

ОСОБЕННОСТИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Т.В. Власенко, О.В. Хохлова

Донской государственный технический университет

В статье рассмотрены особенности возникновения прав на земельный участок, на котором расположены здания, сооружения. Проведен анализ последних изменений земельного законодательства, касающихся приватизации земельных участков под зданиями и сооружениями. Также раскрыта тема приватизации в условиях, если здание, сооружение полностью или частично разрушено или находится в незавершенном состоянии.

Ключевые слова: *земельный участок, приватизация, недвижимость, территория, права, регулирование, объект.*

In article features of emergence of the rights for the land plot on which buildings, constructions are located are considered. The analysis of the last changes of the land legislation concerning privatization of the land plots under buildings and constructions is carried out. Privatization is also opened if the building, the construction is in whole or in part destroyed, or are in an incomplete state.

Key words: *land plot; privatization; real estate; territory; rights; regulation; object.*

Земельный участок с точки зрения гражданского законодательства является вещью, объектом права собственности и иных прав, а также недвижимым имуществом. Поэтому основаниями возникновения прав на землю являются те, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации и другими актами гражданского законодательства.

Основанием возникновения прав на земельные участки под объектами капитального строительства длительное время являлись акты государственных и муниципальных органов, когда земельные участки предоставлялись собственникам объектов недвижимости из государственной и муниципальной собственности. На это существовали объективные причины, так как с момента установления советской власти и появления Декрета «О земле», собственником всех земельных участков фактически являлось государство.

Роль таких оснований для возникновения прав на землю, как договоры и иные сделки, все больше возрастает в современной России. Если для заключения договора необходимо согласованное волеизъявление двух и более лиц, то для односторонних сделок данное условие не требуется. При этом следует заметить, что сделки порождают права на земельные участки только в том случае, если они оформлены надлежащим образом, с учетом требований, предъявляемых законодательством к такого рода сделкам. Несоблюдение установленной формы влечет недействительность сделки.

Решением суда может быть установлено право на земельный участок под объектом недвижимого имущества. После вынесения судебного решения и вступления его в законную силу оно является юридическим основанием, при наличии которого регистрирующие органы обязаны осуществить государственную регистрацию прав в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015).

Эти три основания возникновения прав на земельный участок под объектом недвижимости можно назвать базовыми. Выделяется также такое основание, как приобретательная давность. Данное основание имеет место быть, когда лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, приобретает право собственности на это недвижимое имущество. Однако непрерывность, добросовестность и не противоправность владения доказываются в судебном процессе.

Статья 36 ЗК РФ, являющаяся основной в регулировании данного вопроса, утратила силу после недавних изменений земельного законодательства. На смену ей пришли иные нормы. Следует отметить, что именно на статью 36 Земельного кодекса, которая регулировала вопрос приобретения земельного участка под объектом недвижимого имущества, ссылались в своих постановлениях и толкованиях высшие судебные инстанции.

Сейчас действует статья 39.20 ЗК РФ, регулирующая особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здания, сооружения. В соответствии с данной нормой исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Если здание или сооружение расположено на земельном участке, раздел которого невозможен без соблюдения требований к минимальному размеру вновь созданных земельных участков, а здания или сооружения находятся в долевой собственности нескольких лиц, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или аренду. Но только совместно. Таким образом, отдельно взятое лицо не вправе обращаться с требованием о переводе определенной доли себе в собственность или аренду. Необходимо согласие всех собственников зданий или сооружений на данном неделимом земельном участке.

Новая статья Земельного кодекса также попыталась урегулировать положение, касающееся случаев, когда здания и сооружения на неделимом земельном участке принадлежат различным лицам на разных правах. К примеру, на праве собственности одним лицам, а другим на праве оперативного управления или хозяйственного ведения. Как отмечает закон, в подобных случаях земельный участок может предоставляться только на праве аренды.

Закон не запрещает одному из правообладателей здания или сооружения обратиться в уполномоченный государственный или муниципальный орган с заявлением о предоставлении части земельного участка. В таком случае в течение тридцати дней данный орган направляет иным правообладателям зданий, сооружений или помещений подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. В свою очередь, правообладатели обязаны в течение тридцати дней данный договор подписать и направить обратно. Если правообладатели (или некоторые из правообладателей) откажутся от заключения данного договора, то в течение трех месяцев со дня, когда данный договор должен быть предоставлен, орган государственной или муниципальной власти вправе обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей к заключению договора аренды.

Интересно то, что в соответствии с пунктом 8 ст. 39.20 ЗК РФ уполномоченный орган также вправе обратиться в суд с иском о понуждении к заключению договора аренды земельного участка, даже если ни один из правообладателей здания, сооружения или помещения не обратился к нему с заявлением о заключении договора. Возникает вопрос, когда, в каких случаях это надлежит делать. На практике в связи с подобным положением могут возникнуть споры либо неравенства в отношении определенных субъектов. Получается, у государственных и муниципальных органов нет обязанности понуждать к заключению данных договоров, а есть только право. Соответственно, орган

может некоторых субъектов понуждать к заключению договора аренды определенного земельного участка, а в отношении другого земельного участка, с иными правообладателями, подобную деятельность не вести.

Можно предположить, что подобное положение может привести к возможным злоупотреблениям со стороны государственных и муниципальных органов в связи с их возможностью понуждения к заключению договора аренды (и, соответственно, установлению дополнительных платежей для правообладателей недвижимого имущества на данном земельном участке). С другой стороны, в отношении некоторых земельных участков и правообладателей уполномоченный орган просто не будет предъявлять иск о понуждении к заключению договора.

Нужно отметить, что положения данной нормы не относятся к правовому регулированию в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на которых расположены многоквартирные жилые дома.

Заслуживает внимания также вопрос о том, каков размер земельного участка под зданием и сооружением, который переходит собственнику объекта недвижимого имущества. Достаточно шумевшим является дело, рассмотренное арбитражным судом Краснодарского края. Органы прокуратуры здесь заявили о неправомерном предоставлении земельного участка в размере 3 га под зданием коровника, которое принадлежит правообладателю, посчитав данный участок слишком большим. Однако суд встал на сторону ответчика, отметив, что в отечественном законодательстве отсутствует норма, которая определяет конкретный размер земельного участка, переходящий собственнику недвижимого имущества. И если государственный или муниципальный орган счел, что для обслуживания здания или сооружения необходим земельный участок определенного размера, то отсутствуют нормы, согласно которым данный размер может быть установлен в другом порядке.

Регламентировать данный вопрос, особенно касательно земельных участков сельскохозяйственного назначения, наверное, проблематично, но совершенствовать законодательство в данной сфере необходимо. Как минимум, можно закрепить определенные нормативы минимального и максимального размера предоставляемых участков под зданиями и сооружениями. Уже это позволит избежать определенных злоупотреблений и судебных разбирательств.

Похожая правовая проблема имеет место быть при предоставлении земельных участков под объектами незавершенного строительства. Ранее суды делали вывод об отсутствии исключительного права на приватизацию земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, ссылаясь при этом на Постановление Президиума ВАС РФ от декабря 2008 г. № 8985/08, содержавшее толкование действовавшей на тот момент ст. 36 ЗК РФ.

Президиум ВАС РФ отметил, что позиция о наличии права на выкуп земельного участка собственником объекта незавершенного строительства не учитывает необходимости соблюдения публичных и частных интересов при возведении объектов капитального строительства. Однако в настоящее время Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» содержит положение п. 1 ст. 28 о том, что приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования.

Суды признают правомерным выкуп земельного участка под объектом незавершенного строительства в том случае, когда собственники таких объектов приобрели их в результате приватизации. Однако в судебной практике присутствует и противоположное мнение по данному вопросу. Суды, доказывая невозможность приватизации земельного участка собственником объекта незавершенного строительства,

как правило, оперируют ссылкой на ГК РФ, в соответствии со ст. 55 которого объект незавершенного строительства является объектом, отличным от зданий, строений ввиду того, что в отличие от них он является объектом, который не введен в эксплуатацию.

Анализ соответствия объекта незавершенного строительства понятиям «здания», «строения», «сооружения», исходя из строительных или иных норм и правил, носящих технический характер, не может иметь правового значения для возникновения права на приватизацию земельного участка. С позиции норм действующего законодательства принципиальным для возникновения права на приватизацию земельного участка является не наличие или отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, расположенного на земельном участке, а признание данного объекта объектом недвижимого имущества. Поэтому при наличии формально-юридического признака рождения недвижимости – ее государственной регистрации сомнения в возможности приватизации земельного участка возникать не должно

Можно считать, что точка зрения, в соответствии с которой допускается приватизация земельного участка в отношении только собственников объектов незавершенного строительства, которые приобрели эти объекты в порядке приватизации, и устанавливается запрет в отношении тех, кто приобрел эти объекты иным путем, не является верной.

Так как не ясна и не оправданна целесообразность установления запрета на приватизацию земельного участка в отношении одних собственников недвижимости и дозволения в отношении других, а также такой подход противоречит принципу земельного и гражданского законодательства, заложенному в п. 2 ст. 15 ЗК РФ, в соответствии с которым граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Вдобавок необходимо отметить, что ограничение возможности приватизации земельного участка под расположенным на нем объектом недвижимого имущества не согласуется с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, в целях реализации которого и была предложена идея приватизации земельных участков собственниками расположенных на них объектов.

Безусловно, чтобы избежать двоякого толкования норм, следует принять соответствующие изменения, в которых предусмотреть, что право собственности объекта незавершенного строительства на приобретение расположенного под ним земельного участка носит бесспорный характер. Данная норма должна содержать прямое указание на объект незавершенного строительства как на объект, наличие права собственности на который дает исключительное право на приватизацию земельного участка.

В свою очередь, несколько иное положение применяется на практике в отношении приватизации земельного участка, на котором расположены разрушенные здания и сооружения. Некоторые вопросы, возникающие при полном либо частичном уничтожении объектов капитального строительства, требуют дополнительной правовой регламентации.

Так, нередко складывается ситуация, когда лицо, приобретая в собственность здания, строения, сооружения в неудовлетворительном состоянии за небольшую стоимость, затем пытается приватизировать земельный участок под этим объектом. Пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено исключительное право на приватизацию данных земельных участков.

Государственные и муниципальные органы, как правило, противятся такому ходу вещей, что является причиной судебных разбирательств. Так, Президиум ВАС в своем определении от 15 июля 2010 года пришел к выводу, что если собственник намерен восстановить объект недвижимости, то он вправе пользоваться земельным участком, на

котором этот объект расположен, в течение трех лет, даже если у него нет права на такой участок.

Необходимо отметить, что существует также позиция суда, которая предусматривает тот факт, что частичное разрушение объекта недвижимости не считается основанием для получения отказа в применении права на предоставление в собственность участка земли. Исходя из того, что в судебной практике часто применяется утверждение о том, что собственник продолжает владеть объектом недвижимости даже при полном либо незначительном его разрушении. Это говорит о том, что любой объект недвижимости, даже разрушенный, остается в собственности лица в качестве его недвижимого имущества. Именно поэтому собственник автоматически сохраняет право и на земельный участок, который занимает данный объект, получая право на проведение его приватизации. При этом собственник земельного участка не может приватизировать его только в тех случаях, когда объект недвижимости, расположенный на данной территории, будет полностью уничтожен.

Таким образом, можно сделать вывод, что приобретение прав на земельный участок под разрушенным или практически разрушенным зданием, строением сооружением возможно только после его восстановления, сам процесс которого до конца не урегулирован законодательно (так, не урегулированы вопросы, что делать, если лицо за отведенный срок не полностью восстановило объект недвижимости или в течение длительного времени не производило ремонтных работ и не восстанавливало объект недвижимости, а также случаи, когда восстановление объекта недвижимости невозможно).

Все эти вопросы актуальны, регулярно возникают в судебной практике и подлежат новому, более глубокому и детальному изучению. Дать однозначный ответ на вопрос о возможности приватизации земельного участка под объектами недвижимого имущества в настоящий момент не представляется возможным. Однако следует признать, что определенное сходство ситуаций между частично разрушенным объектом недвижимого имущества и недостроенным объектом присутствует, и правовое регулирование в данных случаях, по нашему мнению, должны быть единообразными.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.)/
2. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Грядя Э.А. Особенности приобретения права собственности на земельные участки публично правовых образований // Власть Закона. –2014. – № 2.
4. Малышева А.В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства // Юрист. –2014. – № 3.

Татьяна Валентиновна Власенко – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Tatyana Valentinovna Vlasenko – is Candidate of Economic Sciences, the associate professor «Economy of environmental management and the inventory» of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kadastryata@yandex.ru

Олеся Владимировна Хохлова – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Olesya Vladimirovna Khokhlova — is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: ol-hohlova@mail.ru
