



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Республике Хакасия

ул. Кирова, д. 100, г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017
телефон: 8 (3902) 35-84-96
E-mail: filial@19.kadastr.ru
ОКПО 30364060, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/190143001

от 19 МАР 2018 № 1413
на № _____ от _____

Министерство имущественных и
земельных отношений
Республики Хакасия

mizorh@r-19.ru

Главам муниципальных
образований
Республики Хакасия

(по электронной почте согласно списку)

Исполнительная дирекция Ассоциации «Совет
муниципальных образований Республики
Хакасия»

amo.rh@mail.ru

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Хакасия направляет позицию Департамента недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) относительно разъяснения отдельных положений земельного законодательства.

В соответствии с п. 15 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права заключения на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. В то же время при наличии оснований и соблюдении условий, указанных в п.п. 3 и 4 ст. 39.6 ЗК РФ, арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов.

Таким образом, действующее земельное законодательство не позволяет осуществлять продление договоров аренды земельных участков.

Однако согласно п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610 ГК РФ).

В свою очередь, рассматривая возможность применения положений указанной нормы ГК РФ к договорам аренды земельных участков, следует учитывать следующее.

В соответствии с п. 3 ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных

видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Максимальные (предельные) сроки договоров аренды земельных участков определены статьей 39.8 ЗК РФ.

Таким образом, и гражданское и земельное законодательство признает ограничение срока договора аренды земельного участка, которое не может быть преодолено конклюдентными действиями сторон этого договора.

При этом положения указанной нормы введены в действие положениями Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 01.03.2015.

На основании п. 2 ст. 4, п. 2 ст. 422 ГК РФ, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, договоры аренды земельных участков, в том числе заключенные до 01.03.2015 и действующие на 01.03.2015, подлежат безусловному прекращению после истечения срока аренды, на который они заключались, без права их пролонгации в соответствии с требованиями п. 2 ст. 621 ГК РФ.

Условия заключенных до 01.03.2015 договоров аренды земельных участков относительно наличия у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды, ввиду наличия прямого указания закона на отсутствие такого права, не соответствуют действующему законодательству и не применяются. Однако данные арендаторы не лишаются права заключить новый договор аренды земельного участка при наличии оснований и соблюдении условий, предусмотренных п.п. 3, 4 ст. 39.6 ЗК РФ.

В свою очередь, договоры аренды, возобновленные в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ на неопределенный срок до 01.03.2015, с учетом положений п. 2 ст. 4, п. 2 ст. 422 ГК РФ не прекращают своего действия.

Однако возобновление договора аренды земельного участка не может рассматриваться как основание для использования земельного участка на неограниченный срок, поскольку из существа законодательного регулирования положений о договоре аренды, передача имущества в рамках договора аренды носит временный характер.

С учетом изложенного, в том числе во избежание судебных споров, по мнению Департамента недвижимости, как представляется, необходимо рекомендовать

возобновленные на неопределенный срок договоры аренды земельных участков прекратить и заключить новые в соответствии с действующими положениями ЗК РФ.

Вместе с тем Департамент недвижимости полагает необходимым отметить, что дополнительные соглашения к возобновленным на неопределённый срок договорам аренды земельных участков, действующим на 01.03.2015, в том числе учитывая п. 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», положения ст. 164 ГК РФ, по мнению Департамента недвижимости, государственной регистрации не подлежат.

Кроме того, при отсутствии у арендатора земельного участка оснований и условий, предусмотренных п.п. 3, 4 ст. 39.6 ЗК РФ, он лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ).

Директор филиала

В.И. Старунская

О.В. Барковская
8(3902) 24 29 25 (2215)