

Запрет на уступку прав по договору аренды.

С 1 июня 2015 года действуют изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, запрещающие арендатору, получившего земельный участок в аренду на торгах, передавать свои права и обязанности по договору (осуществлять уступку прав), если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов.

Обязательство по такому договору должно быть исполнено победителем торгов лично, если иное не установлено законом. Данная сделка ничтожна.

Указанная норма обеспечивает защиту интересов арендодателя и не допускает ситуацию, при которой арендатором становится лицо, которое не соблюдает лично исполнение, взятые на себя обязательства по договору аренды.

Арендатор вправе передать арендованное имущество в субаренду.

Данный запрет не распространяется на случаи, а именно:

* передача прав и обязанностей по договору при отчуждении принадлежащего ему объекта недвижимости, расположенного на арендуемом земельном участке;
* исключение на уступку прав по договору аренды земельного участка касается участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства и крестьянскому (фермерскому) хозяйству. Запрет на уступку прав по договору аренды распространяется только на случаи приобретения земельных участков на торгах, а для вышеперечисленных ситуаций земельные участки могут быть приобретены как на торгах, так и без их проведения.

Ведущий специалист-эксперт

Тальменского отдела

Елена Кузнецова