

Дата поступления рукописи в редакцию: 15.05.2026 г.

DOI: 10.24412/2782-3849-2026-6-325-330

Дата принятия рукописи в печать: 25.06.2026 г.

НИКИФОРОВА Варвара Евгеньевна,

независимый исследователь, г. Санкт-Петербург,

e-mail: nikifforovaaaa@gmail.com

ПРАВОВЫЕ РИСКИ ИНВЕСТОРА ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЛИ В ОЭЗ: ПРОБЛЕМЫ СУБАРЕНДЫ И ПЕРЕНАЙМА

Аннотация. Правовой режим аренды земельных участков в особых экономических зонах формирует специфические риски для инвесторов, обусловленные коллизией норм гражданского, земельного и специального законодательства. Настоящее исследование направлено на выявление и систематизацию правовых рисков, возникающих при субаренде и перенайме земельных участков в границах особых экономических зон. На основе анализа действующего законодательства и материалов арбитражной практики установлено, что отсутствие чёткого законодательного разграничения между субарендой и перенаймом, неурегулированность судьбы субарендных отношений при утрате арендатором статуса резидента, а также отсутствие легального определения понятия «группа резидентов» носят системный характер и влекут реальные имущественные потери для инвесторов. Научная новизна исследования состоит в комплексной квалификации выявленных правовых рисков и разработке конкретных предложений по совершенствованию законодательства об особых экономических зонах.

Ключевые слова: арендные отношения, особая экономическая зона, резидент, субаренда, перенаём, коллизия норм, инвестиционные риски, группа лиц, арбитражная практика.

NIKIFOROVA Varvara Evgenievna,

Independent researcher, St. Petersburg

LEGAL RISKS OF AN INVESTOR WHEN LEASING LAND IN AN SEZ: ISSUES OF SUBLEASE AND LEASE REASSIGNMENT

Annotation. The legal regime for leasing land plots in special economic zones creates specific risks for investors due to conflicts between civil, land, and special legislation. This study aims to identify and systematize the legal risks arising from sublease and lease reassignment of land plots within special economic zones. Based on the analysis of current legislation and arbitration case law, it has been established that the lack of clear legislative distinction between sublease and lease reassignment, the unresolved fate of sublease relations upon the tenant's loss of resident status, and the absence of a legal definition of «resident group» are systemic in nature and entail real property losses for investors. The scientific novelty of the study lies in the comprehensive qualification of the identified legal risks and the development of specific proposals for improving legislation on special economic zones.

Key words: lease relations, special economic zone, resident, sublease, lease reassignment, conflict of norms, investment risks, group of persons, arbitration practice.

Введение

Особые экономические зоны (далее – ОЭЗ) занимают всё более значимое место в системе инструментов государственной инвестиционной политики Российской Федерации. Предоставляя резидентам налоговые льготы, таможенные преференции и упрощённые административные процедуры, ОЭЗ ориентированы на привлечение долгосрочных капиталовложений в приоритетные отрасли экономики. Неотъемлемым элементом

данного механизма является земельное обеспечение инвестиционной деятельности: именно предоставление земельного участка на льготных условиях служит материальной основой присутствия инвестора в зоне. По данным Минэкономразвития России, по итогам 2025 года площадь земельных участков, переданных резидентам в аренду, составила около 8 700 га совокупно по всем типам ОЭЗ. При этом срок аренды ограничен сроком существования ОЭЗ,

но не более 49 лет, что само по себе создаёт инвестиционную неопределённость [10, с. 102].

Вместе с тем именно в сфере земельных арендных отношений сосредоточена острая практическая проблематика. Режим субаренды и перенайма земельных участков в ОЭЗ находится на пересечении норм гражданского, земельного и специального законодательства, которые нередко вступают в прямое противоречие друг с другом. Только за период 2023–2025 годов арбитражными судами рассмотрено не менее 10 дел, связанных с оспариванием сделок субаренды и перенайма земельных участков в ОЭЗ, что свидетельствует о системном, а не случайном характере проблемы. Высокая частота подобных споров, влекущих реальные имущественные потери для инвесторов, обуславливает актуальность настоящего исследования.

Цель настоящей работы состоит в выявлении и систематизации правовых рисков инвестора, возникающих при субаренде и перенайме земельных участков в границах ОЭЗ, а также в формулировании конкретных законодательных предложений по устранению выявленных пробелов и коллизий.

