упрощенной регистрации ранее возникших прав, а также изменения градостроительной документации, однако гражданско-правовая специфика арендных правоотношений в сфере строительства не раскрывается.

Диссертация В.В. Гречко затрагивает вопросы жилищного строительства и ориентирована на изучение документов территориального планирования, не охватывая специфику гражданско-правового регулирования.

Подготовленная по специальности 12.00.02 «Конституционное право, конституционный судебный процесс, муниципальное право» диссертация

М.Н. Сидоровой в основном имеет акценты на вопросах административно-правового и конституционно-правового характера, связанных с определением правового статуса органов местного самоуправления, их полномочий и так далее, в то время как вопросы гражданско-правового содержания остались за рамками данной работы.

Договорам аренды в целом, безотносительно к земельным участкам и тем более строительной аренде, посвящена диссертация Н.Ю. Шлюндт. Диссертация А.Г. Карапетова связана по большей части с анализом соотношения эффективности судебного и внесудебного расторжения договора, в том числе с акцентом на сравнение с зарубежными правовыми порядками, при этом специфика земельных правоотношений и строительной аренды не раскрывается.

Помимо указанных системных исследований, в ходе работы анализируются правовые позиции российских ученых по отдельным сопутствующим вопросам, в том числе статьи А.В. Молчанова, Д.Х. Глоова, А.М. Прилуцкого, Н.Н. Мельникова, Д.В. Бурняшева, А.В. Алексеева, В.М. Ланда, С.В. Стрембелева, Е.Г. Топал, А.Р. Султанова, М.З. Абесалашвили, Г.А. Мисник.

Тем не менее, многие вопросы и отдельные аспекты правового регулирования отношений в сфере заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства, недостаточно раскрыты в отечественной юридической науке, не сформированы комплексные научно-обоснованные подходы, учитывающие особенности их практической реализации, а также не разработаны необходимые предложения по многим проблемным вопросам судебной и правоприменительной практики.

Цель исследования заключается в формировании нового теоретико-правового подхода к регулированию всей совокупности правоотношений, возникающих при заключении, изменении и прекращении договоров аренды земельных участков, предоставленных для капитального строительства, которые предлагается рассматривать как самостоятельный правовой институт и особую разновидность аренды недвижимости, и в разработке

на этой основе комплексной правовой системы, охватывающей все стадии от возникновения обязательства до разрешения последствий его прекращения.

В соответствии с поставленной целью определены следующие **задачи**:

1) выявить на основе изучения и анализа истории развития и становления института строительной аренды в советский и постсоветский периоды его влияние на современное правовое регулирование;

2) установить особенности современных процедур предоставления земельных участков для целей капитального строительства и заключения соответствующего договора аренды;

3) определить правовую природу договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, как особую разновидность договора аренды недвижимости в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование;

4) обосновать возможность применения правового механизма изменения цели предоставления земельного участка с эксплуатации существующего здания на новое строительство;

5) раскрыть особенности правового регулирования и сформировать подходы к продлению различных сроков по договору аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства;

6) охарактеризовать правовые последствия изменения технико-экономических параметров возводимого объекта;

7) выявить особенности применения различных способов и механизмов прекращения арендных правоотношений с застройщиком;

8) сформировать и обосновать возможные варианты определения «юридической судьбы» объекта капитального строительства, оставшегося на земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком;

9) установить особенности применения правового института взыскания убытков в сфере строительной аренды, в том числе убытков, причиненных правомерными действиями государственных органов.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в связи с заключением, изменением или прекращением договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства.

Предмет исследования составляют нормы федерального и регионального законодательства, регулирующие отношения в сфере аренды земельных участков для целей капитального строительства, а также соответствующая судебная и правоприменительная практика.

Область исследования соответствует п. 8. «Гражданско-правовое обязательство. Понятие и значение договора. Различные виды договорных и внедоговорных обязательств. Обязательства из семейных правоотношений. Обязательства и договоры, осложненные иностранным элементом. Процессуальные соглашения. Обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности» и п. 13. «Частноправовые аспекты земельных отношений, отношений в сфере энергетики, природопользования (недропользования, водопользования, лесопользования и др.), сельского хозяйства, финансовых отношений, социально-трудовых отношений, жилищных отношений, отношений по охране здоровья граждан, отношений в области физкультуры и спорта, культуры, образования, науки, негосударственного пенсионного обеспечения и иных отношений» Паспорта научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки).

