**«Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ**

**(редакция от 02.08.2019)**

**ЗК РФ Статья 22. Аренда земельных участков**

Консультант Плюс: примечание.

Позиции высших судов по ст. 22 ЗК РФ >>>

1. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, за исключением указанных в [пункте 4 статьи 27](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330851/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225) настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_320455/cac65a05697011caaa0eff7d476d867137f1f92a/#dst100653) и настоящим Кодексом.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3 - 3.2. Утратили силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

(см. текст в предыдущей редакции)

4. Размер арендной платы определяется договором аренды.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314406/#dst0) от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330792/7705ea248eb2ec0cf267513902ed8f43cc104c97/#dst100346) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", 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 арендодателя при условии его [уведомления](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52891/#dst100055), 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.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 [N 117-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168209/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100083), от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 03.07.2018 [N 185-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301592/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100013), от 25.12.2018 [N 485-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314267/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100013))

(см. текст в предыдущей редакции)

5.1. Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_322870/#dst0) от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанным договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_322870/#dst0) от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), не допускается.

(п. 5.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201617/46b4b351a6eb6bf3c553d41eb663011c2cb38810/#dst100252) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

6. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314406/#dst0) от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330792/7705ea248eb2ec0cf267513902ed8f43cc104c97/#dst100346) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 [N 117-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168209/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100083), от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 03.07.2018 [N 185-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301592/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100014), от 25.12.2018 [N 485-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314267/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100014))

(см. текст в предыдущей редакции)

7 - 8. Утратили силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

(см. текст в предыдущей редакции)

КонсультантПлюс: примечание.

П. 9 ст. 22 распространяется на договоры, заключенные до 14.12.2011, обязательства сторон по которым не исполнены на указанную дату (ФЗ от 12.12.2011 [N 427-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221455/6a73a7e61adc45fc3dd224c0e7194a1392c8b071/#dst100064)).

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет 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, в том числе права и обязанности, указанные в [пунктах 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330851/0d8d747e3b9275980d0ee41932e25b2591a0ab2a/#dst2276) и [6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330851/0d8d747e3b9275980d0ee41932e25b2591a0ab2a/#dst2277) настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

(в ред. Федеральных законов от 24.07.2007 [N 212-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168207/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100013), от 12.12.2011 [N 427-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221455/5bdc78bf7e3015a0ea0c0ea5bef708a6c79e2f0a/#dst100054), от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9.1. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства стандартного жилья или для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договору о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

(п. 9.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_296153/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100191) от 21.07.2014 N 224-ФЗ; в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286767/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100387) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9.2. Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

(п. 9.2 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_296153/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100193) от 21.07.2014 N 224-ФЗ; в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286767/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100388) от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

10. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

12. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

(п. 12 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)