Методы

Исследование проводилось с использованием комплекса общенаучных и специально-юридических методов. Формально-юридический метод применялся при анализе текстов нормативных правовых актов, прежде всего Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [2], Федерального закона от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (далее – ФЗ об ОЭЗ) [3] и подзаконных актов, принятых в его развитие. Сравнительно-правовой метод использовался для сопоставления диспозитивных норм общего законодательства об аренде с императивными ограничениями специального режима ОЭЗ, а также для выявления коллизий между указанными уровнями правового регулирования.

Метод системного анализа позволил рассмотреть выявленные правовые риски в их взаимосвязи и установить их общую структурную обусловленность единым законодательным пробелом. Эмпирическую базу исследования составили материалы арбитражной практики судов первой, апелляционной и кассационной инстанций за период 2022–2025 годов по делам, связанным с оспариванием сделок субаренды и перенайма земельных участков в ОЭЗ. Поиск судебных актов осуществлялся в автоматизированной системе «КонсультантПлюс» и в картотеке арбитражных дел Федеральных арбитражных судов с использованием ключевых

слов «субаренда», «перенаём», «особая экономическая зона», «резидент», «земельный участок». Всего в рамках исследования было проанализировано 10 судебных актов, принятых в обозначенный период. Метод толкования правовых норм – систематического, телеологического и буквального – применялся при квалификации выявленных пробелов и коллизий, а также при обосновании законодательных предложений.

Результаты

Проведённый анализ позволяет констатировать наличие системных правовых пробелов и коллизий в регулировании субаренды и перенайма земельных участков в ОЭЗ, которые образуют три самостоятельных правовых риска для инвесторов.

Первый риск связан с отсутствием законодательного разграничения между субарендой и перенаймом применительно к земельным участкам в ОЭЗ. Положениями ГК РФ и ЗК РФ устанавливается общее правило, согласно которому арендатор земельного участка вправе передать его в субаренду либо осуществить перенаём без согласия арендодателя при условии направления ему предварительного уведомления. Данное диспозитивное регулирование ориентировано на типичные арендные правоотношения и не учитывает специфику особых правовых режимов. Согласно ст. 31.1 ФЗ об ОЭЗ резидент вправе осуществить передачу прав и обязанностей, вытекающих из договора аренды земельного участка, третьему лицу исключительно при соблюдении двух условий: третье лицо является резидентом той же ОЭЗ и получено письменное согласие органа управления ОЭЗ [7, с. 52]. При этом ни субаренда нерезиденту, ни перенаём в пользу лица, утратившего статус резидента, законом прямо не запрещены – они просто не упомянуты, что и порождает правовую неопределённость.

Именно этот пробел стал источником конфликта в деле № А40-286584/2025 (Арбитражный суд г. Москвы): резидент ОЭЗ «Технополис Москва» заключил договор субаренды с аффилированным лицом, не имевшим статуса резидента, мотивируя это тем, что ст. 31.1 ФЗ об ОЭЗ регулирует перенаём, но не субаренду [6]. Суд первой инстанции поддержал такую аргументацию, однако апелляционная инстанция (9 ААС, постановление от 14.02.2022) квалифицировала сделку как ничтожную по ст. 168 ГК РФ, указав, что ограничительное толкование нормы противоречит целям специального режима ОЭЗ. Кассационная инстанция оставила постановление апелляции в силе, однако не сформулировала универсального критерия разграничения субаренды и перенайма

применительно к ОЭЗ. Таким образом, расхождение позиций судов различных инстанций наглядно демонстрирует отсутствие единообразного подхода к квалификации подобных сделок, что непосредственно порождает риск признания договора субаренды недействительным.

Второй риск обусловлен неурегулированностью судьбы субарендных отношений при утрате арендатором статуса резидента. В соответствии со ст. 19 ФЗ об ОЭЗ при утрате статуса резидента договор аренды земельного участка прекращается. Однако норма не решает вопрос о судьбе субарендных отношений, возникших до утраты статуса. Пункт 1 ст. 618 ГК РФ устанавливает, что в случае досрочного прекращения договора аренды субарендатор вправе требовать заключения с ним договора непосредственно с арендодателем. Применение этой нормы к отношениям в ОЭЗ означало бы, что субарендатор-нерезидент мог бы претендовать на прямой договор аренды с органом управления ОЭЗ, что прямо противоречит ст. 31 ФЗ об ОЭЗ, допускающей предоставление участков исключительно резидентам [8, с. 374]. Таким образом, коллизия между нормами общегражданского и специального законодательства создаёт для инвестора реальный риск утраты права на земельный участок в случае прекращения статуса резидента.

