



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 14 МАЙ 2018 № 2245
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

Кадастровым инженерам
(в соответствии со списком)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Хакасия направляет разъяснения Департамента недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) по вопросу прекращения права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в связи с обращением наследников указанного права с заявлением о приобретении в собственность земельного участка.

В соответствии с п. 2 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Таким образом, условия договора аренды недвижимого имущества могут предусматривать ограничения в части перехода прав по данному договору к наследникам арендатора в случае смерти последнего, в силу которых такой договор прекращается со дня смерти арендатора. В отсутствие указанных ограничений права по договору аренды недвижимого имущества переходят к его наследнику.

Пунктом 4 ст. 1152 ГК РФ установлено, что принятное наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

В связи с этим, по мнению Департамента недвижимости, если договором аренды не предусмотрено ограничений в части перехода прав по данному договору к наследникам арендатора, совершение действий по внесению соответствующих изменений в договор

аренды не является обязательным, поскольку наследник арендатора земельного участка становится арендатором указанного имущества со дня открытия наследства в силу закона.

Основания прекращения договора аренды земельного участка предусмотрены ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в соответствии с которой аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, и по иным основаниям, наряду с указанным, установленным данной статьей.

В соответствии с п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено указанной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В силу подпункта 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них, в случаях, предусмотренных ст. 39.20 Земельного кодекса, осуществляется без проведения торгов.

Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без торгов предусмотрены ст. 39.16 ЗК РФ.

По смыслу подпункта 2 ст. 39.16 ЗК РФ наличие права аренды в отношении испрашиваемого в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не препятствует осуществлению исключительного права на приобретение земельных участков в собственность гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, если арендатор по договору и обладатель указанного исключительного права совпадают в одном лице.

Кроме того, согласно ст. 413 ГК РФ обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице, если иное не установлено законом или не вытекает из существа обязательства.

На основании изложенного, в том числе с учетом позиции Росреестра по данному вопросу, Департамент недвижимости полагает, что одновременно с представлением документов, включая свидетельство о праве на наследство, на государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на основании договора купли-продажи, может быть представлено заявление о государственной регистрации прекращения аренды, если условия соответствующего договора не предусматривают ограничения перехода права аренды к наследникам арендатора.

При этом основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости записи об аренде, если отсутствуют основания для отказа в государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи, как представляется, будут являться ст. 413 ГК РФ и договор купли продажи указанного земельного участка либо условия договора аренды, из которых следует, что такой договор прекращается в связи со смертью арендатора.

Заместитель директора – главный технолог

О.В. Барковская 8(3902) 35 84 96 (2215)

Л.А. Наумова