Дата поступления рукописи в редакцию: 09.04.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 14.05.2026 г.
DOI: 10.24412/2224-9133-2026-4-114-116

ПРОКУШЕВ Денис Эдуардович,
аспирант кафедры гражданского права и процесса,
Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики,
e-mail: prodenis97@mail.ru

К ВОПРОСУ О ПЕРЕУСТУПКЕ ПРАВА АРЕНДЫ В ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЯХ С ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Аннотация. *Актуальность статьи обусловлена динамичным развитием имущественного оборота, немаловажную роль в котором занимает использование публичных земель. В настоящем исследовании обозреваются способы перемены лиц в обязательстве, возможности изменения субъектного состава земельно-арендных отношений при наличии ограничений и механизмов их преодоления. Методологию настоящего исследования составили методы абдукции, анализа и наблюдения. Автором отмечается частноправовой характер регулирования арендных отношений в сфере землепользования с органами местного самоуправления и распространение на них диспозитивных норм гражданского права.*

Ключевые слова: *аренда, уступка права требования, цессия, перевод долга, передача договора, законодательство, земля, земельный участок, орган местного самоуправления.*

PROKUSHEV Denis Eduardovich,
Postgraduate student of the Department of Civil Law and Procedure,
Saint-Petersburg University of Management Technologies and Economics

ON THE ISSUE OF ASSIGNMENT OF LEASE RIGHTS IN LAND RELATIONS WITH LOCAL GOVERNMENTS

Annotation. *The relevance of the article is due to the dynamic development of property turnover, in which the use of public lands plays an important role. This study examines the ways in which people change their obligations, the possibilities of changing the subject composition of land-lease relations in the presence of restrictions and mechanisms to overcome them. The methodology of this study consists of methods of abduction, analysis and observation. The author notes the private-law nature of the regulation of lease relations in the field of land use with local governments and the extension of dispositive norms of civil law to them.*

Key words: *lease, assignment of claim, assignment, transfer of debt, transfer of agreement, legislation, land, land plot, local government body.*

Уступка права требования сохраняет высокую актуальность в современных гражданско-правовых отношениях. Это обусловлено динамикой рыночной экономики и потребностями как простых участников гражданского оборота, так и лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью. Данный институт позволяет кредитору передать свое право требования в части исполнения обязательства к третьему лицу, не участвующему изначально в основном договоре. Реализация предусмотренного права позволяет обеспечивать устойчивость финансового положения лиц и стабильность частноправовых отношений.

Договор уступки права требования – это сделка, в результате которой сторона договора, выступающая кредитором, передает свое право требования иному лицу. Синонимом данному правовому явлению выступает термин «цессия». Сделка по передаче права требования представляет собой фактически перемену лиц в обязательстве. Ей характерен распорядительный характер [2, с. 14]. Сторонами цессии выступают первоначальный кредитор и новый. Главной особенностью уступки права требования представляется то, что должник не участвует в данном правоотношении. Вместе с тем, возможны исключения. Об этом свидетельствует п. 2 ст. 388 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), согласно которому цессия недопустима без участия должника, если личность кредитора имеет для него существенное значение.

Таким образом, уступка права требования влияет на обязательственную природу правоотношений.

Немаловажным условием действительности цессии выступает соблюдение надлежащей формы сделки [3, с. 708]. Она должна быть согласована с формой сделки, по которой предусматривается уступка права требования (ст. 389 ГК РФ).

Институт перемены лиц в обязательстве, будучи многогранным институтом гражданского права, характеризуется наличием ряда правовых коллизий, выявляющихся в результате правоприменения. Их сущность обусловлена, прежде всего, пробелами в нормативном регулировании. Дополнительно осложняет правоприменение недостаточная структурированность и согласованность норм различных отраслей законодательства, регулирующих те или иные правоотношения. Ввиду отсутствия четкой юридической квалификации сделок, опосредующих перемену лиц в обязательстве, наблюдаются проблемы в части применения норм о цессии, передаче договора и иных правовых механизмов изменения субъектного состава договорного правоотношения.

Схожим с цессией по принципу осуществления выступает перевод долга [5, с. 173]. Однако, если цессия как распорядительная сделка, осуществляемая по воле кредитора, по общему правилу не учитывает позицию должника, то перевод долга без согласия кредитора не допускается. При этом, законом могут быть предусмотрены случаи, когда замена должника в обязательстве возможна и без согласия кредитора.

Раскрывая исключения следует обратиться к земельно-арендных отношениям с участием органов местного самоуправления.

Так, согласно п. 5, 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) переуступка права аренды допускается без согласия арендодателя. В данном случае при наличии денежного обязательства по оплате землепользования (аренды) следует говорить о переводе долга, когда первоначальный арендатор обладает правом в уведомительном порядке выйти из договора аренды. Свой выход из земельно-арендных отношений им может быть осуществлен путем заключения соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды. В таком случае, в арендных отношениях на стороне обязанного лица производится замена первоначального арендатора на нового. При этом, данная возможность переуступки является правом арендатора, на которую арендодатель в лице органа местного самоуправления повлиять не в состоянии.

Однако следует учесть, что данное право на переуступку согласно п. 9 ст. 22 ЗК РФ предусмотрено только в случае, если договор аренды земли был заключен на срок свыше 5 лет.

В противном случае, без согласования со стороны арендодателя заключить переуступку не представляется возможным.

