

УДК 342.3

**К ВОПРОСУ О ПРИОБРЕТЕНИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ, КОТОРЫЕ НАХОДЯТСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
ПРАВООБЛАДАТЕЛЕМ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Ю.В. Васильчук

Тверской государственной университет

Дается характеристика основных проблем, возникающих в связи с реализацией предусмотренного ст. 36 ЗК РФ права на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства.

Ключевые слова: приобретение прав на земельные участки; объекты незавершенного строительства; судебная практика.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ¹ к недвижимым вещам относятся объекты незавершенного строительства, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Объекты незавершенного строительства являются самостоятельными объектами правового регулирования, которые вместе с тем следует отличать от законченных строительством зданий, строений и сооружений.

Е.А. Киндеева отмечает, что «объект незавершенного строительства имеет особенности, отличающие его от других объектов недвижимости, таких как здания и сооружения, что вытекает даже из его названия, из которого прямо следует, что объект еще не построен, строительство его не завершено, и в дальнейшем он будет изменяться (строиться). Использовать объект незавершенного строительства как здание (например, для размещения офисов или объектов торговли) или сооружение (например, для выполнения производственных функций) возможно только после завершения его строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Объект незавершенного строительства нельзя эксплуатировать, его можно только достраивать, в том числе с привлечением подрядчика»².

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 112-ФЗ³ предусматривает возможность государственной регистрации прав на объ-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СЗ. 05.12.1994. N 32. ст. 3301.

² Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав. - 4-е изд., перераб. и доп. - "Издательство Юрайт", 2011 г. // СПС «Гарант»

³ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. N 30. ст. 3594.

ект незавершенного строительства. В соответствии со ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

Право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, и разрешения на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Разрешение на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве

собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство. Разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в данном документе) запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем разрешение на строительство, если заявитель не представил указанный документ по собственной инициативе.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство.

В силу положений ст. 36 ЗК РФ⁴, если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений и сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ, федеральными законами.

На практике нередко возникают споры, связанные с применением положений ст. 36 ЗК к объектам незавершенного строительства относительно права на приобретение земельного участка под объектом незавершенного строительства в собственность.

Как отмечает С.Ковалев, указанное выше преимущество достаточно очевидно, но на практике решение вопроса о признании права собственности на землю под объектом незавершенного строительства оказывается не столь ясным, а во многом неоднозначным и спорным. Проанализировав практику ФАС Поволжского округа и ФАС Московского округа, автор приходит к выводу, что она не отображает единообразный подход. Практика ФАС Поволжского округа носит "положительный" характер, т.е. она подтверждает возможность приобретения в собственность такого участка. ФАС Поволжского округа в своем Постановлении по делу N А55-14711/207 от 7 апреля 2008 г. обосновывает это следующим образом. Так как объект незавершенного строительства отнесен ГК РФ к объектам недвижимости, то нормы, дающие право приобретения в собственность земельного участка под объектом недвижимости в равной степени распространяют свое действие и на объ-

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СЗ. 29.10.2001. N 44. ст. 4147.

екты незавершенного строительства. Практика Московского округа весьма неоднозначна в решении данного вопроса. Так, отказывая в предоставлении подобного права, суд мотивирует это следующим: за истцом были зарегистрированы объект незавершенного строительства и право аренды на землю, но к моменту судебного рассмотрения спора были представлены доказательства того, что названный объект был снесен. Следовательно, формальное наличие титула на объект при его фактическом отсутствии не дает права на получение в собственность земельного участка под ним. В своем постановлении ФАС Московского округа также приводит позицию, базирующуюся на том, что закон предполагает возможность получения права собственности на землю только собственниками зданий, помещений и сооружений и этот перечень является исчерпывающим. Такая трактовка закона сама по себе прямо не отрицает возможность приобретения права собственности на землю под объектом незавершенного строительства, но и не подтверждает ее⁵.

Приведем несколько конкретных дел, связанных с применением ст. 36 ЗК РФ в отношении объектов незавершенного строительства.

ООО (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения комитета по управлению имуществом Тверской области (далее-Комитет) об отказе в приватизации земельного участка. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, требования Общества были удовлетворены. В кассационной жалобе Комитет просил отменить решение и постановление судов, так как посчитал неправильным применение норм материального права, распространив понятие «здания, строения, сооружения» на незавершенные строительством объекты. Суд первой инстанции, позицию которого поддержал суд апелляционной инстанции, сделал вывод о том, что возникновение права собственности Общества на объект, главные конструктивные объекты которого возведены, являются основанием для приватизации обществом спорного участка. По мнению суда, объектом незавершенного строительства может быть как здание, так и строение или сооружение, поскольку указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. Отменяя решения нижестоящих судов, Федеральный арбитражный суд Северо-западного округа по делу № А66-6092/2008 от 11.03.2009

⁵ Ковалев С. Судебные споры при реализации девелоперских проектов// Корпоративный юрист, 2009. N 10.

г.⁶ занял принципиально иную позицию по возникшему спору. В своем решении, он отметил, что вывод судов о наличии права на выкуп земельного участка собственником объекта незавершенного строительства сделан без учета положений действующего законодательства, регулирующего возведение объектов капитального строительства и оформление прав на занимаемые такими объектами земельные участки. В ст. 36 ЗК РФ объекты незавершенного строительства не названы, а значит применение порядка выкупа земельных участков под ними возможно в случаях, указанных в законе. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства в соответствии с положениями п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ». К настоящему делу данные случаи не относятся.

