

УДК 347.113(470):347.214.2+349.41

**ПЕРЕХОД ПРАВА ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО)
ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОМ НА ДАННОМ
ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

А.А. Циммерман

Тверской государственный университет

Рассматриваются практические проблемы перехода права постоянного (бессрочного) пользования при переходе права собственности на объект недвижимости, расположенный на таком земельном участке, а также правовые коллизии, возникающие на практике.

Ключевые слова: *право постоянного (бессрочного) пользования, переход права.*

Земельный Кодекс РСФСР от 25.04.1991 г. допускал предоставление земельных участков по согласованию с собственником земли коммерческим организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования (ст. 27, 28)¹. В настоящее время в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших свои полномочия, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (ч. 1 ст. 20 Земельного Кодекса РФ² (далее – ЗК РФ). Иные коммерческие организации, а также некоммерческие организации в круг субъектов, которым могут быть предоставлены земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование, не входят. При этом права на земельные участки, возникшие до введения в действие ЗК РФ, сохраняются.

Согласно ч. 1 ст. 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, если А, имея на праве собственности здание и на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок, на котором расположено здания, заключил договор купли-продажи здания

¹ Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 30.05.1991. № 22. Ст. 768.

² Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

с Б., то к Б. переходит право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположено здание.

Пленум ВАС РФ в п. 13 Постановления от 24.03.2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»³ разъяснил, что при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п.3 ст. 552 ГК РФ⁴ покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ)⁵, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ⁶.

Таким образом, то обстоятельство, что приобретатель недвижимости не отнесен к субъектам, которым земельный участок может быть предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, не исключает возможности перехода к нему этого вещного права в связи с приобретением находящихся на таком участке объектов. Такое право приобретается на основании закона.

В то же время в правоприменительной практике возникает ряд проблем и вопросов, связанных с переходом права постоянного (бессрочного) пользования при продаже недвижимого имущества, находящегося на таком земельном участке.

³ Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Гражданский Кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

⁵ Гражданский Кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

⁶ Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ» // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4148.

1. Переход права постоянного (бессрочного) пользования происходит только в случаях, когда объект, расположенный на земельном участке признается недвижимым имуществом.

Например, капитальный гараж в зависимости от своих характеристик может признаваться или не признаваться недвижимым имуществом. В ряде случаев суды не признают гаражи недвижимостью⁷, в некоторых случаях признают⁸. Судебная практика до сих пор остается неоднозначной.

Если имущество не будет признано недвижимым, то положение ст. 35 ЗК в этом случае не применяется.

Так, Постановлением ФАС Дальневосточного округа от 12.07.2010 г.⁹ был признан правомерным отказ в признании права постоянного (бессрочного) пользования, поскольку судом установлено, что емкости для хранения горюче-смазочных материалов являются движимым имуществом, в связи с чем у заявителя не возникло право пользования и приобретения земельного участка как у владельца недвижимого имущества.

Аналогичный вывод сделал ФАС Северо-Западного округа в Постановлении от 18.04.2007 г.¹⁰, указав, что автостоянка по своему составу и назначению относится к временным сооружениям и не является объектом недвижимости, в связи с чем у истца не возникло права на использование земельного участка, на котором находится названное движимое имущество. Собственник движимого имущества имеет право пользования своим имуществом только в случае наличия правового основания пользования земельным участком. В противном случае собственник земельного участка имеет право требовать устранения препятствий в пользовании земельным участком.

Переход права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком происходит и в том случае, если недвижимый объект является объектом незавершенного строительства¹¹.

⁷ См. например.: Постановления ФАС Поволжского округа от 04.12.2009 г. по делу № А12-9075/2009 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Центрального округа от 21.12.2009 г. № Ф10-5586/09// СПС «КонсультантПлюс».

⁸ См. напр.: Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 26.10.2007 г. по делу № А31-8456/2006-12 // СПС «КонсультантПлюс», Постановление ФАС Дальневосточного округа от 27.08.2010 № Ф03-5680/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.07.2010 г. № Ф03-4847/2010 по делу № А51-17198/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.04.2007 по делу № А05-8808/2006-24 // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ См. например.: Постановление ФАС Поволжского округа от 22.11.2010 г. по делу № А55-13564/2009 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2010 г. по делу № А55-383/2010 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком при переходе права на объект недвижимости происходит при государственной регистрации перехода права на объект недвижимости.

Так, в Постановлении ФАС Дальневосточного округа от 16.03.2011 г.¹² указано, что истцу как приобретателю объекта недвижимости в силу положений ст. 35 Земельного кодекса РФ с момента государственной регистрации права собственности на него перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком под объектом.

Такой же позиции придерживается Президиум ВАС в Постановлении от 23.03.2010 г. по делу № 11401/09¹³.

3. Неоднозначно решается на практике вопрос о необходимых правоустанавливающих документах. С одной стороны, подтверждением перехода права постоянного (бессрочного) пользования является договор отчуждения здания или иного недвижимого имущества, расположенного на земельном участке. С другой стороны, бывший правообладатель имеет свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования на данный земельный участок. И, как следствие, неясным остается вопрос о моменте возникновения соответствующих прав на землю. Согласно ст. 35 ЗК собственник имеет только право требовать оформления прав на земельный участок, в то время как судебная практика исходит из того, что такое право не нуждается в дополнительном оформлении и переходит автоматически на основании закона.

Пункт 5.2. Приказа Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 г. № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок» одним из необходимых документов для регистрации прав на земельный участок называет копии документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, если право на данный земельный участок в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП.

