Регистрация аренды в случае выкупа арендатором земельных долей

на арендуемый земельный участок

Актуальным вопросом в сфере правоприменительной практики является вопрос регистрации договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения в случае, когда арендодателем и арендатором является одно лицо, что ведет к отказу в государственной регистрации такого договора аренды.

Позиция Управления Росреестра по Курской области основана на следующих нормах права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее– ЗК РФ) земельные участки, за исключением указанных в п. 4 ст.27 ЗК РФ, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

В соответствии со ст.413 ГК РФ обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице.

Таким образом, с момента перехода к арендатору права собственности на арендованное имущество договор аренды, заключенный арендодателем, на основании ст.413 ГК РФ прекращается совпадением арендодателя и арендатора в одном лице.

В случае приобретения земельных долей арендатор одновременно становится собственником арендуемого земельного участка. В таком случае происходит совпадение должника и кредитора в одном лице, и в этой части обязательство по договору аренды прекращается.

В связи с этим, регистрация договора аренды без внесения изменений в предмет договора, невозможна.

Позиция Управления подтверждается судебной практикой (дело №А35-4625/2015), отказ Управления Росреестра по Курской области был признан законным.

Таким образом, регистрация аренды в случае выкупа арендатором земельных долей на арендуемый земельный участок сельскохозяйственного назначения возможна только после внесения изменений в предмет договора аренды.