

# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПИСЬМО

от 20 ноября 2018 г. N ОГ-Д23-11218

### О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу сохранения записей об аренде в отношении земельных участков в связи с их образованием, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленному вопросу.

В соответствии с частью 12 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в случае, если в отношении исходного объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) зарегистрированы ограничения прав и обременения такого объекта недвижимости, на основании заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости и одновременно с такими государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав осуществляются:

- 1) государственная регистрация ограничений прав и обременений образуемых объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения переходят (сохраняются) в отношении образованных объектов;
- 2) государственная регистрация прекращения ограничений прав и обременений исходных объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не переходят (не сохраняются) в отношении образованных объектов недвижимости.

Согласно пункту 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), в редакции, действовавшей до 4 сентября 2018 года, в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

В силу указанных норм до 4 сентября 2018 года содержащиеся в реестре прав ЕГРН записи об ограничении прав и обременении исходного земельного участка, возникшие на основании договора аренды или безвозмездного пользования, не переносились в записи об ограничениях (обременениях) прав на образованные земельные участки автоматически (без заявления и соответствующих документов, в том числе договоров).

4 августа 2018 года в пункт 4 статьи 11.8 ЗК РФ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов" внесены изменения, в соответствии с которыми указанный пункт после слов "осуществляющее такое использование лицо" дополняется словами "в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или)".

Таким образом, лицу, использовавшему исходный земельный участок на основании договора аренды или безвозмездного пользования, в случае образования из него земельных участков (земельного участка) способом, при котором исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, предлагается выбрать: осуществлять использование измененного земельного участка на основании действующего договора либо заключить на прежних условиях новые договоры в отношении образуемых земельных участков (образуемого земельного участка) и измененного земельного участка. С учетом изложенного Департамент недвижимости полагает, что при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в случае образования земельных участков из земельного участка, в отношении которого содержались в реестре прав ЕГРН записи об ограничении прав (обременении), возникшего на основании договора аренды или безвозмездного пользования:

в отношении образованных земельных участков сведения об ограничении прав (обременении) не переносятся (при этом арендатор исходного земельного участка имеет право на заключение договора аренды или безвозмездного пользования в отношении образованных земельных участков на тех же условиях, что были указаны в договоре в отношении исходного земельного участка; такой новый договор должен быть представлен в орган регистрации прав с соответствующим заявлением);

в отношении измененного земельного участка сведения об ограничении прав (обременении) сохраняются (при этом арендатор впоследствии может заключить с арендодателем и представить в орган регистрации прав с соответствующим заявлением дополнительное соглашение к договору, которым будут уточнены площадь земельного участка и, соответственно, размер арендной платы, либо новый договор, заключенный на прежних условиях (в этом случае одновременно с государственной регистрацией нового договора аренды или безвозмездного пользования производится погашение записи о государственной регистрации ранее заключенного договора).

Заместитель директора  
Департамента недвижимости  
Д.П.РЕПИН