

НЕКОТОРЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАКЛЮЧАЕМОГО ДЛЯ УЧАСТИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ВЛАСОВ Валерий Александрович,

кандидат юридических наук, доцент кафедры теории и истории государства и права Красноярского государственного аграрного университета, доцент кафедры гражданского права и процесса Сибирского юридического института МВД России, действительный член РАЕН, член РАЮН, член Общественной палаты г. Красноярска, член Совета Красноярского регионального отделения общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России».

E-mail: vav.70@mail.ru;

ТРАВКИН Владимир Валентинович,

магистрант кафедры земельного права и экологических экспертиз Красноярского государственного аграрного университета.

E-mail: 1312tv@mail.ru

Краткая аннотация: Авторами рассматриваются отдельные актуальные аспекты правового характера гражданско-правового договора аренды земельных участков, заключаемого для участия долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Исследуются правовые нормы действующего законодательства Российской Федерации и судебная практика, которая тоже носит достаточно противоречивый характер. Делается обоснованный вывод о приведении правовых норм, регулирующих исследуемые общественные отношения к единообразному правовому регулированию.

Abstract: The authors consider certain relevant aspects of the legal nature of the civil law land lease agreement concluded for the participation of shared construction of apartment buildings and other real estate. The author examines the legal norms of the current legislation of the Russian Federation and judicial practice, which is also quite controversial. A reasonable conclusion is made about bringing the legal norms governing the studied public relations to a uniform legal regulation.

Ключевые слова: проблемы, понятие, земельное законодательство земельные участки, правовое регулирование, договор аренды, земельные отношения, рациональное использование земель, охрана земель, территориальное планирование, долевое участие в строительстве многоквартирных домов, объекты недвижимости.

Keywords: problems, concept, land legislation, land plots, legal regulation, lease agreement, land relations, rational use of land, land protection, spatial planning, shared participation in the construction of apartment buildings, real estate.

В начале девяностых годов прошлого века, в условиях перехода от административно-командной системы к рыночным преобразованиям в Российском государстве, возник и получил свое дальнейшее развитие институт долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Законодатель ввел его в юридический оборот в целях удовлетворения потребностей в недвижимости, как физических, так и юридических лиц. Более того, рассматриваемый феномен со временем, как указывают специалисты: «стал одной из распространенных форм приобретения недвижимости на «первичном» рынке жилья».¹

Следует отметить, что собственно договор долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (далее – договор долевого строительства) был закреплен посредством принятия и вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»² (далее - Закон о долевом строительстве).

Вместе с тем, реализация правовых норм применения Закона о долевом строительстве не только выявила несовершенство закона, приводящее к злоупотреблениям со стороны застройщиков в отношении участников долевого строительства, но даже легальные возможности обхода его.³

Имеется еще одна серьезная проблема, например, в городе Красноярске для строительства в будущем многоквартирного дома на земельном участке в центре данного муниципального образования были снесены строения, возраст которых насчитывает 200 лет, дом казачьего урядника Евсея Ермолаева (ул. Перенсона, д. 34) и стоявший поблизости дом учителя Мацвеева (ул. Перенсона, д. 32).⁴ Развитие системы взаимодействия органов государственной власти и институтов гражданского общества имеет в современных реалиях важное значение.⁵ Для повышения эффективности правовой обеспеченности противодействия коррупции в строительной области необходимо устранение

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.

²Тарасова А.Е. Проблемы достройки многоквартирных домов обманутых дольщиков // Жилищное право. 2011. № 5. С. 37 - 46.

³Баркова О.И., Власов В.А. Некоторые актуальные аспекты совершенствования архитектурной среды в России: проблемы правового обеспечения // Lex russica (Русский закон). 2019. № 7 (152). С. 45-53.

⁴Фастович Г.Г. Развитие системы взаимодействия органов государственной власти и институтов гражданского общества (на примере модернизации общественного контроля) // Право и государство: теория и практика. 2018. № 3 (159). С. 12-15.

