

УДК 349.414
ББК Х407.14

DOI: 10.53315/2949-1193-2024-3-4-64-69

Фролов Б.Д.,
аспирант 1 курса, направления 5.1.3.
«Частноправовые (цивилистические) науки»
Волгоградского института управления –
филиал ФГБОУ ВО «Российская академия
народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации»
г. Волгоград, Россия

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ COVID-19 НА РЫНОК АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Аннотация. В данной статье рассматривается влияние пандемии COVID-19 на рынок аренды земельных участков из государственной или муниципальной собственности, какие меры поддержки были предложены государством и какие результаты были достигнуты. В настоящее время на научном поле отсутствуют работы, анализирующие названные аспекты. Пандемия COVID-19 оказала значительное влияние на мировую экономику, включая рынок аренды земельных участков из государственной или муниципальной собственности. В условиях пандемии многие отрасли столкнулись с серьезными вызовами, что потребовало адаптации и поиска новых решений.

Ключевые слова: аренда земельных участков, государственная собственность, муниципальная собственность, торги, аукцион, участники торгов, COVID-19.

UDC 349.414
БКК Х407.14

DOI: 10.53315/2949-1193-2024-3-4-64-69

*Frolov B.D.,
1st year postgraduate student,
direction 5.1.3.
«private law (civilistic) sciences»
«Volgograd Institute of Management –
branch of RANEPА»,
Volgograd, Russia*

THE IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE RENTAL MARKET OF STATE OR MUNICIPAL LAND PLOTS

Abstract. This article examines the impact of the COVID-19 pandemic on the state and municipal land lease market, what support measures were offered by the state and what results were achieved. Currently, there are no works in the scientific field that analyze these aspects. The COVID-19 pandemic has had a significant impact on the global economy, including the state and municipal land lease market. During the pandemic, many industries faced serious challenges, which required adaptation and the search for new solutions.

Key words: land lease, state property, municipal property, bidding, auction, bidders, COVID-19.

Аренда земельных участков из государственной и муниципальной собственности является одним из важнейших инструментов регулирования земельных отношений (Земельный кодекс Российской Федерации).

Пандемия COVID-19 привела к глобальному экономическому кризису, который затронул все сферы жизни, включая рынок аренды земельных участков из государственной и муниципальной собственности. В условиях карантина и ограничений многие предприятия были вынуждены временно приостановить свою деятельность, что негативно сказалось на доходах арендаторов.

Кроме того, пандемия выявила необходимость пересмотра и адаптации существующих законодательных и регуляторных норм, чтобы обеспечить устойчивость и стабильность рынка аренды земельных участков в условиях новых вызовов.

Рынок аренды земельных участков из государственной или муниципальной собственности представляет собой важный сегмент экономики, обеспечивающий развитие различных отраслей, таких как сельское хозяйство, строительство и промышленность. До пандемии COVID-19 этот рынок характеризовался стабильным ростом и высокой конкуренцией.

Основными участниками на рынке аренды земельных участков являются государственные и муниципальные органы, которые предоставляют земельные участки в аренду, а также арендаторы, представляющие различные отрасли экономики.

Государственные и муниципальные органы столкнулись с необходимостью пересмотра условий аренды и предоставления дополнительных мер поддержки арендаторам. Это включало отсрочки платежей, снижение арендных ставок и предоставление льготных условий аренды.

Арендаторы, в свою очередь, столкнулись с необходимостью адаптации своих бизнес-моделей и поиска новых источников дохода в условиях ограничений и снижения спроса. Многие предприятия были вынуждены пересмотреть свои планы по развитию и инвестициям, что отразилось на их потребности в земельных участках.

Так, например Президент Российской Федерации В.В. Путин подписывал Федеральный закон от 08.06.2020 № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции».

В круг предусмотренных данным законом мер вошло увеличение для предпринимательского сообщества сроков действия договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Это изменение было разработано и внесено Росреестром по указанию заместителя Председателя Правительства В.В. Абрамченко для поддержки арендаторов из числа малых и средних предприятий в условиях вынужденного приостановления деятельности, связанного с введенными ограничительными мерами.

В.В. Абрамченко считала, что из-за распространения коронавирусной инфекции многие арендаторы фактически вынуждены приостановить хозяйственную деятельность по освоению или использованию земельных участков. Однако действующее законодательство не позволяло приостанавливать срок действия договора аренды и не учитывало подобные ситуации при рассмотрении вопросов о продлении договора аренды по окончании срока его действия или при изменении договорных условий (Срок действия аренды земельных участков в публичной собственности, 2024).

«Таким образом, подписанным федеральным законом предполагается предоставление землепользователям права на пролонгацию срока аренды участков, находящихся в публичной собственности, до трех лет по ранее заключенным договорам», – прокомментировала

В.В. Абрамченко, отметив, что такая процедура должна быть максимально упрощена с тем, чтобы арендаторы могли заниматься более важными вопросами сохранения своего бизнеса и трудового состава.

Вице-премьер подчеркнула, что право на заключение дополнительного соглашения должно быть безусловным, независимо от того, был ли договор аренды заключен на торгах или нет, и имелась ли задолженность по арендной плате. В таких условиях арендодатель не сможет отказать в подписании данного соглашения.

