

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 25 августа 2025 г. N 14-8576-ТГ/25**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу применения установленного пунктом 9 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ) запрета на передачу арендованного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в субаренду рекомендует руководствоваться следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" (далее - Закон N 264-ФЗ) под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

Согласно части 1 статьи 3 Закона N 264-ФЗ сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организация, индивидуальный предприниматель, осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции (в том числе органической продукции, сельскохозяйственной продукции и продовольствия с улучшенными характеристиками), ее первичную и последующую (промышленную) переработку (в том числе на арендованных основных средствах) в соответствии с перечнем, утверждаемым распоряжением Правительства Российской Федерации от 25.01.2017 N 79-р, и реализацию этой продукции при условии, что в доходе сельскохозяйственных товаропроизводителей от реализации товаров (работ, услуг) доля дохода от реализации этой продукции составляет не менее чем семьдесят процентов за календарный год.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона N 264-ФЗ сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются также:

граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, в соответствии с Федеральным законом от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве";

сельскохозяйственные потребительские кооперативы (перерабатывающие, сбытовые (торговые), обслуживающие (в том числе кредитные), снабженческие, заготовительные), созданные в соответствии с Федеральным законом от 08.12.1995 N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации";

крестьянские (фермерские) хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве".

Статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (далее - Классификатор), содержит как наименования видов разрешенного использования земельных участков, так и описание деятельности, допускаемой на земельных участках в соответствии с такими видами разрешенного

использования.

При этом Классификатор направлен на упорядочивание описания видов разрешенного использования земельных участков, однако не определяет соотношение между категориями земель и видами разрешенного использования земельных участков, а предусмотренные им виды разрешенного использования не определяют правовой режим земельного участка и возможность осуществления каких-либо видов деятельности без учета иных требований законодательства, определяющих правовой режим земельных участков.

Такой вид разрешенного использования земельного участка, как "Сельскохозяйственное производство" в Классификаторе отсутствует, поскольку сельскохозяйственное производство является видом экономической деятельности и может осуществляться на земельных участках с разными видами разрешенного использования.

При этом Классификатором предусмотрен вид разрешенного использования "Сельскохозяйственное использование" (код 1.0), предусматривающий ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, крестьянское (фермерское) хозяйство фактически является видом экономической деятельности, в рамках которой могут быть использованы земельные участки с различными видами разрешенного использования, предусмотренными Классификатором, в зависимости от особенностей осуществления деятельности конкретного крестьянского (фермерского) хозяйства.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) в редакции Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 9 Закона N 101-ФЗ, введенным Федеральным законом от 14.07.2022 N 316-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 316-ФЗ), с 01.01.2023 передача арендованного земельного участка в субаренду, передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством, являющимися арендаторами земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, не допускаются.

В этой связи, учитывая статью 4 ГК, мнение судов (в том числе Верховного Суда Российской Федерации, см. определения от 21.06.2018 N 308-ЭС18-7782, от 26.10.2020 N 299-ПЭК20), относительно распространения запрета, установленного пунктом 9 статьи 9 Закона N 101-ФЗ, на передачу прав и обязанностей арендатора по договору аренды другому лицу (перенаем), а также на передачу в субаренду (поднаем) земельного участка сельскохозяйственного назначения, предоставленного в аренду гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для

осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства (независимо от вида разрешенного использования земельного участка и от порядка его приобретения в аренду (на торгах или без торгов), полагаем, что если договор аренды земельного участка, предоставленного гражданину или крестьянскому (фермерскому хозяйству) для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства (независимо от вида разрешенного использования такого земельного участка):

был заключен на торгах до 01.06.2015 (до вступления в силу Закона N 42-ФЗ) и условиями данного договора не установлен запрет победителю торгов на перенаем, субаренду (поднаем) земельного участка, перенаем, субаренда (поднаем) такого участка возможны;

был заключен на торгах после 01.06.2015 (после вступления в силу Закона N 42-ФЗ), перенаем не допускается;

был заключен до 01.01.2023 (до вступления в силу Закона N 316-ФЗ) без проведения торгов, ограничения, предусмотренные пунктом 9 статьи 9 Закона N 101-ФЗ, на такой договор не распространяются;

был заключен после 01.01.2023 (после вступления в силу Закона N 316-ФЗ) без проведения торгов, перенаем, субаренда (поднаем) не допускаются.

Вышеуказанная позиция поддержана Минсельхозом России.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, Роскомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ГРОМОВА