¹Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 208 с. СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения 20.01.2020).

²Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

противоречий между нормативной и правоприменительной составляющей процесса противодействия данному негативному явлению.¹

Реальное возведение любого многоквартирного дома обязано осуществляться на земельном участке, который по своему целевому назначению предназначен именно для данного строительства, а также был предоставлен для этих целей. Как правило, заключается договор долгосрочной аренды земельного участка, на котором будет возведен многоквартирный дом. Но если такого договора не имеется, то возведенный многоквартирный дом будет считаться по действующему законодательству самовольной постройкой.² Общеизвестно, что самовольная постройка не включается в состав жилищного фонда и не имеет статуса жилого помещения. Более того, она подлежит сносу, осуществившим ее лицом либо за его счет.

Следует отметить, что для правового регулирования общественных земельных отношений важное теоретическое и практическое значение имеет юридическая конструкция «земельный участок», поскольку строительство объектов недвижимости невозможно без возведения их на земельных участках. Указанное выше понятие было закреплено в Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ),³ под которым понималось: земельный участок - это часть земной поверхности, включающий в себя почвенный слой границы которого описаны и удостоверены в установленном законом порядке (ч. 2 ст. 6). Позднее, законодателем в 2008 году после введения в ЗК РФ ст. 11.1 (утратила силу с 1 марта 2015 года) было уточнено исследуемое явление, согласно которому: земельный участок - это часть земной поверхности границы, которой определены в соответствии с федеральными законами. А уже в 2014 году были внесены изменения, в соответствии с которыми: земельный участок - это объект права собственности и иных прав, представляющий собой часть земной поверхности, имеющий характеристики которые позволяют определить его в качестве индивидуально определяемой вещи (ст. 6 ЗК РФ). Земельному участку как объекту гражданского оборота, всегда уделялось большое внимание, в том числе и при рассмотрении и арендных правоотношений. Гражданское и земельное законодательство, регулирующие отношения, связанные с арендой земельных участков, предоставляемых для целей строитель-

ства объектов недвижимости предусматривает различные подходы при рассмотрении особенностей регулирования правовой регламентации.

Основой для разграничения земельных участков, предоставляемых в аренду для строительства объектов недвижимости, как правило, является критерий назначения и введения в эксплуатацию данного объекта, который в дальнейшем будет построен на арендованном участке.

В основе рассматриваемой конструкции лежит факт возведения на предоставленном в аренду земельном участке жилого помещения, в том числе многоквартирного жилого дома, при введении в эксплуатацию которого действует правило, согласно которому земельный участок, предоставленный в аренду, переходит в общую собственность лиц, построивших жилой объект недвижимости.

Обусловленность и правовая регламентация данного подхода продиктованы императивными нормами, закрепленными в п.п. 5,6 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»,⁴ и п. 5 ст. 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»,⁵ согласно которым с момента введения многоквартирного дома в эксплуатацию, договор аренды считается расторгнутым, а обязательство по внесению арендной платы за пользование земельным участком прекращенным, в связи с переходом в общую долевую собственность на застроенный земельный участок к собственникам помещений в построенном многоквартирном доме.

Между тем кардинально отличная позиция действует в отношении случаев, когда на предоставленном земельном участке в целях строительства возводится нежилой объект недвижимости.

Например, в определении ВС РФ от 11.07.2017 № 35-КГ17-4, содержится совершенно противоположная позиция, в случае если на земельном участке предоставляемых в целях строительства возводится нежилое здание. Так, суд указал, что в случае, если на земельном участке, предоставленном в аренду, возводится изолированный нежилой объект недвижимости, договор аренды земельного участка сохраняется, в том числе для новых собственников построенного объекта, которые приобрели здание у застройщика. В определении ВС РФ от 29.03.2016 по делу № 305-ЭС15-16772, А41-58990/2014 закреплено: правоотношения не подлежат применению, в случае если речь идет о прекращении или расторжении договора аренды земельного участка, предоставляемых для строительства жилищного комплекса,

¹Власов В.А., Болдарева Е.Е., Левиянин А.Ю. Некоторые теоретические и практические аспекты противодействия коррупции в социальной сфере на уровне субъектов Российской Федерации и на муниципальном уровне // Право и государство: теория и практика. 2019. № 8 (176). С. 24-26.

