

учреждение именованным указом от 15 декабря 1717 г.¹ Военной и Адмиралтейской коллегий.

Таким образом, в рамках судеустройственных преобразований в сфере военной юстиции, осуществленных в период конца XVII – первой четверти XVIII вв., произошло формирование ревизионно-решающего порядка в созданной двухзвенной системе военной юстиции, а также института полковых и генеральных аудиторов призванного укрепить законность в деятельности военных судов.

Митякина Н.М.,

доцент кафедры трудового и предпринимательского права
Юридического института Белгородского государственного
национального исследовательского университета, к.ю.н.

Федорященко А.С.,

доцент кафедры трудового и предпринимательского права
Юридического института Белгородского государственного
национального исследовательского университета, к.ю.н.

В ПОМОЩЬ СУДУ: КАКИЕ НОРМЫ ПРИМЕНЯТЬ ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ О ПЕРЕДАЧЕ АРЕНДНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ТРЕТЬЕМУ ЛИЦУ

В соответствии с п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ², 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 том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка 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.

Передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу осуществляется не только в соответствии с земельным законодательством, но и гражданским (это вытекает из п. 2 ст. 22 ЗК РФ, где сказано, что земельные участки, за исключением указанных в п. 4 ст. 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом).

В связи с возможностью использовать гражданское законодательство

¹ Именной «О назначении в Коллегию Президентом и Вице-Президентом» // ПСЗ РИ Т. V. (1713-1719). № 3133. С. 527-528.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

для регулирования данного правоотношения возникает вопрос о том, какие именно положения ГК РФ могут быть здесь применены. Могут ли применяться в данном случае гражданско-правовые нормы о субаренде? Или следует считать указанные правоотношения перенаймом? Данные вопросы возникают, так как статья 615 ГК РФ¹ окончательно не относит передачу арендных прав в залог и внесение их в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив к субаренде или перенайму, называя их наряду с данными явлениями.

Статья 615 ГК РФ гласит: «Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор».

Из этих положений ясно видно, что поднаем и перенаем значительно отличаются правовым режимом. Конструкция субаренды в договоре аренды земли предусмотрена и применима в качестве самостоятельной, отличной от конструкции перенайма, поэтому применять ее правовой режим к передаче прав третьим лицам нецелесообразно и, на наш взгляд, неправильно.

Пункт 6 ст. 22 ЗК РФ закрепляет, что арендатор земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков) имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом.

Общеизвестно, что перенаем – это прекращение договора аренды с одновременным заключением нового договора на тех же условиях с новым арендатором. В отличие от субаренды (поднайма) при перенайме происходит безусловная и окончательная замена арендатора: первоначальный арендатор выбывает из обязательства, утрачивая права и обязанности, но оставляя вместо себя новое лицо.

Кроме того, в п. 5 ст. 22 ЗК РФ утверждается, что при передаче арендных прав третьему лицу (за исключением передачи в залог) ответственным перед арендатором становится новый арендатор.

Статья 615 ГК гласит, что в случаях поднайма, передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставный капитал (или паевого взноса), за исключением перенайма, ответственным по договору перед арен-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

додателем остается арендатор. Таким образом, земельное законодательство отождествляет передачу прав третьим лицам (в том числе передач у их в залог и внесения в уставный капитал) с перенаймом.

Следовательно, при переходе права пользования земельным участком необходимо пользоваться положениями ГК о перенайме. При этом приходим к выводу, что условия пользования землей сохраняются. Но, чтобы окончательно снять этот вопрос, думается, в ст. 22 ЗК можно было бы более четко обозначить, что передача прав и обязанностей по договору аренды другому лицу осуществляется в соответствии нормами гражданского законодательства о перенайме. А для более детального регулирования такой передачи можно было бы предусмотреть форму примерного договора передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу.

Если более подробно рассматривать положения пункта 5 статьи 22 ЗК РФ, то можно констатировать, что установленное в нем право арендатора на передачу своих прав и обязанностей по договору третьему лицу подвергнуто аргументированной научной критике в специальной монографической литературе¹. Как правильно подметили А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин и А.Е. Черноморец, в данной статье предусмотрена передача в залог и внесение в качестве вклада в уставный капитал арендатором участка только своих прав². Это, конечно, логично, так как передача в залог или в уставный капитал обязанностей лишена смысла. Но, как отмечают авторы, совершенно непонятно, как можно разорвать права и обязанности, оставив обязанности у арендатора, а права передать, и для чего практике нужна такая юридическая абракадабра³.

Думается, что данное несоответствие является следствием глубинной понятийной проблемы употребления термина «аренда». Ведь для обозначения данного имущественного права не принято употреблять такое понятие как «право аренды» (сравним по аналогии: право собственности, право безвозмездного срочного пользования, право доверительного управления). И само имущественное право и сам договор обозначается одним словом – аренда. Поэтому, когда в законодательстве употребляется термин «арендные права», сразу возникает предположение, что законодатель имеет в виду только правомочия арендатора в отношении арендуемого имущества. Зачастую так оно и есть, но могут быть случаи, когда законодатель под таким словосочетанием понимает все имущественное право аренды в целом (в совокупности права и обязанности арендатора). Думается, что часть 5 ст. 22 ЗК РФ и есть такой случай. То есть передача арендных прав земельного участка третьим лицам означает передачу имущественного права аренды. Но здесь стоит оговориться, что передача прав в залог имеет специфику и вышеназванные

¹ Пандяков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Саратов, 2004. С. 310-334.

² Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А., Черноморец А.Е. Правовое регулирование залога сельскохозяйственных земель на современном этапе аграрной реформы: проблемы и перспективы // Российская юстиция. 2010. № 7. С. 21.

³ Там же.

рассуждения к этому случаю вряд ли применимы.

Положения пункта 5 ст. 22 ЗК РФ порождают и еще одну проблему – коллизию земельного и гражданского законодательства.

В данной статье ЗК передача права (в том числе в залог) допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Пункт 1.1. ст. 62 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹ предусматривает, что, если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

По данному поводу Пленум Высшего Арбитражного Суда высказался следующим образом: «необходимо учитывать требования, установленные пунктом 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому передача арендных прав на земельный участок в залог в пределах срока договора аренды земельного участка осуществляется только с согласия собственника земельного участка»². Из данного положения можно сделать вывод, что арбитражные суды отдают приоритет в обозначенном вопросе Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Все вышесказанное полностью относится к частным землям и частично – к государственным и муниципальным. По отношению к государственным и муниципальным земельным участкам все названные положения применимы, если срок аренды не превышает пяти лет. Если же договор заключен на срок более чем пять лет, то арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (п. 6 ст. 22 ЗК РФ). То есть отличие от других земель в том, что в данном случае не предусмотрена возможность исключения названного правомочия с помощью договора. Оно может быть отменено лишь федеральным законом.

Причем отметим, что в данном случае противоречия с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» нет. Пункт 1.1. ст. 62 Закона подтверждает, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

¹ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

² Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.