

УСТУПКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельные участки наряду с другими объектами недвижимого имущества могут быть переданы в аренду. При этом право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику или иному лицу, уполномоченному законом или собственником сдавать имущество в аренду.

По общему правилу договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. При этом договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно ч. 2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). В соответствии с ч. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) дополнительно установлено, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом. Если в случаях, установленных ст. 22 ЗК

РФ, такое уведомление арендатором в разумный срок не направлено, арендодатель вправе предъявить к нему требования о возмещении возникших в связи с этим убытков. Существуют некоторые исключения из правил о переуступке прав аренды, например: - запрет на уступку прав на землю в особых экономических зонах; - ограничения для арендаторов - ГУП, МУП и казенных предприятий; - в зависимости от условий конкретного договора.

Таким образом, из указанных выше требований законодательства возможно сделать вывод о том, что порядок передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка является уведомительным, если иное не установлено региональным законодательством или договором аренды. Уведомление должно быть сделано в разумный срок после осуществления сделки по переуступке права. При этом форма передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка должна быть письменной, в виде отдельного соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды между прежним и новым арендатором. В соответствии со ст. 389 ГК РФ уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме.

Соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Соответственно, сделка по передаче прав и обязанностей по договору аренды подлежит государственной регистрации при условии, что первоначальный договор аренды был зарегистрирован в ЕГРН.

За государственную регистрацию соглашения по передаче прав и обязанностей по договору аренды взимается государственная пошлина в размере, установленном Налоговым кодексом РФ: 2 000 руб. – для физических лиц, 22 000 рублей – для юридических лиц.