

«НЕЗАВЕРШЕНКУ» ИЗЫМУТ ПО СУДУ

Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»



Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ внесено достаточно большое количество изменений в Земельный кодекс РФ и более чем 70 других законов, так или иначе регулирующих правоотношения, связанные с землей. Ряд поправок касается прав на земельные участки, занятые объектами незавершенного строительства (далее – ОНС).

В условиях, когда более 90% земель в стране находятся в публичной собственности, реализация инвестиционных проектов по созданию объектов капитального строительства, как правило, осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщикам на праве аренды. Срок аренды таких участков зачастую ограничен сроком строительства и не превышает пяти лет. Случаи, когда земельные участки для целей строительства предоставляются на долгий срок (до сорока девяти лет), достаточно редки, и даже в таких долгосрочных договорах аренды часто предусматривается обязанность арендатора осуществить строительство в срок, существенно меньший по сравнению со сроком аренды.

С тем чтобы как-то «закрепиться» на земельном участке, предоставленном для строительства, застройщики, приступившие к освоению участка, нередко уже на самом начальном этапе строительства регистрируют за собой право собственности на не завершенный строительством объект (свайное поле, фундамент и т. п.).

Наличие зарегистрированного права собственности на ОНС в какой-то степени защищало интересы застройщиков на случай прекращения договора аренды, чему способствовали законодательство, а также судебная практика как арбитражных судов, так и судов общей юрисдикции.

Так, например, пункт 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» (в ред. Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ) предоставлял собственнику ОНС, право собственности на который зарегистрировано до 01.01.2012, возможность оформить находящийся в публичной собственности земельный участок, на котором расположен указанный объект, в аренду без проведения торгов в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений.

Президиум ВАС РФ, не признавая за собственниками ОНС права на приватизацию занятых такими объектами земельных участков в порядке статьи 36 ЗК РФ, указывал на их право оформить такие участки в аренду для целей завершения строительства и на недопустимость необоснованного отказа в предоставлении участка в аренду или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение

первоначального срока аренды земельного участка (постановления Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 № 8985/08, от 09.11.2010 № 7454/10).

Верховный Суд РФ к собственникам ОНС был еще более лоялен и признавал за ними право на приватизацию земельного участка в порядке статьи 36 ЗК РФ, указывая, что при наличии зарегистрированного права собственности на ОНС, являющийся в этом случае объектом недвижимого имущества, участвующим в обороте, оснований для ограничительного толкования статьи 36 ЗК РФ не имеется (Определение ВС РФ от 22.02.2012 № 71-В11-13).

С принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ правовое положение собственников ОНС, расположенных на арендованных земельных участках, серьезно осложняется.

Данным законом ГК РФ дополняется статьей 239.1, в соответствии с которой *в случае прекращения действия договора аренды находящегося в публичной собственности земельного участка расположенные на таком земельном участке объекты незавершенного строительства могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов*. При этом изъятие допускается как в отношении объектов, расположенных на участках, предоставленных в аренду по результатам аукциона (пункт 1 статьи 239.1), так и на участках, предоставленных без проведения торгов в целях завершения строительства (пункт 6 статьи 239.1).

Требование об изъятии сможет предъявить в суд орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение соответствующим земельным участком (пункт 2 статьи 239.1).

Вырученные от продажи денежные средства за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов подлежат передаче бывшему собственнику ОНС (пункт 5 статьи 239.1).

Если торги будут признаны несостоявшимися, ОНС в течение двух месяцев может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене (пункт 4 статьи 239.1).

На защиту интересов добросовестного арендатора направлены положения пункта 3 статьи 239.1, согласно которым требование о продаже объекта незавер-

шенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Если в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, уполномоченный государственный или муниципальный орган не обратится в суд с требованием об изъятии ОНС, собственник такого объекта в соответствии с подпунктом 10 пункта 2, подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ (в редакции Закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ) будет впра-

ве однократно приобрести такой земельный участок в аренду для завершения строительства объекта без торгов на срок до трех лет (подпункт 6 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ). Те же правила будут применяться в случаях, когда решением суда в иске об изъятии ОНС будет отказано, а также в случаях, когда объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах.

Указанные изменения в гражданском и земельном законодательстве вступают в силу с 1 марта 2015 года.

В соответствии с пунктом 33 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ положения вводимой им в ГК РФ статьи 239.1 не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка из состава публичных земель заключен до дня его вступления в силу.

КОНТАКТЫ



ИГОРЬ ЧУМАЧЕНКО

Партнер, руководитель
Практики «Недвижимость.
Земля. Строительство»

chumachenko@vegaslex.ru



НИКОЛАЙ
АНДРИАНОВ

Советник Практики
«Недвижимость. Земля.
Строительство»

andrianov@vegaslex.ru

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX Вы можете узнать на vegaslex.ru

К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации. VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Metallургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2013
- Best Lawyers 2014
- International Financial Law Review 2014
 - ▷ Реструктуризация и банкротство
 - ▷ Слияния и поглощения
 - ▷ Проектное финансирование
- Chambers Europe 2014
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Разрешение споров
 - ▷ Фармацевтика
 - ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Chambers Global 2014
 - ▷ Разрешение споров
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2014
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Разрешение споров
 - ▷ Антимонопольное право
- ▷ Недвижимость
- ▷ Корпоративная практика, M&A
- ▷ Налоги
- ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Право.Ru-300 2013
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
 - ▷ Природные ресурсы/энергетика
 - ▷ Корпоративная практика/M&A
 - ▷ Налоговое право
 - ▷ Арбитраж
 - ▷ Интеллектуальная собственность
 - ▷ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Страхование

НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, РЕКО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, R-Quadrat, НОСНТIEF, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор, Госстрой), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство стратегических инициатив и т. д.

МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00
Факс: +7 (495) 933 08 02
vegalex@vegalex.ru

ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 26 63 12/13/14/15
Факс: +7 (8442) 26 63 16
volgograd@vegalex.ru

КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08
Факс: +7 (861) 274 74 09
krasnodar@vegalex.ru