«Особенности государственной регистрации уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключенному на торгах»

Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом (п.7 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Названная норма обеспечивает защиту интересов публичного органа от возможной уступки победителем торгов прав и обязанностей по заключенному на торгах договору в части его исполнения и направлена на исключение случаев, при которых права приобретает лицо, в силу различных причин не имеющее намерения лично реализовать взятые на себя обязательства, являющиеся предметом договора.

Вместе с тем, как отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Коми Наталья Мирон, позиция Росреестра, отраженная в письмах от 14.05.2018 №14-04857-ГЕ/18 и от 26.06.2018 №14-06572-ГЕ/18 считает возможным осуществлять государственную регистрацию уступки права аренды по договорам, заключенным на торгах, если договор аренды был заключен на срок более чем пять лет. При таких обстоятельствах арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу (п.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, передача прав и обязанностей арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по соответствующему договору, в том числе по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, третьему лицу, возможна при аренде такого земельного участка на срок более чем пять лет.