****

**Пресс-релиз**

**Передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка со множественностью лиц**

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (далее – Управление) обращаются физические и юридические лица, являющиеся арендаторами по договорам аренды земельных участков, заключенных с множественностью лиц на стороне арендатора, c заявлениями о государственной регистрации договоров передач своих прав и обязанностей третьему лицу. Указанные арендаторы передают только свои права и обязанности отдельно от иных арендаторов по договору аренды, то есть, передаются права и обязанности не всех арендаторов, а лишь тех, кто не желает или не должен участвовать в арендных правоотношениях.

В соответствии с п.1 ст. 308 Гражданского Кодекса РФ в обязательстве в качестве каждой из его сторон - кредитора или должника - могут участвовать одно или одновременно несколько лиц.

Ст. 39.20 Земельного Кодекса РФ предусмотрено заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, если арендаторы являются собственниками объектов недвижимости, которые расположены на неделимом земельном участке. Такой договор аренды заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды лиц, ставших правообладателями здания, сооружения или помещений, в результате каких – либо сделок или по иным основаниям.

Пунктами 5 и 9 статьи 22 Земельного Кодекса РФ предусмотрена возможность передачи арендатором своих прав и обязанностей третьему лицу. Таким образом, при передаче прав и обязанностей происходит замена стороны договора в целом. Возможность передачи части прав и обязанностей по договору аренды земельного участка Земельным Кодексом РФ не предусмотрена.

Кроме того, п. 9 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ предусмотрен иной механизм замены лица в договоре аренды земельного участка, заключенного с множественностью лиц на стороне арендатора.

Учитывая изложенное, новому правообладателю объекта недвижимости, расположенного на неделимом земельном участке, для вступления в договор аренды, заключенный с множественностью лиц на стороне арендатора, необходимо составить с арендодателем соглашение о вступлении в договор аренды как лица на стороне арендатора.

Данное соглашение подлежит государственной регистрации, если сам договор аренды подлежал государственной регистрации и срок его действия не истек.

В соответствии с п. п. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового Кодекса РФ государственная пошлина за государственную регистрацию данного соглашения составляет для юридических лиц 22000 руб., для физических лиц 2000 руб.

Управление обращает внимание заявителей на то, что если земельный участок, являющийся предметом договора аренды, находится в муниципальной или государственной собственности, или государственная собственность на него не разграничена, то в соответствии с ч. 2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты совершения такой сделки обязан направить в Управление заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости.

Начальник отдела регистрации земельных участков

Управления Росреестра по Ульяновской области

Л.В. Комарова

**Контакты для СМИ**

Полякова Ольга Николаевна

8 (8422) 44 93 34

8 (8422) 41 01 43 (факс)

73\_upr@rosreestr.ru

73press\_upr@mail.ru

432071, г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 29