
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 20 февраля 2018 г. N 14-01778-ГЕ/18
О НАПРАВЛЕНИИ КОПИИ ПИСЬМА

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию **письма** Минэкономразвития России от 26.01.2018 N ОГ-Д23-734 по вопросу государственной регистрации прекращения аренды земельного участка.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 26 января 2018 г. N ОГ-Д23-734

О ПРЕКРАЩЕНИИ
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

Департамент недвижимости Минэкономразвития Россия (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение относительно прекращении 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, и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по консультированию, разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Вместе с тем по обозначенному вопросу считаем возможным выразить свое мнение.

В соответствии с пунктом 2 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) 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 статьи 1152 Гражданского кодекса установлено, что принятое 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 статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), 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 пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса, 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 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них, в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса, осуществляется без проведения торгов.

Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без торгов предусмотрены статьей 39.16 Земельного кодекса.

По смыслу подпункта 2 статьи 39.16 Земельного кодекса 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 статье 413 Гражданского кодекса 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 статья 413 Гражданского кодекса 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
Департамента недвижимости
М.В.БОЧАРОВ

<Письмо> Росреестра от 20.02.2018 N 14-01778-ГЕ/18
"О направлении копии письма"
(вместе с <Письмом> Минэкономразвития Ро...