При этом, существуют альтернативные способы передачи прав и обязанности по договору аренды, позволяющие обойти данный общий порядок. К таким случаям относится переход прав и обязанностей по договору аренды в силу прямого указания закона. Так, нормами ст. 35 ЗК РФ, ст. 271, 552 ГК РФ законодатель предусмотрел, что в случае продажи арендатором принадлежащих ему строений, расположенных на арендуемом участке, к покупателю переходят права и обязанности по договору аренды на тех же условиях и в том же объеме, какие имелись у предыдущего собственника. На возможность перемены лиц в обязательстве, осуществляемую в указанном порядке обращал внимание Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в п. 25 Пленума от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Таким образом, институты уступки права требования и перевода долга получают наибольшее распространение именно в сфере гражданского оборота. Их развитие и использование участниками гражданских прав выступает важным фактором повышения динамики имущественных отношений. В результате наблюдается устойчивая тенденция к росту числа сделок, основанных на механизме уступки права требования, что отражает возрастающую востребованность данного правового инструмента в гражданском обороте.

Отмечается, что при оформлении цессии, право, подлежащее переходу от одного лица к другому должно быть четко описано в сделке между ними [1, с. 21]. По итогам достижения соглашения обе стороны обязаны иметь исчерпывающее представление о предмете сделки. Это должно способствовать исключению правовой неопределенности в реализуемом ими праве.

Смежным правоотношением представляется результат действий лиц по передаче договора, что предусмотрено ст. 392.3 ГК РФ. При чем, законодатель предусмотрел применение к данному правовому способу замены лиц в обязательстве общих правил, касающихся осуществления цессии и перевода долга.

Вместе с тем, отмечаются дискуссии о необоснованности упоминания правил о переводе долга в контексте передачи договора [4, с. 565].

Основным отличием передачи договора выступает то, что в результате данной сделки, к лицу, принявшему договор переходят все права и обязанности, возникающие из него. Данное правило распространяется также и на обязательства, которые подлежали исполнению лицом, передавшим договор, до такой передачи.

Таким образом, данный правовой способ замены лица в обязательстве является ретроспективным, передавая новому лицу обязательства, в том числе, неисполненные, возникшие до вступления его в данные правоотношения.

Поэтому законодателем упоминание про правила перевода долга сделаны неспроста. Если цессия предусматривает только переход права требования, а перевод долга – обязанностей, то передача договора реализует оба данных правовых явления в комплексе. Она включает в себя как переход права требования, так и обязанностей.

Исследуемые вопросы являются базовыми для определения возможности переуступки прав и обязанностей по договору аренды публичного земельного участка.

При этом, в контексте земельно-арендных отношений следует уточнить, что переуступка прав и обязанностей по договору аренды допускается лишь по договорам, заключенным без проведения торгов. Об этом свидетельствует ст. 448 ГК РФ, согласно которой победитель торгов обязан исполнить договор лично. Несмотря на это, возможность обхода данного правила сохраняется за счет наличия в законодательстве норм ст. 35 ЗК РФ, ст. 271, 552 ГК РФ. Применение изложенных в них норм составляет исключение из общего правила, что свидетельствует о пробеле в действующем законодательстве.

В контексте переуступки прав по договору аренды публичной земли обращает на себя внимание также позиция Верховного Суда Российской Федерации, согласно которой не уведомление арендодателя об осуществленной переуступки арендатором, не влечет ее недействительность. Данная позиция была сформулирована при рассмотрении спора об оспаривании действий Росреестра, отказавшего в регистрации переуступки без представления уведомления арендодателя о совершаемой сделке (Определение № 47-КАД22-1-К6 от 11.05.2022 года по делу № 2(1)А-387/2021).

Таким образом, цессия, перевод долга и передача договора имеют высокое правовое значение для развития гражданского оборота в России, а отдельные их вопросы играют одну из ключевых ролей в обеспечении положительной динамики в рациональном освоении земель.

При этом, нормы земельного и гражданского законодательства, допускающие переуступку права аренды на публичные земли, свидетельствуют о частноправовой природе земельно-арендных отношений, даже с участием органом местного самоуправления на стороне арендодателя.

Список литературы:

[1] Бондарева Д.В. Перевод долга в системе перемены лиц в обязательстве: правовое регулирование / Д.В. Бондарева // Правовая реформа. 2024. № 3. С. 19-22.

[2] Мигранов С.Д. Перемена лиц в обязательстве: вопросы теории и практики: автореферат дис. … канд. юрид. наук. Саратов, 2004. 25 с.

[3] Рогожников Г.Д. Перемена лиц в обязательстве: теория и Практика / Г.Д. Рогожников, К.И. Порывкина // Вестник науки. 2024. Т. 1, № 6(75). С. 707-714.

[4] Сучков А.В. теоретические и практические аспекты передачи договора / А. В. Сучков // Аллея науки. 2021. Т. 1, № 7(58). С. 561-570.

[5] Третьякова В.И. Перемена лиц в обязательстве: отличие уступки права требования от перевода долга / В.И. Третьякова // Синергия Наук. 2020. № 52. С. 170-174.

References:

[1] Bondareva D.V. Transfer of debt in the system of changing persons in an obligation: legal regulation/D.V. Bondareva//Legal reform. 2024. № 3. S. 19-22.

[2] Migranov S.D. Change of persons in obligation: questions of theory and practice: abstract dis.... cand. jurid. sciences. Saratov, 2004. 25 p.

[3] Rogozhnikov G.D. Change of persons in the obligation: theory and practice/G.D. Rogozhnikov, K.I. Poryvkina//Bulletin of Science. 2024. T. 1, NO. 6 (75). S. 707-714.

[4] Suchkov A.V. theoretical and practical aspects of the transfer of the contract/A.V. Suchkov// Alley of Science. 2021. T. 1, NO. 7 (58). S. 561-570.

[5] Tretyakova V.I. Change of persons in the obligation: the difference between the assignment of the right of claim and the transfer of debt/V.I. Tretyakova//Synergy of Sciences. 2020. № 52. S. 170-174.