Таким образом, право собственности на земельный участок может быть зарегистрировано равным образом на основании свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое

суда от 17.11.2011 по делу № А35-1773/2011 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 12.12.2011 г. по делу № А27-3112/2011 // СПС «КонсультантПлюс», Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2012 г. по делу № А41-2296/11 // СПС «КонсультантПлюс» и др.

¹² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16.03.2011 г. № Ф03-715/2011 по делу № А51-11120/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ Постановление Президиума ВАС от 23.03.2010 г. по делу № 11401/09 // СПС «КонсультантПлюс».

имущество и на свидетельстве о праве постоянного (бессрочного) пользования.

При недобросовестности одной из сторон может возникнуть ситуация, что право постоянного (бессрочного) пользования перешло к лицу по договору купли – продажи, а лицо, обладающее свидетельством о праве постоянного (бессрочного) пользования (которое не аннулируется) пытается переоформить право на право собственности.

ФАС Северо-Кавказского округа вынес Постановление от 25.03.2011г.¹⁴, которым удовлетворил требование индивидуального предпринимателя о признании недействительным зарегистрированного права собственности организации на земельный участок, указав, что с момента государственной регистрации права собственности индивидуального предпринимателя на здание конторы к нему как новому собственнику перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что было у организации.

Из обстоятельств дела следует, что общество заключило с ИП договор купли – продажи здания, находящегося на земельном участке, принадлежащем обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования. Переход права собственности на здание был зарегистрирован в установленном законом порядке. ИП подал заявление о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования. Уполномоченный государственный орган отказал в государственной регистрации на основании того, что данный земельный участок принадлежит на праве собственности обществу, право зарегистрировано в установленном законом порядке. Из представленных документов следует, что право собственности на земельный участок зарегистрировано после государственной регистрации перехода права собственности на здание. То есть произошла конкуренция правоустанавливающего (свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание, являющееся основанием для перехода права постоянного (бессрочного) пользования) и правоудостоверяющего (свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования) документов.

Таким образом, право постоянного (бессрочного) пользования при переходе прав на земельный участок переходит в силу закона с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, что является приоритетным для определения правообладателя при конкуренции вышеназванных документов.

4. В случае если право постоянного (бессрочного) пользования перешло к лицу, которое не может иметь земельные участки на

¹⁴ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 25.03.2011 г. № А32-12256/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

названном праве, то право подлежит переоформлению в установленные законодателем сроки. Однако до переоформления такое лицо обладает земельным участком именно на праве постоянного (бессрочного) пользования в силу закона, иные правовые основания владения и пользования земельным участком, например, на праве аренды, не возникают. Органы местного самоуправления не могут выступать арендодателем в указанный период.

Так, в постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 07.04.2011г.¹⁵ суд отказал арендодателю в удовлетворении требования о взыскании с арендатора задолженности по арендным платежам и неустойки по договору аренды земельного участка, указав, что к арендатору одновременно с передачей недвижимого имущества перешло право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, находящийся под данной недвижимостью, и им уплачен земельный налог.

Таки образом, переход права постоянного (бессрочного) пользования при продаже объекта недвижимости, расположенном на данном земельном участке возможен при соблюдении следующих условий:

1. Объект, расположенный на земельном участке должен признаваться недвижимым;
2. Право постоянного (бессрочного) пользования у первоначальных землепользователей, не указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, должно возникнуть до введения в действие ЗК РФ;
3. Если лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования не указано в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, то оно обязано переоформить документы на право собственности либо на право аренды до 1 января 2012 г.

Список литературы

1. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 года // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 30.05.1991. № 22. Ст. 768.
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
3. Гражданский Кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
4. Гражданский Кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 года № 14-ФЗ // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

¹⁵ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.04.2011 г. № А70-6650/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

5. Федеральный закон от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ» // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4148.
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.04.2007 г. по делу № А05-8808/2006-24 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.10.2007 г. по делу № А31-8456/2006-12 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление ФАС Поволжского округа от 04.12.2009 г. по делу № А12-9075/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление ФАС Центрального округа от 21.12.2009 г. № Ф10-5586/09 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Постановление Президиума ВАС от 23.03.2010 г. по делу № 11401/09 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.07.2010 г. № Ф03-4847/2010 по делу № А51-17198/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
13. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 27.08.2010 № Ф03-5680/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
14. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2010 г. по делу № А55-383/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
15. Постановление ФАС Поволжского округа от 22.11.2010 г. по делу № А55-13564/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
16. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16.03.2011 № Ф03-715/2011 г. по делу № А51-11120/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 25.03.2011 г. № А32-12256/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
18. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.04.2011 г. № А70-6650/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
19. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2011 г. по делу № А35-1773/2011 // СПС «КонсультантПлюс».
20. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 12.12.2011 г. по делу № А27-3112/2011 // СПС «КонсультантПлюс».
21. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2012 г. по делу № А41-2296/11 // СПС «КонсультантПлюс».

**TRANSITION OF THE RIGHT OF CONTINUOUS (TERMLESS)
USING AT THE REAL ESTATE OBJECT SALE, LOCATED ON
THIS LAND LOT**

A.A. Tsimmerman

Tver State University

In article practical problems of transition of the right of continuous (termless) using are considered upon transition of the property right to a real estate object located on such land lot, and also the legal collisions arising in practice.

Keywords: *right of continuous (termless) using, right transition.*

Об авторе:

ЦИММЕРМАН Анна Александровна – студентка IV курса юридического факультета Тверского государственного университета, e-mail: annatsim@mail.ru; 170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33.