

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Руководителям
(и.о. руководителей)
муниципальных образований
Красноярского края

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)

(по электронной почте)

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021
тел. (391) 22-65-601, факс (391) 22-65-610
e-mail: 24_upr@rosreestr.ru; kras@r24.rosreestr.ru

22 СЕН 2022 № 19767/Ис15@/22

на № _____ от _____

Уважаемые руководители!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление) по результатам анализа поступающих для совершения регистрационных действий документов от представителей органов местного самоуправления Красноярского края обращает Ваше внимание на следующие положения действующего законодательства.

1. С 14 марта 2022 действуют положения статьи 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №58 –ФЗ), в соответствии с которыми до 1 марта 2023 года арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия данного договора аренды, независимо от оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате **при условии**, что:

1) на дату обращения арендатора с указанным требованием **срок действия договора аренды земельного участка не истек** либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды;

2) на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением, в указанном случае не может превышать три года.

Таким образом, обязательным условием для заключения дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды является его действие на дату обращения арендатора с соответствующим заявлением.

Пунктом 3 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что 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.**

Максимальные (предельные) сроки договоров аренды земельных участков, в частности установлены статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 9, 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

С учетом изложенного, если договор аренды земельного участка заключен на максимальный (предельный) срок, который предусмотрен действующим законодательством, истечение указанного срока свидетельствует о прекращении действия договора аренды и о невозможности обращения арендатора с требованием о заключении дополнительного соглашения в порядке реализации положений Закона №58-ФЗ.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 617 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, исходя из положений статьи 418 ГК РФ, пункта 2 статьи 617 ГК РФ, смерть арендатора может повлечь прекращение договора аренды, если из конкретных обстоятельств и условий договора следует, что личность арендатора имеет существенное значение, и заключение договора обусловлено его личными качествами или договором прямо предусмотрено его прекращение в случае смерти арендатора.

При этом возможна ситуация, когда наследники отсутствуют, либо никто из имеющих право на наследование не обратился с заявлением об открытии наследства¹.

¹ Сведения об открытии наследственного дела содержатся в реестре наследственных дел Федеральной нотариальной палаты (<https://notariat.ru/ru-ru/help/probate-cases/>)

Исходя из вышеизложенного, Управление полагает возможным погашение записи об аренде земельного участка на основании заявления органа местного самоуправления (арендодателя) при наличии одного из условий:

- в договоре аренды имеются положения о его прекращении в связи со смертью арендатора;
- имеются сведения/документы, свидетельствующие о том, что заключение договора аренды было обусловлено личными качествами арендатора (например, индивидуальный предприниматель, инвалид и пр.);
- заявителем представлены документы, свидетельствующие об отказе наследников от права вступления в договор аренды;
- отсутствуют сведения об открытии наследственного дела в реестре наследственных дел Федеральной нотариальной палаты и истек 6-ти месячный срок вступления в наследство².

Управление обращается к Вам с просьбой учитывать позиции, изложенные в данном обращении, и надеется на дальнейшее совместное и плодотворное сотрудничество.

Руководитель Управления



Т. В. Голдобина

исп. Пасечник Оксана Александровна тел. (391) 222-52-33

² См. постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22.03.2022 № Ф06-16127/2022 по делу № А06-1325/2021, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.11.2021 № Ф08-9262/2021 по делу № А53-2600/2021. В случае если открыто наследственное дело и наследник арендатора земельного участка принял в наследство иное имущество (например, жилой дом), то такой наследник становится арендатором участка со дня открытия наследства в силу закона, совершение действий по внесению соответствующих изменений в договор аренды не является обязательным (см. определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 08.07.2020 № 88-7328/2020 по делу № 2-115/2019, письмо Минэкономразвития России от 26.01.2018 № ОГ-Д23-734).