Научная новизна исследования заключается в том, что оно является комплексным и всесторонним гражданско-правовым исследованием, в котором выявлены специфические характеристики существенных условий договора аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства, а сам договор квалифицируется в качестве особой разновидности договора аренды недвижимости, занимающей самостоятельное место в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование. Сформулированные в работе теоретические положения и практические рекомендации нацелены на обеспечение баланса интересов сторон такого договора,

а также способствуют дальнейшей гармонизации и унификации судебной и правоприменительной практики.

В ходе исследования доказана возможность изменения цели предоставления земельного участка с эксплуатации существующих объектов недвижимости на новое строительство без проведения торгов. Выявлены основные правовые последствия согласованного и несогласованного сторонами изменения технико-экономических показателей возводимого объекта. Кроме того, обоснована возможность применения статьи 272 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в качестве нового способа защиты права путем «квазиизъятия» объекта незавершенного строительства (долгостроя), оставшегося на земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком.

Научная новизна в том числе определяется содержанием положений, выносимых на защиту.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость заключается в формировании нового теоретико-правового подхода к правовому регулированию общественных отношений, складывающихся в сфере аренды земельных участков для целей капитального строительства, формулировке положений, дополняющих и развивающих существующее научное знание о договоре аренды земельных участков. Исследованием заложено основание для проведения дальнейших изысканий в данной сфере.

Практическая значимость работы определяется возможностью применения результатов настоящего исследования для развития действующего законодательства, а также совершенствования и гармонизации правоприменительной и судебной практики.

Методология и методы исследования. Методология исследования характеризуется сочетанием общенаучных и частнонаучных методов познания. Методологическую основу диссертационного исследования составили:

– методы системного анализа и синтеза, которые позволили выявить и систематизировать правовые подходы к сущности строительной аренды земельных участков;

– сравнительно-правовой метод, использовавшийся для сопоставления правового режима застройки земельных участков и выявления особенностей регулирования данного института в советский и современный периоды;

– формально-юридический метод, позволивший определить существенные условия и правовую природу договора аренды земельного участка для строительства, исследовать особенности правового регулирования его заключения, изменения и прекращения.

Положения, выносимые на защиту:

1) Обосновано, что договор аренды земельного участка для целей капитального строительства представляет собой особую разновидность договора аренды недвижимости в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование, что обуславливается специальными целями предоставления недвижимости (земельного участка), особым статусом субъектов данного правоотношения (государства и застройщика), порядком использования имущества, предоставленного в аренду, и иными особенностями, в том числе процедуры заключения такого договора, содержание которой выступает одновременно в качестве первого юридического этапа реализации строительного проекта, предшествуя таким этапам, как получение застройщиком Градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ), получение разрешения на строительство и так далее.

2) Выявлено, что цель предоставления земельного участка обуславливает выделение технико-экономических параметров возводимого объекта как особой характеристики предмета и нового качества договора аренды земельного участка, заключенного для целей строительства, что позволяет прийти к выводу о формировании нового вида договора аренды недвижимости, требующего особого правового регулирования, и определяет место договора аренды земельного участка для целей капитального строительства в классификации договорных обязательств в качестве отдельной самостоятельной разновидности договоров аренды недвижимости.

3) Доказано, что изменения технико-экономических показателей возводимого объекта должны быть квалифицированы как изменение предмета договора, в связи с чем выявлены, сформулированы и классифицированы основные последствия изменения предусмотренных договором аренды земельного участка технико-экономических показателей возводимого объекта:

а) Правовые последствия: недействительность сделки в связи с существенным изменением предмета договора аренды земельного участка, заключенного на торгах, невозможность ввода объекта в эксплуатацию, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него, признание возведенного объекта самовольной постройкой.

б) Экономические последствия: наступление гражданско-правовой ответственности в форме неустойки (штрафных санкций) за нарушение условий договора либо увеличение размера арендной платы, необходимость доплаты различных инвестиционных платежей, ранее рассчитанных от технико-экономических параметров, указанных в договоре аренды.