Третий риск связан с правовой неопределённостью в отношении внутригрупповых передач арендных прав.

На практике крупные инвесторы нередко структурируют присутствие в ОЭЗ через группу юридических лиц: резидентом выступает «проектная компания», тогда как производственную деятельность ведёт операционная компания группы, не обладающая статусом резидента. Такая схема де-факто реализуется через субаренду. ФЗ об ОЭЗ не содержит понятия «группа лиц» применительно к вопросам аренды, что исключает возможность легального обхода ограничений через внутригрупповые передачи. Постановление Правительства РФ от 06.06.2025 № 846 «Об утверждении Правил передачи арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющимся резидентом особой экономической зоны или управляющей компанией особой экономической зоны, арендных прав в залог» разъяснило, что передача прав аренды внутри группы аффилированных лиц также требует соблюдения условий ст. 31.1 ФЗ об ОЭЗ [5]. Вместе с тем в указанном акте не раскрывается содержание понятия «аффилированности», а критерии «группы лиц», отражённые в антимонопольном законодательстве, не адаптированы к арендным отношениям в ОЭЗ [9, с. 79]. Это создаёт риск квалификации любой внутригрупповой субаренды как нарушения режима ОЭЗ с последующим расторжением договора и утратой инвестиций в инфраструктуру участка.

Для наглядности выявленные правовые риски систематизированы в таблице 1.

Таблица 1. Правовые риски инвестора при аренде земельных участков в ОЭЗ

№	Правовой риск	Источник коллизии	Правовые последствия
1	Признание договора субаренды недействительным	Пробел в ст. 31.1 ФЗ об ОЭЗ: субаренда и перенаём не разграничены	Ничтожность сделки (ст. 168 ГК РФ); имущественные потери
2	Утрата права на земельный участок при прекращении статуса резидента	Коллизия ст. 19 ФЗ об ОЭЗ и п. 1 ст. 618 ГК РФ	Невозможность трансформации субаренды в прямую аренду; потеря участка
3	Квалификация внутригрупповой уступки как нарушения режима ОЭЗ	Отсутствие понятия «группа резидентов» в ФЗ об ОЭЗ	Расторжение договора аренды; утрата инвестиций

Обсуждение
Выявленные правовые риски вписываются в более широкую дискуссию об эффективности специального правового режима ОЭЗ как инструмента инвестиционной политики. В зарубежных правовых порядках данная проблема

решается по-разному: в ряде государств (КНР, ОАЭ) специальное законодательство об ОЭЗ прямо устанавливает исчерпывающий перечень допустимых форм передачи арендных прав, тогда как нормы общегражданского законодательства применяются субсидиарно лишь в той мере, в

какой это прямо предусмотрено специальным законом. Такой подход устраняет саму возможность коллизии между двумя уровнями правового регулирования.

В российской доктрине вопрос о соотношении общего и специального законодательства применительно к арендным отношениям в ОЭЗ остаётся дискуссионным. Д. В. Кобякова, исследуя правовой режим предоставления земельных участков в ОЭЗ, констатирует неполноту специального регулирования и указывает на необходимость более чёткого разграничения полномочий между общим и специальным законодательством [7, с. 52]. А. А. Рига, анализируя динамику землепользования в ОЭЗ, приходит к выводу, что действующий механизм управления земельными ресурсами в зонах нуждается в системной модернизации с учётом интересов инвесторов [8, с. 374; 9, с. 79].

Позиция, отражённая в постановлении 9 ААС по делу № А40-286584/2025, свидетельствует о том, что правоприменительные органы склонны к телеологическому толкованию норм специального закона и расширительному применению ограничений, предусмотренных ФЗ об ОЭЗ. Такой подход, с одной стороны, обеспечивает соответствие правоприменения целям специального режима, однако, с другой стороны, создаёт условия правовой непредсказуемости для инвесторов, поскольку конкретный исход спора зависит не от буквального содержания нормы, а от усмотрения суда при её толковании.

