

# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ

## ПИСЬМО от 01.11.2019 № Д23и-37987

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение А СРО «Кадастровые инженеры» относительно получения согласия арендаторов частей земельного участка для образования земельных (лесных) участков путем раздела такого земельного участка с сохранением его в измененных границах и в части своей компетенции сообщает.

Пунктом 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, за исключением отдельных случаев, указанных в данном пункте.

Согласно части 11 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект недвижимости осуществляются в том числе на основании письменного согласия третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с федеральным законом.

Указанные нормы направлены на обеспечение необходимого баланса интересов как собственников, так и арендаторов земельных участков.

Вместе с тем Департамент недвижимости отмечает, что в соответствии с пунктом 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (не прекращает свое существование).

Также из пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что лицо, использовавшее исходный земельный участок на основании договора аренды, в случае образования из него земельных участков (земельного участка) способом, при котором исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, может осуществлять использование измененного земельного участка на основании действующего договора либо заключить на прежних условиях новые договоры в отношении образуемых земельных участков (образуемого земельного участка) и измененного земельного участка.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, в случае, когда образование земельного участка из исходного земельного участка, при котором такой исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, не затрагивает часть исходного (измененного) земельного участка, переданную в аренду, аренда части исходного (измененного) земельного участка сохраняется.

Соответственно, согласие арендатора части (частей) исходного (измененного) земельного участка, сохраняемого в измененных границах, на образование из него нового земельного участка, не затрагивающего указанную находящуюся в аренде часть такого исходного земельного участка, а также для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такой образуемый земельный участок не требуется.

При этом в договор аренды, предметом которого является часть исходного (измененного) земельного участка, могут быть внесены изменения в части площади исходного (измененного) земельного участка.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости  
М.В. Бочаров