4) Аргументировано, что последующее изменение цели предоставления земельного участка по ранее заключенному договору аренды земельного участка с цели «эксплуатация существующего здания» на цель «осуществление нового строительства» должно осуществляться без проведения торгов, поскольку наличие принадлежащего только собственнику расположенного на земельном участке объекта недвижимости субъективного права на предоставление ему земельного участка исключает необходимость проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с иным субъектом гражданского оборота.

5) Обосновано, что заключение дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды земельного участка на новый определенный срок следует квалифицировать как заключение нового договора аренды, поскольку между сторонами возникают новые правоотношения, которые в силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать императивным нормам и требованиям закона, действующим в момент их возникновения.

Кроме того, общий срок действия договора в ином случае мог бы превышать максимально установленный (предельный); тогда как у государственного органа, уполномоченного на распоряжение земельными участками, по общему правилу, отсутствует правовая обязанность по продлению срока действия договора аренды, который устанавливается только для первоначального предоставления земельного участка. При этом ясное и недвусмысленное нормативное закрепление данных положений в настоящее время отсутствует.

6) Доказано, что «юридическая судьба» объекта незавершенного строительства, оставшегося на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, после прекращения договора аренды земельного участка с застройщиком должна определяться путем заключения нового договора аренды земельного участка для завершения строительства или применения механизма изъятия объекта незавершенного строительства в установленном законом порядке, принимая во внимание невозможность освобождения земельного участка и возвращения его арендодателю по общим правилам статьи 622 ГК РФ.

7) Обоснована возможность и сформулированы основные условия использования предусмотренного статьей 272 ГК РФ механизма определения последствий утраты права пользования земельным участком в целях «квазиизъятия» объекта незавершенного строительства у застройщика. При этом доказано, что реализация данного способа защиты возможна путем предъявления одновременно требования о признании права на приобретение объекта незавершенного строительства или земельного участка с требованием о непосредственном заключении договора купли-продажи, а не путем предъявления двух последовательных исков.

Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования. Достоверность результатов исследования подтверждается использованием в работе обширной эмпирической базы в сфере заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков,

предоставленных для целей капитального строительства, четко сформулированными задачами и ясной целью исследования.

Результаты исследования прошли апробацию на следующих научно-практических мероприятиях: на VIII Международном научном конгрессе «Трансформация предпринимательской деятельности: новые технологии, эффективность, перспективы» (Москва, Финансовый университет, 22-23 мая 2020 г.); на Третьей Международной научно-практической конференции «Проблемы развития и перспективы предпринимательского права в современных экономических условиях» («Лаптевские чтения – 2020») (Москва, Институт государства и права РАН, 15 декабря 2020 г.); на XXI Международной научной конференции «Муромцевские чтения» (Москва, Российский государственный гуманитарный университет, 23 апреля 2021 г.); на IX Международном научном конгрессе «Концепции и модели интенсификации предпринимательской деятельности: мировые, национальные и региональные тренды» (Москва, Финансовый университет, 21-22 мая 2021 г.); на Международном бизнес-форуме недвижимости (Санкт-Петербург, Российский Союз Строителей, Торгово-промышленная палата Российской Федерации, 25-26 сентября 2024 г.); на Всероссийской научно-практической конференции «Экономика отраслевых рынков: формирование, практика и развитие» (Москва, РУДН, 23-24 января 2026 г.).

Полученные результаты исследования используются в деятельности Департамента городского имущества города Москвы при подготовке проектов правоприменительных актов, а также при осуществлении судебно-претензионной работы и способствуют повышению эффективности управления городским имуществом и результативности судебных разбирательств с участием Департамента городского имущества города Москвы.

Материалы исследования используются Кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в преподавании учебных дисциплин «Гражданское право» и «Договорное право».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Теоретической основой исследования являлись труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные вопросам правового регулирования заключения, изменения и прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства.

Нормативную базу исследования составили нормы гражданского и земельного законодательства Российской Федерации, иных отраслей права, а также положения, содержащиеся в зарубежных источниках права.