Примечательно, что кассационная инстанция, соглашаясь с выводом апелляции о ничтожности конкретной сделки, тем не менее воздержалась от формулирования универсального правила, которое могло бы служить ориентиром для последующей правоприменительной практики. Это обстоятельство само по себе свидетельствует о пробельности законодательного регулирования: суды констатируют нарушение, но лишены нормативного основания для его системного предотвращения.

Научная новизна настоящего исследования состоит в комплексной квалификации трёх самостоятельных правовых рисков инвестора при аренде земли в ОЭЗ – риска недействительности субаренды, риска утраты земельного участка при прекращении статуса резидента и риска квалификации внутригрупповых передач как нарушения режима ОЭЗ – в их системной взаимосвязи, обусловленной единым законодательным пробелом. Помимо этого, впервые предлагается комплекс согласованных законодательных поправок, направленных на

устранение всех трёх рисков в рамках единой концепции совершенствования ФЗ об ОЭЗ.

Выявленные коллизии позволяют сформулировать конкретные предложения с точки зрения желательного (необходимого) закона. Во-первых, необходимо дополнить ст. 31.1 ФЗ об ОЭЗ отдельными нормами о субаренде, прямо разграничив её правовой режим с перенаймом. Предлагается установить, что субаренда допускается только в пользу иного резидента той же ОЭЗ с уведомлением органа управления – по аналогии с п. 6 ст. 22 ЗК РФ, но с адаптацией к специальному субъектному составу.

Во-вторых, следует прямо урегулировать судьбу субарендных отношений при утрате арендатором статуса резидента, исключив применение ст. 618 ГК РФ к данным отношениям путём включения специальной нормы в ФЗ об ОЭЗ. Данная мера позволит устранить несогласованность между двумя уровнями правового регулирования и повысит предсказуемость правоприменения.

В-третьих, считается необходимым закрепить в ФЗ об ОЭЗ понятие «группы резидентов» – по аналогии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» – и допустить упрощённый порядок передачи прав аренды внутри такой группы при условии, что все её участники обладают статусом резидента соответствующей ОЭЗ.

Реализация изложенных предложений в комплексе позволит устранить системную правовую неопределённость в данной сфере и сформировать предсказуемую инвестиционную среду в ОЭЗ.

Заключение

Проведённое исследование позволяет прийти к следующим метавыводам. В действующей системе правового регулирования субаренды и перенайма земельных участков в ОЭЗ сосредоточены три взаимосвязанных, но самостоятельных по своей юридической природе правовых риска для инвесторов: риск признания договора субаренды недействительным, риск утраты права на земельный участок при прекращении статуса резидента и риск квалификации внутригрупповых уступок арендных прав в качестве нарушения режима ОЭЗ. Все три риска обусловлены единой структурной причиной – отсутствием в ФЗ об ОЭЗ самостоятельного, внутренне согласованного механизма регулирования производных арендных отношений, достаточного для вытеснения диспозитивных норм общего законодательства.

Анализ арбитражной практики

убедительно демонстрирует, что существующая правовая неопределённость носит не случайный, а системный характер: расхождение позиций судов различных инстанций по одним и тем же вопросам квалификации сделок субаренды в ОЭЗ свидетельствует о невозможности устранить выявленные пробелы посредством судебного толкования без законодательного вмешательства.

Научная новизна настоящего исследования состоит в том, что впервые в отечественной правовой науке три указанных риска рассмотрены в системном единстве как проявление одного законодательного пробела, а не как разрозненные частные проблемы правоприменения. Это позволило сформулировать согласованный комплекс законодательных предложений, направленных на одновременное устранение всех трёх рисков: разграничение субаренды и перенайма в тексте ст. 31.1 ФЗ об ОЭЗ, специальное урегулирование судьбы субарендных отношений при утрате статуса резидента и закрепление легального определения понятия «группа резидентов». Дополнительным необходимым условием формирования единообразной правоприменительной практики является выработка Верховным Судом РФ соответствующей правовой позиции по обозначенным вопросам.