²Жмурко С. Как не остаться без крыши над головой. Почему многоквартирный дом, построенный на дачном участке, может быть признан самовольной постройкой и снесен по решению суда // Юрист спешит на помощь. 2014. № 7. С. 60 - 63.

³Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁴ Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2004. № 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.

⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

или многоквартирного дома, в случае если собственник построенного жилого дома (жилищного комплекса) примет решение об учреждении или продаже находящихся на участке жилых и нежилых помещений.

Судебная практика, как видно из представленных определений, очень различается в вопросе определение судьбы арендованного под строительство земельного участка. В случае если речь идёт о постройке жилищного комплекса или жилого дома, суд фактически допускает такую фикцию, как совпадение арендатора и арендодателя, ввиду того, что это необходимо для защиты граждан выступающих в качестве покупателей квартир, например в многоквартирном доме и в случае заключения договоров долевого строительства, но на практике данный подход ведет к ущемлению прав арендодателя, что подтверждается и существующей судебной практикой, в частности постановлением Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»,¹ где указано, что договор аренды участка, предоставленного для строительства, в котором на стороне арендодателя выступает физическое или юридическое лицо, прекращается с момента регистрации права собственности на возведенный объект недвижимости. Следовательно, абсолютное право собственности, принадлежащее указанным выше лицам, может быть автоматически прекращено в результате заключения договора аренды, но только в случае если на стороне арендатора собственником выступает не публично-правовое образование. Как видно из анализа существующей судебной практики, правовое регулирование земельного участка, предоставляемого в аренду, для строительства свидетельствуют о наличии пробела в законодательном регулировании.

Для устранения этого пробела, на рассмотрение был внесён проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», (далее - проект ФЗ № 47538-6), который содержал положения, направленные на регулирование аренды земельных участков, предоставляемых для строительства.²

После принятия данного законопроекта в гражданском законодательстве, предполагалось появление нормы, регулирующей право застройки, в том числе и в

случае аренды земельных участков для строительства.

В данном случае, могли бы применяться нормы о застройке (праве застройки) исключив при этом применение норм договора об аренде земельного участка. Применение правил застройки вместо договора об аренде земельного участка, предоставляемого для строительства, могло исключить возможность арендатора предоставления своих прав третьим лицам.

Также в случае применения права застройки, вместо договора аренды земельного участка предоставляемого для строительства, арендатор утратит преимущественное право аренды или заключение договора на новый срок, поэтому собственники земельных участков предоставленных на основании права застройки не смогут препятствовать арендатору, в том числе и изменяя арендную плату взимаемую собственником земельного участка за право застройки, установленной в твердой сумме, и неизменяемой в течение всего срока действия этого права, в течение 50 лет (именно такой срок предлагался ст. 300.3 проекта ФЗ № 47538-6).

Так как, проект ФЗ № 47538-6, который мог бы существенно улучшить положение дел, связанных с арендой земельных участков, предоставляемых для строительства, так и не был принят, на практике возникают проблемы, связанные в том числе и со сроком договора аренды, максимальный срок которого составляет 5 лет, по прошествии этого времени арендодатель имеет право не продлять или расторгнуть такой договор.

