Светлогорский отдел Управления Росреестра по Калининградской области информирует:

В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет 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, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Порядок применения данной нормы разъяснен в Постановлении Пленума Высшего арбитражного суда от 24.03.2005 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – Постановление Пленума).

Пленум Высшего Арбитражного суда подчеркнул, что арендодатель и арендатор не вправе предусматривать в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет условия, по которым арендатор может передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу только после получения на это согласия от арендодателя (п. 18).

Положения пункта 9 статьи 22 ЗК РФ в части передачи арендных прав земельного участка в залог находят своё отражение в пункте 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – «При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления».

Начальник отдела Т.В. Добшикова