Эмпирическая база исследования представлена материалами российской судебной практики. В частности, изучались судебные акты Верховного Суда Российской Федерации, постановления арбитражных судов округов, кассационных судов общей юрисдикции и другие. Кроме того, в ходе исследования анализировалась обширная правоприменительная практика органов исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в частности, уполномоченных на распоряжение земельными участками, а также органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости.

Публикации. Основные положения и результаты исследования отражены в 7 научных работах общим объемом 3,4 п. л. (весь объем авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

Структура и объем диссертации определяются целью и предметом исследования, она состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы из 275 источников. Текст диссертации изложен на 192 страницах.

II Основное содержание работы

В соответствии с целью и задачами исследования получены и обоснованы следующие научные результаты.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, определены объект, предмет, цель, основные задачи, проанализирована степень научной разработанности, излагается методологическая база, нормативные и теоретические основы исследования, его новизна, а также теоретическая и практическая значимость результатов проведенного исследования. Приведены сведения об апробации и внедрении научных результатов. Сформулированы положения, выносимые на защиту.

Первая глава «Особенности правовой природы договоров аренды земельных участков, предоставляемых для целей капитального строительства» посвящена исследованию истории развития института аренды земельных участков для целей капитального строительства, проблематике и особенностям существующего механизма предоставления в аренду земельных участков для целей капитального строительства, а также определению правовой природы, существенных условий и места такого договора в качестве разновидности договоров аренды недвижимости в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование.

В первом параграфе «История развития института аренды земельных участков для целей капитального строительства» на основе анализа становления и исторического развития института строительной аренды земельных участков в России в советский и постсоветский периоды были выявлены особенности его генезиса и влияние на современное состояние данного правового института. По результатам исследования в этой части сделаны выводы о том, что право застройки является обязательственным, а не вещным правом, что не позволяет говорить о возникновении права собственности на земельный участок по смыслу Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» по аналогии с предоставлением участка на иных вещных правах до принятия Земельного кодекса Российской Федерации.

Во втором параграфе «Особенности современного правового механизма предоставления в аренду земельных участков для целей капитального строительства» выявлены особенности современного правового регулирования

процедур и способов заключения договоров аренды земельных участков для капитального строительства, а также применения общих принципов заключения таких договоров (на торгах), оснований для их заключения вне конкурсных процедур, в том числе особенности реализации нововведений, связанных с беспрецедентным санкционным давлением на отечественную экономику.

Рассмотрены основные способы реализации проектов комплексного развития территорий, механизмы предоставления земельных участков для их реализации, а также особенности фактического и юридического освобождения территорий под такие проекты, в том числе сделаны выводы о возможности изъятия объектов недвижимости и земельных участков в судебном порядке у их правообладателей для целей комплексного развития территорий без разработки документации по планировке территории.

Кроме того, по результатам исследования общих принципов определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для капитального строительства, сделаны выводы о наличии разумного экономического обоснования повышения органами исполнительной власти размера арендной платы. Эти выводы связаны с двумя основными факторами: экономической доходностью от использования земельного участка с учетом всех критериев, ее определяющих, а также с повышением нагрузки на взаимосвязанные элементы городской инфраструктуры. При этом отмечается, что принцип экономической обоснованности является все же правовым, поскольку он связан не просто с калькуляцией арендной платы, а заключается в обосновании самой возможности органа исполнительной власти устанавливать те или иные ставки арендной платы и методики ее определения с учетом правовой квалификации арендной платы за землю как регулируемой категории. В работе также исследуется особый статус сторон договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства, – государства и застройщика, что в том числе является одним из факторов, позволяющих говорить о самостоятельности и уникальности данного вида договоров.

В третьем параграфе «Место договора аренды земельного участка для целей капитального строительства в системе обязательств из договоров по передаче имущества во временное владение и пользование» установлены существенные условия такого договора, приведено соответствующее обоснование. По результатам исследования в данной части аргументировано, что специфическая цель предоставления земельного участка обуславливает наличие у договора особой дополнительной характеристики предмета – технико-экономических показателей строящегося объекта. Рассмотрен также вопрос о правовой природе строительной аренды с точки зрения наличия у нее признаков обязательственных и вещных прав, а также концепция развития гражданского законодательства в этой части. По результатам изучения этих вопросов в работе сделаны выводы о том, что строительная аренда все же представляет собой обязательственное правоотношение.