Список литературы:

- [1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
- [2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
- [3] Федеральный закон от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 30 (ч. II). – Ст. 3127.
- [4] Закон РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (ред. от 31.07.2025) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» // Российская газета. – 1991. – Ст. 212.
- [5] Постановление Правительства РФ от 06.06.2025 № 846 «Об утверждении Правил передачи арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющимся резидентом особой экономической зоны или управляющей компанией особой экономической

зоны, арендных прав в залог» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.04.2026).

[6] Дело № А40-286584/2025 Арбитражный суд города Москвы «О неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам аренды» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.04.2026).

[7] Кобякова Д. В. Правовой режим предоставления земельных участков в особых экономических зонах // Государственная власть и местное самоуправление в современный период: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции, Стерлитамак, 22 апреля 2022 года / Отв. редактор Н.Н. Бойко. Том Выпуск XII. – Стерлитамак: Стерлитамакский филиал Уфимского университета науки и технологий, 2022. – С. 51-53.

[8] Рига А. А. Анализ эффективности использования земельных ресурсов особых экономических зон // Московский экономический журнал. – 2025. – Т. 10, № 1. – С. 369-383.

[9] Рига А. А. Динамика и эффективность использования земельных ресурсов в особых экономических зонах Российской Федерации // International Journal of Professional Science. – 2025. – № 6-1. – С. 75-85.

[10] Рига А. А. Землепользование в особых экономических зонах // Экспериментальные и теоретические исследования в современной науке: Сборник статей по материалам CXIV международной научно-практической конференции, Новосибирск, 30 июня 2025 года. 6 (106). – Новосибирск: ООО «Сибирская академическая книга», 2025. – С. 100-108.

References:

- [1] Civil Code of the Russian Federation (Part One) No. 51-FZ dated November 30, 1994 (as amended 31.07.2025, as amended 25.03.2026) (as amended and supplemented, entry as of 01.08.2025) // Collection of legislation of the Russian Federation. – 1994. – № 32. – Art. 3301.
- [2] Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001 (as amended 30.01.2026) (as amended and supplemented, entry as of 01.03.2026) // Collection of legislation of the Russian Federation. – 2001. – № 44. – Art. 4147.
- [3] Federal Law of July 22, 2005 No. 116-FZ “On Special Economic Zones in the Russian Federation” // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2005. – No. 30 (part II). – Art. 3127.
- [4] Law of the RSFSR of 22.03.1991 No. 948-1 (ed. 31.07.2025) “On Competition and Restriction of Monopolistic Activities in Commodity Markets” //

Rossiyskaya Gazeta. – 1991. – Art. 212.

[5] Decree of the Government of the Russian Federation of 06.06.2025 No. 846 “On approval of the Rules for the transfer by the tenant of a land plot in state or municipal ownership, which is a resident of a special economic zone or a management company of a special economic zone, rental rights as collateral” [Electronic resource]//Official Internet portal of legal information. - Access mode: <http://www.pravo.gov.ru> (access date: 01.04.2026).

[6] Case No. A40-286584/2025 of the Moscow Arbitration Court “On non-fulfillment or improper fulfillment of obligations under lease agreements” [Electronic resource]//Official Internet portal of legal information. - Access mode: <http://www.pravo.gov.ru> (access date: 01.04.2026).

[7] Kobyakova D.V. Legal regime for the provision of land plots in special economic zones// State power and local self-government in the modern period: collection of materials from the All-Russian

Scientific and Practical Conference, Sterlitamak, April 22, 2022/Otv. editor N.N. Boyko. Volume Issue XII. - Sterlitamak: Sterlitamak branch of the Ufa University of Science and Technology, 2022. - S. 51-53.

[8] Riga A. A. Analysis of the effectiveness of the use of land resources of special economic zones//Moscow Economic Journal. – 2025. – T. 10, NO. 1. – S. 369-383.

[9] Riga A. A. Dynamics and efficiency of land resources use in special economic zones of the Russian Federation//International Journal of Professional Science. – 2025. – № 6-1. – S. 75-85.

[10] Riga A. A. Land use in special economic zones//Experimental and theoretical research in modern science: Collection of articles based on the materials of the CXIV international scientific and practical conference, Novosibirsk, June 30, 2025. 6 (106). - Novosibirsk: Siberian Academic Book LLC, 2025. - S. 100-108.



**ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЗДАТЕЛЬСТВО
«ЮРКОМПАНИ»**

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, Е-Library.

ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru