Секция «Экологическое и земельное право»

Аренда государственных земельных участков: правовая судьба объектов незавершенного строительства

Научный руководитель – Моторин Евгений Павлович

Волконитин Артем Сергеевич
Аспирант
Южный федеральный университет, Ростов-на-Дону, Россия
E-mail: Volkonitin.Artoym@yandex.ru

Совершенствование земельного законодательства затронуло порядок предоставления земельных участков, находящиеся в государственной и муниципальной собственности. В главе 5.1. Земельного кодекса РФ [1] сделана значительная переработка регулирования аренды публичных земель. Законодатель существенным образом изменил традиционный для гражданского права подход в регулировании арендных отношений по поводу земли, добавив значительный элемент защиты публичных интересов в данных отношениях.

Действующее земельное законодательство не позволяет предоставлять государственные и муниципальные земельные участки в собственность граждан и юридических лиц для целей возведения объектов недвижимости (п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ). Для реализации целей строительства публичные земли предоставляются на праве аренды и в строго предусмотренный законом срок. Таким сроки специально оговорены в п. 8 статье 39.8 ЗК РФ. Также по общему правилу арендаторы не имеют преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок (п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ).

Новые правила, закрепленные в ЗК РФ, ставят арендаторов публичных земельных участков в крайне затруднительное положение в том случае, если строительство на публичной земле не может быть завершено в предусмотренный законом и договором срок. В этом случае владельцы строящегося объекта оказываются в ситуации правовой неопределенности относительно судьбы принадлежащих им объектов незавершенного строительства (ОНС), поскольку преимущественным правом на заключение договора аренды они не обладают и перезаключение договора аренды на новый срок не допускается.

Не решает проблему правовой судьбы объекта незавершенного строительства и правила пункта 5 ст. 39.6. ЗК РФ, которой предусмотрена продажа ОНС с публичных торгов при не завершении строительства в срок. Земельный участок предоставляется на новый срок только для завершения строительства объекта недвижимости и после повторного нарушения срока, земельный участок на праве аренды не предоставляется. Таким образом, после повторной предоставления земельного участка для завершения строительства снова оказывается неопределенной судьба объекта незавершенного строительства. В частности, остается открытым вопрос: подлежит ли такой объект сносу или собственник ОНС вправе продолжать пользоваться частью земельного участка, на котором размещен ОНС.

В определении Верховного Суда РФ от 14 июня 2017 года № 304-ЭС16-20773 [2] сформирован правовой подход, согласно которому не осуществление строительства в срок не лишает владельца объекта незавершенного строительства права пользования земельным участком. Обосновывая причину не применения статьи 622 Гражданского кодекса РФ [3], которая предусматривает приведение земельного участка в первоначальное состояние при истечении срока аренды (то есть снос ОНС), суд отметил: если на спорном участке находится не завершенный строительством объект недвижимости ст. 622 ГК РФ не может быть применена.

На наш взгляд, не применение статьи 622 ГК РФ противоречит целям законодателя при внесении изменений в ЗК РФ, в частности, противоречит существу правил об аренде публичной земли, которые закреплены в главе 5.1 ЗК РФ. Содержание данной главы

позволяет сделать вывод, что законодателем преследуется цель стимулировать арендаторов публичной земли к более ответственному отношению к исполнению арендных обязательств и завершению строительства объектов недвижимости в срок. Данные нормы направлены на недопущение появления недостроенных объектов, которые с одной стороны оказывают негативное влияние на внешний облик города, а с другой приводят к нерациональному использованию земельных ресурсов. Стремление законодателя к завершению строительства в срок обусловлено также желанием предоставить дополнительные гарантии участникам долевого строительства (большинство многоквартирных домов возводятся на публичных землях), которые часто страдаю от затягивания строительства. Таким образом, цели нормативно-правового регулирования аренды публичной земли в главе 5.1 ЗК РФ состоят в защите публичных интересов, в частности, в повышении земельной дисциплины застройщиков и их ответственного отношения к завершению строительства в срок, в предоставлении дополнительных гарантий участникам долевого строительства, в рациональной организации городского пространства рационального градостроительства, эффективного и рационального использования государственных и муниципальных земель.

Не применение ст. 622 ГК РФ (предполагающей снос ОНС), сохранение объектов незавершенного строительства за их владельцами сводит на нет правила, закрепленные в главе 5.1 ЗК РФ, поскольку позволяет пользоваться публичной землей и после окончания срока договора аренды.

По нашему мнению, целям защиты публичных интересов будет способствовать подход, при котором застройщик (арендатор публичной земли для целей строительства) будет лишаться своего объекта незавершенного строительства, и в случае не продажи данного объекта с публичных торгов, ОНС будет подлежать сносу (земельный участок будет приведен в первоначальное состояние). Данный подход может быть реализован путем включения в ЗК РФ правила, которое предусматривает освобождение земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, от объекта незавершенного строительства при истечении срока аренды такого земельного участка. Данное правило может быть закреплено в ст. 39.6 ЗК РФ. Появление в тексте кодекса данной нормы позволит повысить ответственность застройщик при использовании государственных и муниципальных земельных участков и позволит стимулировать застройщика к осуществлению строительства в срок.

Источники и литература

1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // «Российская газета», № 211-212, 30.10.2001.

2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.

3) Определение Верховного Суда РФ от 14.06.2017 № 304-ЭС16-20773 по делу № А75-236/2016 // СПС «Консультант Плюс».