Интересным представляется правовое обоснование правовой позиции Федерального арбитражного суда Северо-западного округа. По мнению суда, при предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства применение положений ст. 36 ЗК РФ к объектам незавершенного строительства исключается в связи с тем, что в отличие от зданий, строений, сооружений, они не могут быть использованы по назначению до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию. Правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей в период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды. Так, в соответствии с п.4 ч.2 ст. 46 ЗК РФ основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка. В силу положений ст. 35 ЗК РФ не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока строительства. Материалы дела не

⁶ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.03.2009 по делу N А66-6092/2008 // СПС «КонсультантПлюс».

содержат доказательств достижения цели, для которой Обществу был предоставлен земельный участок.

Кроме того, следует привести позицию Президиума ВАС РФ от 23.12.2008г.⁷ по аналогичному делу. Отменяя в порядке надзора, решения нижестоящих судов, Президиум ВАС РФ отметил, что вывод судов о наличии права на выкуп земельного участка собственником объекта незавершенного строительства не учитывает соблюдения баланса публичных и частных интересов при возведении объектов капитального строительства. При предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства применений положений ст. 36 ЗК РФ к объектам незавершенного строительства исключается в связи с тем, что в отличие от зданий, строений или сооружений, они не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию. Целью использования земельного участка в соответствии с договором аренды является завершение строительства объекта. Аналогичная позиция отражена в Определении ВАС РФ от 05.02.2010 N ВАС-34/10⁸ со ссылкой на указанное Постановление Президиума ВАС РФ. В Постановлении Президиума ВАС РФ от 01.03.2011 N 14880/10⁹ и от 10.04.2012 N 15874/11¹⁰.

Таким образом, по мнению ВАС РФ, ст. 36 ЗК неприменима к объектам незавершенного строительства. Такой подход считает правильным и обоснованным. В соответствии с положениями ЗК РФ земельные участки для строительства предоставляются преимущественно на праве аренды. Кроме того, ЗК РФ был дополнен ст. 30.2. предусматривающей предоставление земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства. Положения ст. 24 ЗК, 30 ЗК РК закрепляют положения о предоставлении земельных участков, например, на праве безвозмездного срочного пользования религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения на срок строительства данных объектов. Такой подход законодателя призван в определенной степени стимулировать завершение строительных работ, введение объектов в эксплуатацию и их дальнейшее использование в зависимости от функционального назначения. Ограничение права на приобретение

⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 N 8985/08 по делу N А55-16774/2007 // Вестник ВАС РФ. 2009. N 4.

⁸ Определение ВАС РФ от 05.02.2010 N ВАС-34/10 по делу N А54-5354/2008 // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 01.03.2011 N 14880/10 по делу N А65-36364/2009СА1-42 // Вестник ВАС РФ. N 6. июнь. 2011.

¹⁰ Постановление Президиума ВАС РФ от 10.04.2012 N 15874/11 по делу N А40-31112/10-94-132 // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7.

земельного участка в собственность под объектом незавершенного строительства является своего рода дополнительной гарантией, защитой от недостроев.

Представляется необходимым внести изменения в подп. 2 п. 1 ст. №: ЗК РФ, изложив его в следующей редакции: «если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений и сооружений, за исключением объектов незавершенного строительства. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ, федеральными законами».

Следует также учитывать положения п. 21 ст. 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», который был введен Федеральным законом от 12.12.2011г. № 427-ФЗ¹¹. Собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 1 января 2012 года, имеет право приобрести земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, и на котором расположен указанный объект, в аренду без проведения торгов в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СЗ. 05.12.1994. N 32. ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СЗ. 29.10.2001. N 44. ст. 4147.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. N 30. ст. 3594.
4. Федеральный закон от 12.12.2011 N 427-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 19.12.2011. N 51. ст. 7448.

¹¹ Федеральный закон от 12.12.2011 N 427-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 19.12.2011. N 51. ст. 7448.

5. Постановление Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 N 8985/08 по делу N А55-16774/2007 // Вестник ВАС РФ. 2009. N 4.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 01.03.2011 N 14880/10 по делу N А65-36364/2009СА1-42 // Вестник ВАС РФ. N 6. июнь. 2011.
7. Постановление Президиума ВАС РФ от 10.04.2012 N 15874/11 по делу N А40-31112/10-94-132 // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7.
8. Определение ВАС РФ от 05.02.2010 N ВАС-34/10 по делу N А54-5354/2008 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.03.2009 по делу N А66-6092/2008 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав. - 4-е изд., перераб. и доп. - "Издательство Юрайт", 2011 г.
11. Ковалев С. Судебные споры при реализации девелоперских проектов// Корпоративный юрист, 2009. N 10.

TO A QUESTION OF ACQUISITION OF THE RIGHTS FOR THE LAND PLOTS WHICH ARE IN THE STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP, THE OWNER OF OBJECT OF INCOMPLETE CONSTRUCTION

J.V.Vasilchuk

Tver State University

The characteristic of the main problems arising in communication in connection with realization of rights to privatization provided by Article 36 of the land code is given is right on privatization of the land plots or buying of rent of the land plots by owners of objects of incomplete construction.

Keywords: *acquisition of the rights for the land plots; objects of incomplete construction; court practice.*

Об авторе:

ВАСИЛЬЧУК Юлия Владимировна – кандидат юридических наук, доцент, зав. кафедрой экологического права и правового обеспечения профессиональной деятельности.