По мнению, Костаревой М.В., Белова В.А. и Евдокимовой Е.А. существующий предельный срок договора аренды земельного участка, предоставляемого под строительство сроком в 5 лет, даже с учетом его пролонгации в дальнейшем недостаточен для завершения строительства, особенно жилых объектов.³ С этой точкой зрения нельзя не согласиться, потому что, как правило, довольно большой срок, от года до пяти лет (а это практически весь срок аренды), уходит на оформление и согласование различной разрешительной документации, например в случае строительства сложного по инфраструктуре жилищного комплекса который, как правило, происходит только после подписания договора аренды. При этом, если разрешение на строительство выдано в обход, или при отсутствии всех документов, подтверждающих разрешение на использование земельного участка именно для строительства на нем различных объектов, в дальнейшем и уже возведенное строение или начатое строительство может быть признано незаконным. И.А. Емелькина верно писала о том, что: «застройка земельного

¹Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» //Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

²Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в первом чтении 27 апреля 2012 г.) // URL: <http://asozd.duma.gov.ru> (дата обращения: 02.02.2020).

³Костарева М.В., Белов В.А., Евдокимова Е.А. Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 6. С. 64 - 74.

участка на праве аренды порождает множество фикций, которые весьма опасны в практике, приводят к злоупотреблениям и не вполне гарантируют права застройщика».¹

Подтверждением существующей практики, в части длительности сроков согласования, и получения разрешения на строительство, является постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 04.05.2007 № КГ-А40/1805-07,² который отказал в удовлетворении иска о расторжении долгосрочного договора аренды земельного участка в связи с тем, что ответчиком арендная плата вносилась регулярно, а истцом не были представлены доказательства не освоение и использование земельного участка в сроки, предусмотренные договором. В данном случае вся сложность использования земельного участка состояла в длительном сроке согласования и выдачи разрешительной документации на строительство, а не бездействием ответчика, в связи с чем, истцом было принято решение отказаться от дальнейшей пролонгации договора аренды, и было принято решение об обращении в суд.

Существовавшая судебная и иная правоприменительная практика, подтверждающая, что начало строительства происходило до момента получения всех необходимых разрешений, как застройщиком так и арендатором была пресечена определением судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.06.2015 по делу № 309-КГ15-209, А07-7616/2014,³ в котором судом было указано, что разрешение на строительство является документом, который в обязательном порядке должен быть получен перед началом строительства, если этого сделано не было, последующие возведение объекта, без получения соответствующего является незаконным, в связи с чем к нарушителям могут быть применены не только административные, но и уголовно-правовые санкции.

Недостаточность сроков аренды земельного участка, предоставляемого арендатору для строительства, также порождает проблему, связанную с возможностью отказа от исполнения договора в одностороннем порядке.

Отказ арендодателя от исполнения договора в одностороннем порядке, который был им заявлен до завершения строительства судами в большинстве своём рассматривается, как право арендодателя, которое не постав-

лено в зависимость от условий, а реализация данного права не является его злоупотреблением, что в частности подтверждается постановлением ФАС Московского округа от 14.12.2012 по делу № А40-130854/11-9-1194.⁴

В подобном случае застройщику не только не удаётся завершить строительство, но и установить различные права (в том числе и право собственности) на созданные им лично, или для третьих лиц, объекты недвижимости, что также подтверждается существующей судебной практикой, так, постановлением президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011,⁵ было предъявлено требование о признании права собственности на объекты недвижимости, оспаривании зарегистрированного права собственности на возведенные объекты недвижимости, требование было удовлетворено частично, так как спорные объекты недвижимости существовали на арендованном участке до момента его передачи арендатору, в отсутствие зарегистрированного права на указанные объекты арендодателем-собственником земельного участка, не является основанием для регистрации арендатором права на возведенные объекты недвижимости.

Существующие проблемы договора аренды земельных участков предоставляемых для строительства жилых и нежилых объектов, могли быть решены принятием предлагаемого ранее проекта ФЗ № 47538-6 или путем внесения изменений в существующее законодательство, направленных на защиту прав застройщика, например путем существенного увеличения срока договора аренды, (на срок более пяти лет), в случае заключения договора аренды земельного участка предоставляемого для целей строительства. Поэтому должен осуществляться системный подход применительно к исследуемому объекту научного исследования.⁶

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что отсутствие единообразного правового регулирования договора аренды земельных участков, предоставляемых для строительства, возникновение у арендатора, или застройщика право пользования такого земельного участка вносит неопределенность в строительные правоотношения, полагаем, что предлагаемые изменения могут улучшить правоприменительную практику и модернизировать существующее законодательство.

