



НОЯБРЬ 2019

Цейтнот, переходящий в пат. Определение ВС РФ о предоставлении земельных участков без торгов для завершения строительства – реальное решение проблемы?

Масштабная реформа земельного законодательства 2015 года, установившая, в частности, новые правила игры на публичных земельных участках, оставила без ответа многие вопросы.

Так, на практике возникают споры о судьбе земельного участка и расположенного на нём объекта, в случае, когда участок был предоставлен для завершения строительства и срок аренды истек. Данный вопрос является актуальным, так как начиная с 2018 года истекают сроки договоров аренды для завершения строительства, массово заключенных по новым правилам после 1 марта 2015 года.

Напомним, что в соответствии с п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации («ЗК РФ») земельный участок может быть предоставлен без торгов для достройки объекта незавершенного строительства («ОНС»). Это возможно при условии, что ранее этот участок не предоставлялся для завершения строительства ОНС и что ОНС не продан с публичных торгов после истечения срока аренды, как это предусмотрено ст. 239.1 ГК РФ. При этом как прямо указано в ЗК РФ, предоставление для завершения строительства возможно только однократно.

Аналогичная норма п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» («Закон о введении в действие ЗК РФ») применяется в случае, если предоставление земельного участка либо регистрация права на ОНС были осуществлены до 01.03.2015, когда начали действовать новые положения ЗК РФ. По общему правилу земельный участок предоставляется для целей завершения строительства на срок до 3 лет.

Осложняется ситуация следующими обстоятельствами:

1 правило *рубка обязательна* относится только к шашкам: строго говоря, у исполнительного органа нет безусловной обязанности по обращению в суд с иском об изъятии ОНС либо судом может быть отказано в изъятии без дальнейшего определения судьбы постройки;

1 как правило, уполномоченный орган не может принять решение о проведении аукциона в отношении публичного земельного участка в случае, когда на нем расположен ОНС. Таким образом, даже при готовности собственника ОНС участвовать в торгах на предоставление земельного участка в общем порядке, такая опция остается недоступной;

1 права на построенный объект могут быть зарегистрированы при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию до истечения срока аренды.



Таким образом, собственники ОНС оказываются в патовой ситуации, когда они не могут на законных основаниях завершить строительство и зарегистрировать свои права на объект строительства: поскольку участок уже был приобретен для завершения строительства на 3 года, правило об однократном предоставлении препятствует получению земельного участка в аренду на новый срок.

4 октября 2019 года Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ вынесла кассационное определение № 89-КА19-2, в котором попыталась решить «шахматную» проблему завершения строительства.

Изначальное расположение фигур.

С 2012 года истец является собственником объекта незавершенного строительства, разрешение на строительство которого выдано сроком до 2022 года. В 2015 году истец заключила договор аренды земельного участка сроком на 3 года для целей завершения строительства объекта, однако в указанный срок объект достроить не успела, обратилась в администрацию за продлением договора аренды. Администрация в продлении договора отказала, ссылаясь на то, что право на однократное предоставление земельного участка без торгов по указанному основанию уже реализовано в 2015 году.

I О возможности повторного предоставления земельного участка для достройки

Судебная коллегия пришла к выводу, что в 2015 году договор был заключен на основании норм Закона о введении в действие ЗК РФ и что это не препятствует в дальнейшем заключить новый договор аренды для завершения строительства на основании норм ЗК РФ.

I О сроках аренды

Другой вывод судебной коллегии, заслуживающий внимания, это вывод о сроке, на который может быть заключен новый договор аренды. Как указывает судебная коллегия, истец имеет право заключить договор аренды на срок, не превышающий срока выданного разрешения на строительство объекта недвижимости.

На сегодня, разумеется, преждевременно говорить о сложившемся подходе по вопросу «повторного» предоставления земельных участков. Как это часто бывает, нельзя исключать, что практика рассмотрения судами дел с похожими, но, как говорят суды, другими фактическими обстоятельствами будет отличаться. Вместе с тем такая позиция ВС РФ может потенциально повлиять на принятие решений органами, уполномоченными на распоряжение земельными участками.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, советник Антон Алексеев, стажер адвоката Владислав Мальцев

Контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер

elena_gavrilina@epam.ru

+7 (495) 935 8010



Антон АЛЕКСЕЕВ

Советник

anton_alekseev@epam.ru

+7 (495) 935 8010

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

Управление подпиской

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**. Для включения нового адреса в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**. Просим учесть, что мы оставляем за собой право ограничить круг получателей информационных рассылок.