

УДК 347.453

**ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

А.Ю. Макаренко

магистрант 3 курса

Академия права и Национальной Безопасности

ЧОУВО «Южный университет (ИУБиП)»

Магистр частного права

e-mail: n777ev161@mail.ru

**Аннотация:** Использование современных технологий облегчает жизнь участникам гражданского оборота, субъекты предпринимательской деятельности могут заключить договор аренды земельного участка в электронном виде, подписав его электронной подписью, а также осуществлять платежи по такому договору не обычными, а электронными деньгами.

**Ключевые слова:** договор аренды, арендная плата, арендодатель, арендатор, неустойка, существенные условия, цифровые деньги, высокие технологии, цифровые права.

**FEATURES OF RENTING A LAND PLOT IN STATE OR MUNICIPAL  
OWNERSHIP USING DIGITAL TECHNOLOGIES**

A.Y. Makarenko

**Abstract:** The use of modern technologies makes life easier for participants of civil turnover, business entities can conclude a land lease agreement in electronic form, signing it with an electronic signature, as well as make payments under such a contract not with ordinary, but with electronic money.

**Keywords:** lease agreement, rent, landlord, tenant, penalty, material terms, digital money, high technology, digital rights.

В настоящее время интернет-технологии и интернет-права стремительно развиваются – создаются новые сервисы, возможности заключения договоров онлайн, растет количество онлайн покупок и финансовых услуг.

Появление новых цифровых возможностей упрощает осуществление предпринимательской или иной хозяйственной деятельности, но, в связи с тем, что эти отношения, хотя и урегулированы российским законодательством, однако создаются большие риски из-за его несовершенства.

Набирают обороты использования электронного документооборота, направленного на оптимизацию финансовых ресурсов, в целях своевременного решения поставленных задач, связанных с заключением гражданско-правовых сделок, в том числе и договоров аренды.

Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством [1], земельным кодексом РФ [2], другими федеральными законами и подзаконными актами.

Субъекты предпринимательской деятельности могут заключить договор аренды земельного участка в электронном виде, подписав его электронной подписью, а также установить электронный документооборот для своего удобства. При желании они могут даже договориться об осуществлении платежей по такому договору не обычными, а электронными деньгами. Использование современных технологий облегчает жизнь участникам гражданского оборота, но в то же время оно сопряжено с определенными рисками в доказывании факта заключения электронного договора.

Так, в рамках реализации Указа Президента Российской Федерации «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» сформирована национальная программа, которая предполагает развитие таких направлений, как: нормативное регулирование цифровой среды; кадры для цифровой экономики; информационная безопасность; цифровые технологии и др. [6].

Следует отметить, что с 1 октября 2019 года изменились правила о письменной форме сделки, в соответствии с которыми к такой сделке приравнено совершение сделки с помощью электронных и иных технических средств. Теперь для совершения сделки в электронной форме необходима возможность воспроизвести ее содержание в неизменном виде на материальном носителе, а также достоверно определить волеизъявляющее лицо.

Цифровыми признаются права, содержание и условия осуществления которых определяются по правилам информационной системы, отвечающей установленным законом признакам.

Цифровые права имеют следующие особенности:

1) осуществление, распоряжение, в том числе передача, залог, обременение цифрового права другими способами или ограничение распоряжения цифровым правом возможны только в информационной системе;

2) осуществление, распоряжение цифровыми правами осуществляется без обращения к третьему лицу;

3) по общему правилу обладателем цифрового права считается лицо, которое может им распоряжаться;

4) переход цифрового права по сделке не требует согласия должника.

Создание цифровых прав, сфера их использования и особенности оборота будут определяться федеральными законами, разрабатываемыми с участием Банка России, Минфина, Минэкономразвития и иных ведомств.

Согласно ст. 607 ГК РФ – в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) [1].

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии таких данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор аренды муниципальных земель заключается с Физическими и юридическими лицами. При этом, в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования необходимо подать заявление в форме электронного документа посредством направления на адрес электронной почты.

