

---

© 2005 Л.Н. Буркова

УДК 349.41

ББК 67.307

Б 91

## К вопросу о правовых проблемах аренды земельных участков

### *Аннотация:*

В данной статье рассматриваются правовые коллизии земельного и гражданского права относительно аренды земли как гражданско-правовой сделки.

### *Ключевые слова:*

Земельное законодательство, аренда земли, Земельный кодекс РФ, государственная регистрация, договор.

Аренда земельных участков – один из видов одновременно гражданско-правовых и земельных обязательств, возникающих из договора между арендатором и арендодателем. Институт аренды земельных участков один из сложных. В правовой науке его относят к вещным правам, урегулированным на основе законодательства и к обязательственным, регламентированным договорами аренды.

Гражданский кодекс РФ допускает установление законом особенностей сдачи в аренду земельных участков, однако правовую регламентацию этой возможности в Земельном кодексе РФ нельзя признать удачной. Действующий Земельный кодекс РФ предусматривает возможность передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу. Данный способ отчуждения субъективных прав на землю относительно нов для российского законодательства<sup>1</sup>. В настоящее время земельное законодательство предусматривает два способа прекращения права аренды на земельный участок: – расторжение (прекращение) договора аренды, в результате чего происходит прекращение арендного обязательства (ст. 619-620 ГК РФ и п.9 ст.22 ЗК РФ); – прекращение права аренды при передаче его третьему лицу, в результате чего прекращение арендного обязательства не происходит, а только меняется состав его участников (п. 5 ст. 22 ЗК РФ).

Земельный кодекс посвящает отдельную статью (ст.46) основаниям прекращения аренды земельного участка, которая также вызывает ряд вопросов. Так, например в п.1 указывается, что аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. А в п.2 подчеркивается, что аренда земельного участка может быть прекращена и в других случаях. Среди таковых называются, в частности, использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, использование участка способами, приводящими к его ухудшению, не устранение земельных правонарушений, выразившихся в оравлении, порче плодородного слоя почвы и т.д.

По-нашему мнению, основания, упомянутые в п.п. 1-4 п.2 статьи, не являются специальными основаниями, требующими их выделения в отдельную категорию, поскольку во всех этих случаях арендатор нарушает свою обязанность использовать земельный участок по назначению, указанному в договоре аренды, и это уже

является основанием для обращения в суд с требованием о расторжении договора аренды. Если же кодекс исходит из того, что выделение этих специальных оснований разрешает арендодателю прекращать договор аренды помимо судебного порядка, то такая позиция не выдерживает критики.

Прекращение права аренды при отчуждении прав и обязанностей по договору третьему лицу предусматривается п. 5 ст. 22 ЗК РФ. Норма данной статьи указывает, что арендатор земельного участка вправе в пределах срока договора аренды передать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал юридического лица. Следует иметь в виду, что передача арендных прав на земельный участок в залог не всегда влечет за собой прекращение права аренды, поскольку прекращение права аренды в таких случаях происходит только в случае обращения взыскания на предмет залога. При этом согласия собственника земельного участка по общему правилу не требуется, достаточно только его уведомить. Вместе с тем в договоре аренды земельного участка не исключается и запрет на совершение каких-либо правораспорядительных действий с земельным участком.

Для отдельных сделок с правом аренды могут быть предусмотрены ограничения. Так, в соответствии с п. 9 ст.22 ЗК РФ совершение распорядительных действий с правом аренды государственных или муниципальных земель без согласия на то арендодателя возможно, только если договор аренды заключен на срок более пяти лет.

Статья 22 ЗК РФ также предусматривает, что при совершении сделок с арендными правами и обязанностями заключение нового договора аренды земельного участка не требуется, однако ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

Данная запись свидетельствует о неправильном понимании существа отношений, складывающихся при внесении арендных прав в качестве вклада в уставный капитал, когда фигура арендатора сохраняется, в том числе и в отношениях с арендодателем. Такая ситуация существенным образом отличается от перенайма, когда арендатор передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, которое и становится новым

арендатором. К сожалению, различие этих отношений, которое четко определено в ст.615 ГК РФ, в ЗК РФ не отражено и соответствующие отношения искажены.

