МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 29 января 2018 г. N Д23и-389

О РАЗЪЯСНЕНИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) относительно разъяснения отдельных положений земельного законодательства в пределах 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 разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, ввиду отсутствия более подробной информации о дате заключения договоров земельных участков, Департамент недвижимости полагает возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. В то же время при наличии оснований и соблюдении условий, указанных в пунктах 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов.

Таким образом, действующее земельное законодательство не позволяет осуществлять продление договоров аренды земельных участков.

В то же время согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 Гражданского кодекса).

В свою очередь, рассматривая возможность применения положений указанной нормы Гражданского кодекса к договорам аренды земельных участков, следует учитывать следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 610 Гражданского кодекса 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. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса 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.

Максимальные (предельные) сроки договоров аренды земельных участков определены статьей 39.8 Земельного кодекса.

Таким образом, и гражданское и земельное законодательство признает ограничение срока договора аренды земельного участка, которое не может быть преодолено конклюдентными действиями сторон этого договора.

При этом положения указанной нормы введены в действие положениями Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившей в силу с 1 марта 2015 г.

На основании пункта 2 статьи 4, пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, договоры аренды земельных участков, в том числе заключенные до 1 марта 2015 г. и действующие на 1 марта 2015 года, подлежат безусловному прекращению после истечения срока аренды, на который они заключались, без права их пролонгации в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса.

Условия заключенных до 1 марта 2015 года договоров аренды земельных участков относительно наличия у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды, ввиду наличия прямого указания закона на отсутствие такого права, не соответствуют действующему законодательству и не применяются. Однако данные арендаторы не лишаются права заключить новый договор аренды земельного участка при наличии оснований и соблюдении условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса.

В свою очередь, договоры аренды, возобновленные в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса на неопределенный срок до 1 марта 2015 г., с учетом положений пункта 2 статьи 4, пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса не прекращают своего действия.

Однако возобновление договора аренды земельного участка не может рассматриваться как основание для использования земельного участка на неограниченный срок, поскольку из существа законодательного регулирования положений о договоре аренды, передача имущества в рамках договора аренды носит временный характер.

С учетом изложенного, в том числе во избежание судебных споров, по мнению Департамента недвижимости, как представляется, необходимо рекомендовать возобновленные на неопределенный срок договоры аренды земельных участков прекратить и заключить новые в соответствии с действующими положениями Земельного кодекса.

Вместе с тем Департамент недвижимости полагает необходимым отметить, что дополнительные соглашения к возобновленным на неопределенный срок договорам аренды земельных участков, действующим на 1 марта 2015 г., в том числе учитывая пункт 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", положения статьи 164 Гражданского кодекса, по мнению Департамента недвижимости, государственной регистрации не подлежат.

Дополнительно отмечаем, что при отсутствии у арендатора земельного участка, оснований и условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, он лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса).

Заместитель директора
Департамента недвижимости
М.В.Бочаров