

Бойко Светлана Валентиновна

магистрант

Ставропольский институт кооперации (филиал)

АНО ВО «Белгородский университет

кооперации, экономики и права»

г. Ставрополь, Ставропольский край

DOI 10.21661/r-558652

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОХРАНЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: в статье рассматриваются особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства. В результате анализа положений законодательства Российской Федерации в рассматриваемой сфере автор выявляет существующие пробелы в вопросах предоставления земельных участков под указанными объектами.

Ключевые слова: право собственности, объект незавершенного строительства, земельный участок, прекращение земельных правоотношений, отчуждение объекта незавершенного строительства.

Начиная с древнейших времен, между людьми в процессе их жизнедеятельности складываются различные общественные отношения, часть которых регулируется нормами права и носит правовой характер. При этом следует отметить, что среди всего разнообразия видов правоотношений, в которых состоят члены общества, большая их часть тесно связана с имущественной сферой.

Следовательно, большая доля общественных отношений возникает по поводу создания и использования имущества, его приобретения и отчуждения, то есть речь идет о праве собственности.

В своем понимании природы, роли и пределов права собственности современное общество значительно эволюционировало. Право собственности, как любое другое право, имеет определенные границы. Их можно назвать

естественными границами права собственности или пределами осуществления права собственности. Пределы в осуществлении всякого права органично вытекают из официально закрепленного определения гражданских свобод. Разумно установленные границы, учитывающие взаимные интересы собственника и третьих лиц, позволяют избежать социальной напряженности и конфликтов в обществе.

Присущие гражданско-правовому методу правового регулирования диспозитивность, юридическое равенство и взаимная имущественная ответственность, неприкосновенность частной собственности повышают его социальную ценность и расширяют сферу его применения в Российской Федерации.

Существование в России института права частной собственности обусловлено, прежде всего, противопоставлением его публичной собственности. Особенно наглядно это прослеживается в земельных правоотношениях, которые представляют собой постоянную историческую компромиссную борьбу между частной и государственной собственностью [1].

Наглядным примером является введенная в Гражданский Кодекс РФ Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ норма на отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (подп. 3.1. п. 2 ст. 235, статья 239.1) [2].

Согласно данной нормы право собственности на недвижимость может прекратиться независимо от воли собственника. Это происходит, когда у собственника принудительно изымают недвижимость (подп. 3.1. п. 2 ст. 235 ГК РФ) в связи с окончанием срока договора аренды земельного участка.

Вступивший в законную силу 1 марта 2015 года Федеральный закон от 23 июня 2014 года №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес существенные изменения в российское законодательство в части управления и распоряжения земельными участками, вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот, а также целый ряд иных изменений, включая новые

понятия и институты, которые существенным образом изменили ранее сложившуюся систему земельных отношений в нашей стране.

Наряду с этим, с принятием Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ правовое положение собственников объектов незавершенного строительства, расположенных на арендованных земельных участках, серьезно осложнилось, законодатель усложнил процедуру предоставления земельного участка в сторону ухудшения положения собственника объекта незавершенного строительства.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 01.03.2015 регулируются главой V.1 Земельного кодекса.

Согласно подп.10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства.

Согласно пункту 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта собственнику объекта незавершенного строительства в том числе если этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах.

При этом, предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данными нормами Земельного Кодекса РФ допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Таким образом, законодатель предусмотрел существенное ограничение действия правила о возможности реализации права на заключение договора аренды на новый срок для завершения строительства – предоставление земельного

участка в аренду без аукциона допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Однако в некоторых случаях эта норма необоснованно ограничивает собственников объектов незавершенного строительства в части возможности оформления земельных правоотношений, что является ее недостатком.

Исходя из указанных норм Гражданского кодекса и Земельного кодекса, остается неразрешенной правовая судьба объекта незавершенного строительства: с одной стороны законодатель указывает на право собственника объекта незавершенного строительства (в случае отсутствия заинтересованности публичных органов в его приобретении в государственную или муниципальную собственность) получить земельный участок в аренду для завершения строительства, с другой – ограничивает собственника объекта незавершенного строительства в том случае, если он уже воспользовался таким правом ранее.

Пункт 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации устанавливает, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности на объект незавершенного строительства по общему правилу возникает с момента государственной регистрации права собственности (статьи 131 и 219 ГК РФ), таким образом, субъект права, прошедший государственную регистрацию права становится законным собственником объекта незавершенного строительства.

Земельным Кодексом установлено, что не может быть предметом аукциона находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам (подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11) [3].

Согласно пункту 4 статьи 39.16 Земельного кодекса, уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В силу пункта 1 статьи 271 Гражданского кодекса, собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Приведенные положения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

Таким образом, права публичного собственника земельного участка и собственника расположенного на нем объекта незавершенного строительства связаны между собой, что следует из анализа подпункта 5 пункта 1 статьи 1 и подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Из системно-логического анализа указанных нормативных правовых представляется возможным сделать вывод о том, что в случае, если аукцион по продаже объекта незавершенного строительством проведенного на основании пункта 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 03 декабря 2014 г. №1299 «Об утверждении правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», считается несостоявшимся по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах, публичный собственник земельного участка не вправе организовывать дальнейшие конкурентные процедуры по предоставлению этого земельного участка в аренду (в том числе и без проведения торгов п. 4 ст. 39.16 ЗК РФ).

Следовательно, на наш взгляд, возникает юридическая неопределенность судьбы объекта незавершенного строительства и земельного участка, на котором он расположен, с момента признания аукциона не состоявшимся, возникают риски нарушения имущественных прав собственника объекта незавершенного строительства, что не согласуется с требованиями поддержания доверия к закону и стабильности гражданских правоотношений.

Полагаем, что поскольку публичный собственник земельного участка реализовал право на проведение аукциона на основании пункта 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 03 декабря 2014 г. №1299 «Об утверждении правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», собственник объекта незавершенного строительства имеет право на предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка для завершения строительства этого объекта в соответствии с подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ путем заключения с публичным собственником земельного участка соответствующего договора аренды на срок три года.

С учетом проведенного анализа полагаем целесообразным внести изменения в законодательство Российской Федерации и исключить норму, ограничивающую право собственника объекта незавершенного строительства на приобретение земельного участка на праве аренды без торгов в том случае, когда публичный собственник земельного участка реализовал право на проведение аукциона на основании пункта 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и который считается не состоявшимся из-за отсутствия участников такого аукциона либо уточнить ее правовое содержание.

Список литературы

1. Бойко С.В. Основания возникновения права частной собственности на земельные участки / С.В. Бойко // Право, экономика и управление: теория и практика: мат. IV Всеросс. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 29 авг. 2022 г.) / редкол.: Э.В. Фомин [и др.]. – Чебоксары: Среда, 2022. – ISBN 978-5-907561-60-1.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ. – Ч. 1.

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.