Необходимо подчеркнуть, что на Едином портале государственных и муниципальных услуг и (или) региональном портале государственных и муниципальных услуг в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещается следующая информация:

а) исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, требования к оформлению указанных документов, а также перечень документов, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе;

б) круг заявителей;

в) срок предоставления муниципальной услуги;

г) результат предоставления муниципальной услуги, порядок представления документа, являющегося результатом предоставления муниципальной услуги;

д) исчерпывающий перечень оснований для приостановления или отказа в предоставлении муниципальной услуги;

е) о праве заявителя на досудебное (внесудебное) обжалование действий (бездействия) и решений, принятых (осуществляемых) в ходе предоставления муниципальной услуги;

ж) формы заявлений (уведомлений, сообщений), используемые при предоставлении муниципальной услуги.

Заявитель (представитель заявителя), независимо от его места жительства или места пребывания (для физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей), либо места нахождения (для юридических лиц), имеет право на обращение в любой по его выбору многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в пределах территории субъекта Федерации для предоставления ему муниципальной услуги по экстерриториальному принципу.

Результат предоставления муниципальной услуги по экстерриториальному принципу в виде электронных документов и (или) электронных образов документов в обязательном порядке заверяется должностными лицами.

К такому результату относят:

- проект договора аренды земельного участка;
- решение об отказе в предоставлении муниципальной услуги.

Для его получения на бумажном носителе заявитель (представитель) имеет право обратиться непосредственно в уполномоченный орган.

Лицо, приобретающее цифровое право, получит этот объект автоматически при наступлении определенных обстоятельств. Сделка будет исполнена без дополнительных распоряжений сторон: у продавца будет списано цифровое право, а у покупателя деньги.

Таким образом, воля лица, направленная на заключение договора, включает в себя также волю, направленную на исполнение обязательства.

Законом и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма договора аренды (например, совершение на бланке определенной формы), и предусматриваться негативные последствия несоблюдения этих требований.

Требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю.

Сегодня многие компании заключают сделки-онлайн, например, подписывая договор путем обмена скан-копиями. Но зачастую такие сделки считаются незаключенными, так как согласно концепция выездных налоговых проверок руководители должны встречаться лично. Тем не менее, на практике такие сделки уже давно преобразовались.

Информация в электронной форме, подписанная простой электронной подписью или неквалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, в случаях, установленных федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами или соглашением между участниками электронного взаимодействия [4].

Представляется, что юридическую силу электронной подписи можно придать путем подписания соглашения о ее использовании. К примеру, участники электронного взаимодействия могут договориться, что получение электронного сообщения с определенного адреса электронной почты будет равнозначно подписанию документа простой электронной подписью. При этом пользователю может быть предложено зарегистрировать личный кабинет в качестве необходимого условия использования того или иного сервиса. Судебная практика подтверждает возможность использования СМС-кода в качестве простой электронной подписи.

Сведения об отправителе также могут содержаться в метаданных сообщения. К сожалению, самый простой вариант обмена скан-копиями, фотографиями так и не получил закрепления в электронных сделках: то есть электронные сделки оферты и акцепта есть, а в соответствии с требованиями законодательства такой договор является незаключенным.

Цифровое регулирование при заключении договоров аренды имеет «подводные течения». Так, в настоящее время распространение получила киберпреступность, под которой понимается совершение преступлений в сфере высоких технологий, направленные на любое незаконное действие в электронной сфере, с использованием компьютерных технологий либо против них.

Сегодня фактически никто из пользователей интернета не может быть полностью застрахован от мошенничества в цифровом мире. К сожалению, право в цифровом пространстве еще не до конца развито и не может гарантировать наказание за неправомерные действия в сети Интернет. Поэтому введение понятие цифровых прав и электронных сделок при заключении договор аренды земельных участков не всегда сможет избавить участников земельных правоотношений от мошенничества.

Осуществление сделок в режиме онлайн, в том числе и по аренде земельных участков не всегда находит достаточного своего применения, в первую очередь, в связи с недостаточным использованием Интернета в сельской местности, и не всеми гражданами.