Анализируя исторический путь развития института аренды земельных участков для строительства, его современное состояние во всем многообразии существующих процедур заключения договора, а также иные особенности, присущие именно данному виду договоров (например, особенности статуса сторон), обоснован итоговый вывод о том, что договор аренды земельного участка для строительства на сегодняшний день становится самостоятельной разновидностью договора аренды недвижимости в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование.

Вторая глава «Особенности правового регулирования и правовые последствия изменения отдельных условий договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства» посвящена кругу вопросов, связанных с изменением арендных правоотношений, возникающих из договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства.

В первом параграфе «Значение и правовые последствия изменения цели предоставления земельного участка» исследована процедура изменения видов разрешенного использования земельных участков и цели предоставления участка по договору аренды – как в рамках изменения эксплуатации одного типа объектов

на другой, так и при изменении цели предоставления с эксплуатации существующего объекта на новое строительство или реконструкцию. По результатам исследования данного вопроса обоснована незаконность требований государственного регистратора о необходимости проведения торгов при заключении вышеуказанного дополнительного соглашения, в связи с чем предлагается скорректировать правоприменительную практику, исключив принятие отказов в государственной регистрации по данному основанию.

Во втором параграфе «Особенности правового регулирования продления сроков по договорам аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства» обосновано, что заключение дополнительного соглашения к договору аренды, продленному на неопределенный срок, на новый определенный срок по своей правовой природе является заключением нового договора аренды между теми же сторонами, что, в свою очередь, означает необходимость соблюдения ограничений и правовых процедур предоставления земельного участка, действующих на момент заключения такого соглашения.

Кроме того, доказано, что необоснованное изменение условий договора аренды, заключенного по результатам торгов, в части продления срока его действия или срока исполнения обязательств, может повлечь недействительность соответствующего дополнительного соглашения. При этом, согласно полученным результатам, продление срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, однократно на три года для завершения строительства само по себе не может рассматриваться как ограничивающее конкуренцию.

В третьем параграфе «Правовые последствия изменения технико-экономических параметров возводимого объекта» исследован важный для цели настоящей работы вопрос о соблюдении требований гражданского, земельного и конкурентного законодательства при последующем изменении условий договора аренды земельного участка для строительства в части технико-экономических параметров планируемого объекта, особенно с учетом того, что такой договор заключается, по общему правилу, на торгах. По итогам исследования

со ссылками на правоприменительные решения Федеральной антимонопольной службы России и соответствующую судебную практику сформулирован вывод о том, что изменение условий заключенного на торгах договора аренды, которое каким-либо образом меняет параметры возводимого объекта относительно предусмотренных аукционной документацией, ограничивает конкуренцию и не соответствует действующему законодательству.

Кроме того, определены основные последствия возведения застройщиком объекта с иными технико-экономическими показателями с учетом их особого статуса как существенного и необходимого элемента предмета договора аренды земельного участка для строительства, среди которых можно выделить недействительность сделки в связи с существенным изменением предмета договора аренды земельного участка, заключенного на торгах; невозможность ввода объекта в эксплуатацию, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него, признание возведенного объекта самовольной постройкой; наступление гражданско-правовой ответственности в форме неустойки (штрафных санкций) за нарушение условий договора либо увеличение размера арендной платы; необходимость доплаты различных инвестиционных платежей, ранее рассчитанных от технико-экономических параметров, указанных в договоре аренды.

Третья глава «Правовые проблемы прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства» связана с исследованием проблематики оснований и последствий прекращения арендных правоотношений по договору аренды, заключенному для целей капитального строительства.

В первом параграфе «Правовое регулирование механизмов прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства» выявлены сложившиеся в современной судебной практике подходы к расторжению договора аренды и возможность применения общих оснований расторжения к договору аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства. Установлены особенности применения

специальных оснований для расторжения таких договоров, применяемые только к ним, а также оснований для прекращения договора в силу закона в связи с наступлением определенных обстоятельств. По результатам исследования в данной части отмечено, что применение указанных оснований к таким договорам имеет определенную специфику, связанную прежде всего со значимостью последствий расторжения (особенно если застройщик уже приступил к освоению участка).