«Этот закон с учетом текущей ситуации в экономике станет существенной мерой поддержки для бизнеса. Бюрократическая нагрузка исключена – достаточно одного заявления от арендатора. В течение 5 дней арендодатель рассматривает это заявление, и стороны заключают соглашение об увеличении срока действия договора аренды», – пояснял руководитель Росреестра О.А. Скуфинский.

Воспользоваться данным правом можно было с учетом определенных условий:

– договор аренды земельного участка заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта РФ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта;

– на дату обращения арендатора срок действия договора аренды земельного участка не истек либо в суд арендодателем не заявлено требование о расторжении такого договора аренды;

– на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствуют нарушения в использовании земельного участка.

С начала пандемии прошло 4 года, но ее последствия все еще ощутимы.

В период с 2020 года по 2023 год чрезвычайно возросло количество юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств, признаваемых банкротами. Бизнес в РФ нес огромные убытки, но по причине принятия ранее упомянутого закона внушительное количество участников рынка смогло удержаться на плаву и рационально распорядится финансами в сложной экономической ситуации, в том числе из-за предоставленной возможности от государства по изменению условий договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В настоящее время можно отметить значительный спад тенденции банкротства бизнеса, а значит, принятые законодательные меры оказались действующими и частично смягчили удар по экономике Российской Федерации.

Обратимся к статистике, опубликованной Федресурсом в виде бюллетени подготовленной на основе сведений из сообщений и отчетов арбитражных управляющих (Статистический бюллетень Федресурса по банкротству).

Количество введенных процедур конкурсных производств:

– в 2019 году: 12 393 процедур;

– в 2020 году: 9 924 процедур;

– в 2021 году: 10 306 процедур;

– в 2022 году: 9 047 процедур;

– в 2023 году: 7 400 процедур.

Конкурсное производство – процедура в банкротстве, вводимая минимум на 6 месяцев при ситуации, когда должник больше не может исполнять свои финансовые обязательства. В данном случае назначается конкурсный управляющий, который обязан проводить мероприятия в целях выявления имущества должника и в случае обнаружения такового, реализовать его для дальнейшего удовлетворения требований кредиторов (Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Из статистики видно, что прослеживается резкий спад введенных процедур конкурсных производств в 2020, но данный факт обусловлен тем, что в Российской Федерации был введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям кредиторов с 06.04.2020 года на 6 месяцев (до 5 октября включительно) в качестве одной из основных антикризисных мер в период пандемии (Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 года № 428).

В рамках данного моратория вышеназванный Федеральный закон от 08.06.2020 № 166-ФЗ, предоставляющий возможность внесения изменений в договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имел все шансы на успешную реализацию.

В условиях вынужденной усеченной деятельности предприятия имели временно на одного ключевого для их деятельности кредитора меньше и за счет этого могли рассчитываться с более приоритетными кредиторами.

Однако какую-либо прибыль предприятия не смогли бы получать и вовсе в случае, если государство не приняло ФЗ от 08.06.2020 № 166-ФЗ и они бы лишились одного из своих «активов» в виде земельного участка, посредством которого обеспечивается существенная часть их деятельности,

Также в условиях пандемии и изоляции, повысился спрос на проведение торгов по аренде или приобретению земельных участков из государственной или муниципальной собственности в электронном виде. Сейчас мы видим, что данная форма проведения торгов уже является почти основной.

С 1 марта 2023 года все аукционы по продаже или аренде земельных участков из государственной или муниципальной собственности проводятся исключительно в электронной форме, за исключением отдельных случаев.

В условиях современного мира, где цифровизация и автоматизация становятся неотъемлемой частью всех сфер жизни, электронные торги приобретают особую актуальность. Это особенно важно для рынка аренды и приобретения земельных участков из государственной или муниципальной собственности.

Преимущества электронных торгов:

– прозрачность и открытость: электронные торги обеспечивают прозрачность процесса, что снижает риск коррупции и мошенничества. Все участники могут следить за ходом аукциона в режиме реального времени, что делает процесс более открытым и честным.

– снижение временных издержек: проведение торгов в электронной форме значительно сокращает временные затраты на подготовку и проведение аукционов, что позволяет быстрее заключать сделки и ускоряет процесс предоставления земельных участков.

– конкурентность: электронные торги способствуют повышению конкурентности на рынке, привлекая большее количество участников. Это, в свою очередь, приводит к более выгодным условиям для арендодателей и арендаторов.

– удобство и доступность: возможность участия в торгах из любой точки мира делает процесс доступным для широкого круга участников, включая представителей малого и среднего бизнеса.

Таким образом, спустя время, можно точно сделать вывод об эффективности принятого Федерального закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» для рынка аренды земельных участков из государственной или муниципальной собственности. Он сыграл одну из ключевых ролей в финансовой разгрузке предпринимательства и экономики РФ.

Библиографический список

Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс.

Земельный кодекс Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 08.06.2020 № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» // СПС КонсультантПлюс.

Срок действия аренды земельных участков в публичной собственности [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/> (дата обращения: 16.11.2024).

Статистический бюллетень Федресурса по банкротству [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://download.fedresurs.ru/news/Статистический%20бюллетень%20Федресурс%20банкротство%202023>