



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

19.10.2019 № 14-11261-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

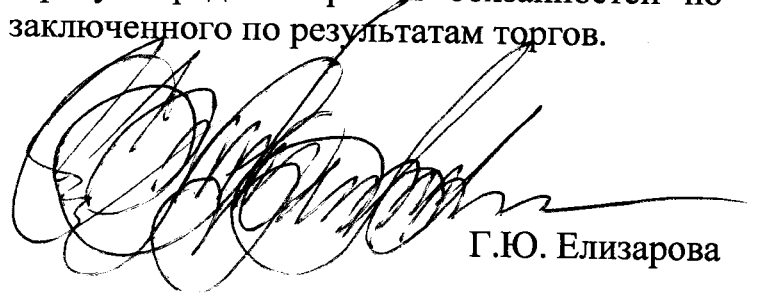
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в дополнение к ранее направленным письмам Росреестра от 21.07.2016 № 14-исх/10513-ГЕ/16 и от 26.06.2018 № 14-06572-ГЕ/18 направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 14.10.2019 № 14-10057-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 14.11.2019 № Д23и-39422 по вопросу передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключенного по результатам торгов.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.



Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Департамент недвижимости

14.10.2018 № 14-10057-ГЕ/18

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями территориальных органов Росреестра и с целью установления единообразной практики применения норм действующего законодательства полагает необходимым обратиться по следующему вопросу.

Ранее Росреестром в Минэкономразвития России были направлены письма относительно применения положений статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», далее – ГК), статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) (письма от 19.05.2016 № 14-исх/06956-ГЕ/16, от 14.05.2018 № 14-04857-ГЕ/18).

Мнение Минэкономразвития России по указанному вопросу изложено в адресованных в Росреестр и Росимущество письмах от 14.07.2016 № 21046-ПК/Д23и и от 14.06.2018 № Д23и-3105 (копии которых направлены для сведения и учета в работе в территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалы, Государственный комитет по регистрации и кадастру Республики Крым, Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя письмами Росреестра от 21.07.2016 № 14-исх/10513-ГЕ/16 и от 26.06.2018 № 14-06572-ГЕ/18) и заключается в следующем:

согласно пункту 3 статьи 3 ЗК 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;

на основании пункта 9 статьи 22 ЗК 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

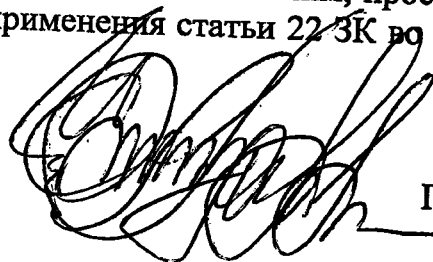
земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 названной статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления;

передача прав и обязанностей арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по соответствующему договору, в том числе заключенному по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, третьему лицу возможна при аренде такого земельного участка на срок более чем пять лет.

Вместе с тем анализ судебной практики показывает, что суды придерживаются иной позиции по комментируемому вопросу (например, Определение Верховного суда Российской Федерации от 21.06.2018 № 308-ЭС18-7782 по делу № А53-21595/2017, решение Арбитражного суда Волгоградской области от 29.08.2018 по делу № А12-22426/2018, постановление Двенадцатого арбитражного суда от 23.11.2018 по делу № А12-22426/2018, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2019 № 15АП-2756/2019).

Так, в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2019 № 15АП-2756/2019 (постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.08.2019 № Ф08-5967/2019 решение Арбитражного суда Ростовской области от 28.01.2019 по делу № А53-34881/2018, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2019 № 15АП-2756/2019 оставлены без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения) указано, что «диспозитивная конструкция нормы, содержащейся в пункте 9 статьи 22 ЗК, допускает возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды. Такое ограничение, в частности, содержится в пункте 7 статьи 448 ГК, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, предоставленного по договору, подлежащему заключению на торгах и фактически заключенному на них».

Принимая во внимание, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере земельных отношений, а также осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, просим вернуться к рассмотрению вопроса относительно применения статьи 22 ЗК во взаимосвязи со статьей 448 ГК.



Г.Ю. Елизарова



Росреестр

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

14.11.2019 № Д23и-39422

На № Д23-37394 от 14 октября 2019 г.

О применении положений статьи 448
Гражданского кодекса Российской
Федерации

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение Росреестра от 14 октября 2019 г. № 14-10057-ГЕ/19 относительно применения статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и сообщает, что мнение Департамента недвижимости, изложенное ранее в письмах Минэкономразвития России от 14.07.2016 № 21046-ПК/Д23 и от 14.06.2018 № Д23и-3105, по существу обозначенного в обращении вопроса не изменилось.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

М.В. Бочаров

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F680E911748B9B17BEE5
Владелец: Бочаров Михаил Владимирович
Действителен: с 10.06.2019 до 10.06.2020

М.Г. Хатаева
тел. + 7 495 870 29 21, доб. 18735
Департамент недвижимости

МШ/05939
15.11.2019
1