В марте 2018 года на рассмотрение Государственной Думы РФ был внесен проект федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации», целью которого является обеспечение условий для совершения и исполнения сделок в цифровой среде, в том числе сделок, позволяющих предоставлять массивы сведений (информацию). Законопроект содержал понятие «цифровые деньги», но в последующем оно было изъято. Под ними признавалась не удостоверяющая право на какой-либо объект гражданских прав совокупность электронных данных (цифровой код или обозначение), созданная в децентрализованной информационной системе и используемая пользователями системы для осуществления платежей. Так же закреплялось, что цифровые деньги необязательны к приему при осуществлении всех видов платежей (не являются законным средством платежа), однако в случаях

и на условиях, установленных законом, могут использоваться физическими и юридическими лицами в качестве платежного средства [6].

Цифровые права и электронные сделки должны быть урегулированы, прежде всего, для защиты самих участников сделок, которые будет проще осуществлять, например, путем подписания на сайте, осуществляя волеизъявление. В этих целях может быть использована отправка SMS-уведомлений. Для определения лиц, которые выражают волю, может быть использована единая биометрическая система.

Таким образом, цифровые права — это современный синоним свободы предпринимательства, свободы информационного взаимодействия, свободы интернета и свободы договора.

Участники гражданского оборота вправе не только заключить электронный договор аренды земельного участка, но и провести платежи по нему электронными денежными средствами через кредитные организации.

Такая возможность предусмотрена ст. 7, 9, 12, 13 Федерального закона «О национальной платежной системе» [4]. Однако, законодательное регулирование просто не успевает за развитием таких технологий.

Представляется, что договоры аренды в электронной форме, подписанные простой или усиленной неквалифицированной электронной подписью, по юридической силе должны быть приравнены к договорам на бумажных носителях при условии, что они заключены во исполнение предварительных договоров. При заключения договора на бумажном носителе, с последующим обменом документами и информацией в электронном виде, отсутствует необходимость использования электронной подписи, поскольку действующим законодательством РФ допускается обмен информацией посредством электронной почты без заключения соглашения об обмене электронными документами и без применения электронной подписи. Получение или отправка сообщения с использованием электронного адреса электронной почты уже свидетельствует о совершении этих действий самим лицом, если им не будет доказано обратное.



Так, п. 4 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ установлено, что порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В июле 2019 г. на рассмотрение в Государственную Думу, в части проведения торгов по предоставлению земельных участков в электронной форме, был внесен еще один законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором предлагается осуществлять такие аукционы с учетом особенностей, установленных статьями 39.11 - 39.12 ЗК РФ [7].

Однако до настоящего времени федеральный закон так и не принят.

Полагаем, что принятие эффективных правовых норм позволит значительно снизить риски в части обращения цифровых прав и использования новых средств платежа при заключении гражданско-правовых договоров, в том числе и договоров аренды.

В этой связи, безусловно, необходимы изменения, в том числе в регулировании цифровых прав и электронных сделок. Это совершенно необходимые меры, которые, безусловно, позволят расширить использование цифровых технологий в правовом пространстве, в целях информационного взаимодействия, свободы интернета и свободы договора.

#### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ (ред. от 23.06.2016) «Об электронной подписи» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 15. – Ст. 2036.
4. Федеральный закон от 27.06.2011 № 161-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О национальной платежной системе» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 27. – Ст. 3872.

5. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года.
6. Проект Федерального закона № 424632-7 «О внесении изменений в части первую, вторую и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 26.03.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sozd.parlament.gov.ru/> (дата обращения 20.11.2019).
7. Проект Федерального закона № 758964-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 22.07.2019) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://consultant.ru> (дата обращения 20.11.2019).
8. Левицкая Е.А. Применение законодательства о концессионных соглашениях к порядку заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества // Ученые записки Института управления, бизнеса и права. Серия: Право. – 2016. – № 7. – С. 120-124.