

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 27 июля 2009 г. N Д23-2444

О ВЫДЕЛЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу разъяснения порядка выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в аренде, и сообщает.

Исходя из обращения, из исходного земельного участка, обремененного правом аренды ООО "Новое время" (далее - Общество), в период до вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений" (далее - Закон N 141-ФЗ), т.е. до 25 октября 2008 года, был произведен выдел нескольких земельных участков. Указанные участки были поставлены на кадастровый учет, право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно п. 1 и 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их эксплуатации (непотребляемые вещи).

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации предмет является существенным условием договора. В силу положений пункта 2 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации (указанные положения действовали на момент осуществления выдела и утратили силу в связи с вступлением в силу Закона N 141-ФЗ), пункта 3 статьи 1, пункта 1 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" площадь земельного участка, описание местоположения границ и иные сведения являются уникальными характеристиками, позволяющими определить земельный участок как индивидуально-определенную вещь.

Следовательно, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

В соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в период действия договора его изменение осуществляется по взаимному согласию сторон, если иное не установлено законодательством или соглашением сторон.

Поскольку выдел земельного участка влечет изменение уникальных характеристик исходного земельного участка как индивидуально-определенной вещи, выступающей объектом аренды, то такое изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон договора аренды.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

При этом гражданское и земельное законодательство не содержали в указанный период и не содержат в настоящее время положений, предусматривающих обязанность арендатора давать арендодателю согласие на изменение договора аренды, в том числе изменение условий договора аренды путем выделения в счет доли в праве общей собственности земельного участка из исходного арендуемого участка. Согласие арендатора на изменение условий договора аренды, в том числе изменения объекта аренды путем выдела участка, является правом, а не обязанностью арендатора. Согласие арендатора может быть оформлено как путем составления двухстороннего соглашения к договору аренды, так и путем выдачи отдельного письма, подписанного уполномоченным лицом арендатора, в адрес арендодателя.

Также, по нашему мнению, арендатор был вправе обусловить выдачу такого согласия предоставлением арендодателем какого-либо встречного исполнения, например, предоставлением отступного, компенсацией убытков, обязанностью установить обременение выделенного земельного участка договором аренды на прежних или иных условиях и т.д. При этом договор продолжает свое действие в пределах ранее установленных сроков, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" выдел земельного участка в счет земельной доли допускается для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского фермерского хозяйства, а также для передачи участка в аренду или распоряжения им иным образом. Если земельный участок, находящийся в долевой собственности, уже передан в аренду, то, как это сказано в предыдущем абзаце, его юридическая судьба определена на срок аренды.

Следовательно, выдел из сданного в аренду участка земельных участков в счет долей в общей собственности для названных целей без согласия арендатора, по нашему мнению, может рассматриваться как существенное нарушение договора, предусмотренное статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Необходимо особо отметить, что действовавшим на момент осуществления выдела законодательством устанавливалось правило об обязательном учете законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства.

В частности, пунктом 4 статьи 69 Земельного кодекса Российской Федерации указывалось на необходимость обеспечить учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее чем за семь календарных дней до начала работ.

В соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июня 2002 г. N 396, технические условия и требования к проведению землеустройства при образовании новых и упорядочивании существующих объектов землеустройства, а также межевании объектов землеустройства устанавливаются Росземкадастром.

Согласно Методическим рекомендациям по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденным Росземкадастром от 17 февраля 2003 г., лица, права которых могут быть затронуты при проведении межевания (собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, соответствующие органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления), не позднее чем за 7 календарных дней до начала работ извещаются о времени и месте проведения межевания.

Кроме того, в соответствии со статьями 16, 23, 26 и 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", пунктом 31 Приказа Минюста России от 20 февраля 2008 г. N 35 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости" в целях осуществления государственного кадастрового учета сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы должны проверяться на предмет выявления отсутствия оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета.

Таким образом, выдел в период действия договора аренды без получения согласия арендатора не соответствовал действовавшему на тот момент законодательству.

Следует отметить, что в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии со статьями 11 - 13 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица могут быть защищены в судебном порядке, в том числе путем признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления и восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Врио директора
Департамента недвижимости
М.В.БОЧАРОВ