¹ Емелькина И.А. Интересы бизнеса в условиях реформы гражданского законодательства о вещных правах // Журнал российского права. 2015. № 1. С. 46 - 54.

² Постановление ФАС Московского округа от 04.05.2007 № КГ-А40/1805-07 по делу № А40-38922/06-135-294 // СПС «КонсультантПлюс».

³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.06.2015 по делу № 309-КГ15-209, А07-7616/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Постановление ФАС Московского округа от 14.12.2012 по делу № А40-130854/11-9-1194 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Трашкова С.М., Айснер Л.Ю. Системный подход к развитию кадрового потенциала в области сельского хозяйства и агропромышленного комплекса: правовые, организационные и социально-экономические аспекты // Правовая политика и правовая жизнь. 2017. № 4. С. 85-89.

Библиография:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2004. № 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.
4. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
6. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.
7. Баркова О.И., Власов В.А. Некоторые актуальные аспекты совершенствования архитектурной среды в России: проблемы правового обеспечения // *Lex russica* (Русский закон). 2019. № 7 (152). С. 45-53.
8. Власов В.А., Болдарева Е.Е., Левияйнен А.Ю. Некоторые теоретические и практические аспекты противодействия коррупции в социальной сфере на уровне субъектов Российской Федерации и на муниципальном уровне // *Право и государство: теория и практика*. 2019. № 8 (176). С. 24-26.
9. Евдокимова Е.А. Право застройки вместо права аренды // *Закон*. 2013. № 3. С. 126 - 133.
10. Емелькина И.А. Интересы бизнеса в условиях реформы гражданского законодательства о вещных правах // *Журнал российского права*. 2015. № 1. С. 46 - 54.
11. Жмурко С. Как не остаться без крыши над головой. Почему многоквартирный дом, построенный на дачном участке, может быть признан самовольной постройкой и снесен по решению суда // *Юрист спешит на помощь*. 2014. № 7. С. 60 - 63.
12. Костарева М.В., Белов В.А., Евдокимова Е.А. Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора // *Актуальные проблемы российского права*. 2018. № 6. С. 64 - 74.
13. Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 208 с. СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения 20.01.2020).
14. Тарасова А.Е. Проблемы достройки многоквартирных домов обманутых дольщиков // *Жилищное право*. 2011. № 5. С. 37 - 46.
15. Трашкова С.М., Айснер Л.Ю. Системный подход к развитию кадрового потенциала в области сельского хозяйства и агропромышленного комплекса: правовые, организационные и социально-экономические аспекты // *Правовая политика и правовая жизнь*. 2017. № 4. С. 85-89.
16. Фастович Г.Г. Развитие системы взаимодействия органов государственной власти и институтов гражданского общества (на примере модернизации общественного контроля) // *Право и государство: теория и практика*. 2018. № 3 (159). С. 12-15.
17. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в первом чтении 27 апреля 2012 г.) // URL: <http://asozd.duma.gov.ru> (дата обращения: 02.02.2020).
18. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // *Вестник ВАС РФ*. № 1. 01. 2012.
19. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011 // СПС «КонсультантПлюс».
20. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.07.2017 № 35-КГ17-4 // СПС «КонсультантПлюс».
21. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.06.2015 по делу № 309-КГ15-209, А07-7616/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
22. Постановление ФАС Московского округа от 04.05.2007 № КГ-А40/1805-07 по делу № А40-38922/06-135-294 // СПС «КонсультантПлюс».
23. Постановление ФАС Московского округа от 14.12.2012 по делу № А40-130854/11-9-1194 // СПС «КонсультантПлюс».