

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

28.04.2023 № 11-01014/23

на № ОП/010860/23 от 31.03.2023

Министерство земельных
и имущественных отношений
Республики Татарстан

mzio@tatar.ru

О разъяснении законодательства

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра (далее – Управление) рассмотрело обращение министра земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Аглиуллина Ф.А. от 31 марта 2023 г. № 1-30/5243 по вопросу заключения договора аренды в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

В этой связи учитывая, что к обращению не приложена копия договора аренды земельного участка, по поставленным в обращении вопросам Управление может выразить только свою точку зрения, не подлежащую обязательному применению на практике, которая заключается в следующем.

Основания прекращения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подразделяются на общие основания, установленные гражданским

законодательством (статьи 610, 619 и 620 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), и на основании, которые дополнительно вводятся земельным законодательством (пункт 9 статьи 22, пункт 2 статьи 45 и статья 46 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором.

Согласно пункту 8 статьи 448 Гражданского кодекса условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Также обращаем внимание на позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 1 марта 2021 г. № 304-ЭС21-1606, о том, что размер арендной платы по договору, заключенному на торгах, не подлежит регулированию, а складывается на торгах в зависимости от рыночных цен.

Таким образом, по мнению Управления, изменение арендной платы по договору аренды земельного участка, заключенного по результатам проведения торгов, невозможно в случае строительства на нем здания или сооружения, поскольку такое основание не следует из закона.

Дополнительно отмечаем, что согласно Положению о Федеральной антимонопольной службе, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Начальник Управления нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 0249476536A3177C90638BD33C2BC03F
Владелец: Корякин Василий Иванович
Действителен: с 25.11.2022 до 18.02.2024

В.И. Корякин