Во втором параграфе «Определение юридической судьбы объекта капитального строительства, оставшегося на земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком» проанализированы подходы к определению правового режима объектов незавершенного строительства, существующие в доктрине, правоприменительной и судебной практике; разработаны предложения по дальнейшему развитию законодательного регулирования вопросов заключения договора аренды земельного участка для завершения строительства, а также предложены возможные варианты действий в отношении таких объектов через применение механизмов изъятия или сноса. По результатам исследования в этой части обосновано, что объект может рассматриваться как объект незавершенного строительства только в случае, если физически созданы его конструктивные элементы, определяющие прочную связь с землей и невозможность перемещения без существенного ущерба (например, фундамент). При этом установлено, что объект незавершенного строительства не подпадает под регулирование статьи 39.20 ЗК РФ и не создает для его правообладателя исключительного права на предоставление земельного участка; равно как и эта статья не является основанием для понуждения правообладателя к оформлению земельно-правовых отношений.

В этой связи в работе предложена и теоретически обоснована возможность использования нового способа защиты – применения статьи 272 ГК РФ для квазиизъятия объекта незавершенного строительства, оставшегося на участке после прекращения арендных правоотношений. Кроме того, обосновано, что юридическая судьба такого объекта при прекращении договора аренды публичного

земельного участка не может определяться путем предъявления арендодателем требований об освобождении участка с использованием механизма статьи 622 ГК РФ.

В третьем параграфе «Применение взыскания убытков как правового последствия прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства» исследованы общие условия возникновения ответственности в форме возмещения убытков, а также специфика убытков в сфере строительной аренды. Изучен вопрос о возможности причинения убытков застройщику правомерными действиями государственных органов, основания возникновения таких убытков, особенности доказывания и возмещения государственными органами. По результатам исследования в этой части выявлено, что убытки застройщику могут быть причинены, в том числе правомерными действиями государственных органов, несмотря на обязательное наличие элемента деликта в общем составе убытков. На основе анализа актуальной судебной практики сформулирован состав предмета доказывания по таким спорам.

III Заключение

Таким образом, проведено комплексное исследование существующего правового регулирования общественных отношений, возникающих в связи с заключением, изменением и прекращением договоров аренды земельных участков, предоставленных для капитального строительства. В рамках исследования решены поставленные задачи, обоснованы положения, выносимые на защиту, получены практически и теоретически значимые результаты, разработаны предложения по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики.

IV Список работ, опубликованных по теме диссертации

*Публикации в рецензируемых научных изданиях,
определенных ВАК при Минобрнауки России:*

1. Черемухин, В.В. Правовые проблемы прекращения действия ранее выданного разрешения на строительство / В.В. Черемухин // Российская юстиция. – 2020. – № 6. – С. 53-55. – ISSN 0131-6761.

2. Черемухин, В.В. Современное состояние законодательства, правоприменительной и судебной практики в сфере заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, заключаемых для целей строительства / В.В. Черемухин // Российское правосудие. – 2021. – № 1. – С. 16-23. – ISSN 2072-909X.
3. Черемухин, В.В. Обход процедуры торгов путем изменения цели предоставления земельного участка / В.В. Черемухин // Юрист. – 2021. – № 4. – С. 51-54. – ISSN 1812-3929.
4. Черемухин, В.В. Особенности продления срока действия договора аренды земельного участка / В.В. Черемухин // Проблемы экономики и юридической практики. – 2021. – № 2. Том 17. – С. 208-211. – ISSN 2541-8025.
5. Черемухин, В.В. Соглашение о соразмерности неустойки в рамках договора аренды земельного участка / В.В. Черемухин // Вестник Российской правовой академии. – 2024. – № 4. – С. 207-215. – ISSN 2072-9936.
6. Черемухин, В.В. Плата за земельный участок под объектом незавершенного строительства / В.В. Черемухин // Вестник Российской правовой академии. – 2025. – № 1. – С. 103-109. – ISSN 2072-9936.
7. Черемухин, В.В. Техничко-экономические параметры строящегося объекта как особая характеристика условия о предмете договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства / В.В. Черемухин // Юридический мир. – 2026. – № 3. – С. 43-46. – ISSN 1811-1475.