Предоставление земли под объектами незавершенного строительства.

Предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности, на которых расположены объекты недвижимости, осуществляется в настоящее время в соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ). Сходные положения содержались ранее в ст. 36 ЗК РФ (утратила силу с 01.03.2015).

Согласно п. 1 названной статьи исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Следует отметить, что правовое регулирование рассматриваемых отношений не свободно от недостатков. В этой связи существенное значение приобретают правовые позиции по спорным ситуациям, сформулированные в судебной практике.

В настоящей статье предлагается проанализировать спорныйвопрос, касающийся возможности предоставления публичных земельных участков собственникам объектов незавершенного строительства.

Анализ ст. 39.20 ЗК РФ показывает, что объект незавершенного строительства не упоминается в числе объектов, правообладатель которого вправе приобрести земельный участок под ним. Указанный вид объекта отсутствовал и в ст. 36 ЗК РФ. Однако в то же время ст. 39.20 ЗК РФ не содержит прямого запрета на ее распространение в отношении объекта незавершенного строительства.

Как показывает анализ судебной практики, подобная ситуация еще во время действия ст. 36 ЗК РФ породила правовую неопределенность, выразившуюся в существовании двух противоположных подходов к ее решению.

Согласно первому подходу положения ст. 36 ЗК РФ должны распространяться в том числе на объекты незавершенного строительства.

Это объяснялось тем, что перечень объектов недвижимости, перечисленный в приведенной норме, не является исчерпывающим. При этом прямой запрет на приватизацию земельных участков, занятых объектами незавершенного строительства, отсутствует. Такие выводы можно обнаружить во многих судебных актах (Определение Верховного Суда РФ от 22.02.2012 N 71-В11-13, Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 22.05.2014 по делу N 33-6935/2014 и др.).

В соответствии со вторым подходом положения указанной статьи не должны распространяться на объекты незавершенного строительства.

Основным доводом в пользу такой позиции служило то, что в отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершенного строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию. Такой вывод был сформулирован вначале в Постановлениях Президиума ВАС РФ от 23 декабря 2008 г. N 8985/08, от 1 марта 2011 г. N 14880/10, а затем получил отражение в более свежей судебно-арбитражной практике (Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.01.2016 по делу N А51-6116/2015 и др.).

На наш взгляд, более взвешенным является второй подход в силу следующего. Земельное законодательство прямо отграничивает порядок предоставления публичных земельных участков в зависимости от цели такого предоставления: строительство или эксплуатация объектов. При этом юридическим фактом, который является точкой их разграничения, выступает момент ввода объекта в эксплуатацию. Если предположить, что ст. 36 ЗК РФ (в настоящее время ст. 39.20 ЗК РФ) должна распространять свое действие в отношении объектов незавершенного строительства, то произойдет смешение указанных процедур, что недопустимо.

Кроме того, первый подход вполне может привести к многочисленным злоупотреблениям, выражающимся в том, что лица, не завершая строительство объектов на арендованном земельном участке, будут иметь возможность приобрести такой участок в собственность в обход легальной процедуре.

Прокурор отдела

по надзоруза исполнением

законов в сфере экономики

управления по надзоруза соблюдением

федерального законодательства прокуратуры края Т.Ю. Ширяева