Полагаем, что при реализации нормы п.5 ст.22 ЗК РФ могут возникать определенные трудности.<sup>2</sup> Например, при определении момента перехода арендных прав на земельный участок от одного лица к другому, при оформлении перехода арендных прав, государственной регистрации перехода арендных прав и т.д.

Во всех случаях прекращение прав на земельный участок первоначального арендатора при отчуждении арендных прав и обязанностей третьему лицу будет происходить по одним и тем же правилам. Но при передаче права аренды в уставный капитал юридического лица будут проявляться также некоторые особенности, связанные, в первую очередь, с необходимостью оценки имущества вкладчиков, а также с порядком и моментом возникновения права юридического лица на имущество, составляющее его уставный капитал.

Конструкция передачи права аренды третьему лицу существенно отличается от конструкции передачи арендованного земельного участка в субаренду, так как при субаренде право арендатора не прекращается. Полагаем, что положение Земельного кодекса РФ, предусматривающее возможность передачи права аренды на земельный участок третьему лицу в пределах срока аренды, противоречит существующей в России системе права, которая не предусматривает возможности временного прекращения субъективных прав.

На наш взгляд, право аренды может передаваться третьему лицу только на весь (оставшийся) срок договора.

Попытки передачи права аренды на срок меньший, чем предусмотрен договором аренды, неизбежно будут порождать на практике множество проблем, связанных с определением момента перехода арендных прав от одного лица к другому, их государственной регистрацией, порядком передачи земельного участка при смене арендатора, привлечением к ответственности за ненадлежащее использование арендованного земельного участка, оценкой права аренды и т.д.

Действия, указанные в ст.22 ЗК РФ, не являются перенаймом (передачей прав и обязанностей по договору аренды другому лицу) в смысле ст.615 ГК РФ. В отличие от ст.22 ЗК РФ ст.615 ГК РФ предусматривает, что аренда

прекращается только при перенайме, в остальных же случаях отчуждения арендных прав и обязанностей право аренды прежнего арендатора сохраняется, так как он остается ответственным перед арендодателем. Причем это правило ГК РФ распространяется даже на случаи внесения права аренды в уставный капитал юридического лица.

В связи с этим считаем, что в п.5 ст.22 ЗК РФ слова «в пределах срока договора аренды» необходимо заменить словами «на срок договора аренды».

Полагаем, что на практике неизбежно будут возникать трудности, связанные с передачей права аренды на срок меньший, чем указан в первоначальном договоре аренды земельного участка, либо в случаях, когда первоначальный договор аренды заключен на неопределенный срок.

При передаче же третьему лицу права аренды на срок меньший, чем срок договора аренды, «последующий» арендатор несет ответственность за использование земельного участка не только перед собственником, но и перед первоначальным арендатором, так как именно ему он будет обязан вернуть земельный участок. По сути, первоначальный арендатор не меньше собственника заинтересован в надлежащем использовании земельного участка фактическим владельцем.

Объясняется это, прежде всего, следующими обстоятельствами. В случае передачи права аренды земельного участка на срок меньший, чем срок договора аренды с собственником, первоначальный арендатор рассчитывает после истечения срока договора либо использовать земельный участок самостоятельно, либо вновь передать его третьему лицу. При этом в случае ухудшения качества земельного участка первоначальный арендатор будет нести убытки.

#### Примечания:

- <sup>1</sup> Кошелев Я., Ромадин М. «О некоторых вопросах, связанных с переходом права аренды на земельный участок». // *Хозяйство и право* 2004г., №11.
- <sup>2</sup> Хлыстун В.Н., Семочкин В.Н. «Совершенствование системы регулирования земельных отношений и организации земельного рынка в России. // *Аграрная Россия*, 2004г., № 2.