

**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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

08.08.2022 14:6768-ТГ/22

№ \_\_\_\_\_

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 связи с неоднократным поступлением обращений организаций, территориальных органов Росреестра относительно передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее соответственно – Договор аренды, Участок), заключенному по результатам торгов, передачи в субаренду Участка, сообщает.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 42-ФЗ), действующей с 01.06.2015, установлен запрет победителю торгов на уступку прав по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов; обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

1. Учитывая статью 4 ГК, мнение судов (в том числе Верховного Суда Российской Федерации, см. определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.10.2020 № 299-ПЭК20) по вопросу уступки прав по Договорам аренды Участков, заключенным арендаторами на торгах, полагаем возможной передачу такими арендаторами прав и обязанностей по Договорам аренды, заключенным до вступления в силу Закона № 42-ФЗ (то есть до 01.06.2015), в том числе по результатам торгов.

2. Передача арендаторами – победителями торгов своих прав и обязанностей по Договорам аренды Участков, заключенным после указанной даты (то есть после 01.06.2015), не согласуется с действующим законодательством (см. также определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2022 № 308-ЭС22-2357). Исключение, на наш взгляд, составляют случаи передачи арендатором – победителем торгов своих прав и обязанностей по Договору аренды Участка:

при отчуждении им принадлежащего ему объекта недвижимости, расположенного на Участке, являющемся предметом Договора аренды. В данном случае следует учитывать соблюдение установленного подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, положения пункта 2 статьи 271, пункта 3 статьи 552 ГК, пункта 1 статьи 35 ЗК (согласно которым приобретателем объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, в силу закона приобретает также право использования соответствующей части земельного участка, занятой таким объектом и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник данного объекта), подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК (которой предусмотрено заключение Договора аренды без проведения торгов с собственником здания, сооружения, расположенного на Участке);

предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданину и крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. В данном случае следует учитывать, что запрет, установленный пунктом 7 статьи 448 ГК, распространяется на Договоры аренды, которые можно заключить только путем проведения торгов; при этом ЗК (его статья 39.18) допускает возможность предоставления вышеуказанных Участков названным лицам как по результатам торгов, так и без их проведения (см. также кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 11.05.2022 № 47-КАД22-1-К6).

3. В силу пункта 2 статьи 615 ГК арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество *в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем)*, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами; в указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Исходя из буквального прочтения пункта 7 статьи 448 ГК, полагаем, что запрет, установленный данной нормой, не распространяется на передачу арендатором по Договору аренды Участка, заключенному по результатам торгов, этого Участка в субаренду.

Также отмечаем, что:

указанная позиция согласована с ФАС России (письмо от 22.07.2022 № ГМ/69864/22);

мнение Росреестра, Минэкономразвития России, являвшегося до 21.01.2020 федеральным органом исполнительной власти, осуществлявшим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изложенное в письмах от 14.07.2016 № 21046-ПК/Д23и, от 14.06.2018 № Д23и-3105, от 14.10.2019 № 14-10057-ГЕ/19, от 14.11.2019 № Д23и-39422, высказывалось в рамках рассмотрения обращений по конкретным ситуациям.

Территориальным органам Росреестра, Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управлению государственной регистрации права и кадастра Севастополя предлагается руководствоваться настоящим письмом при рассмотрении документов, представленных для осуществления регистрационных действий.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А. Громова