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](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4C9C5609E774FC5065A9B61435C8A8DCB1922805E9B9892E4861B822BDBEB4B79053287D387PBu7G) Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ). Сходные положения содержались ранее в [ст. 36](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4CAC2609D734BC5065A9B61435C8A8DCB19228057939C9AB4D25483779DBA587A033284D198BDCF46P9uCG) ЗК РФ (утратила силу с 01.03.2015).

Согласно [п. 1 названной статьи](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4CAC2609D734BC5065A9B61435C8A8DCB19228057939C91B9D75483779DBA587A033284D198BDCF46P9uCG) 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](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4C9C5609E774FC5065A9B61435C8A8DCB1922805E9B9892E4861B822BDBEB4B79053287D387PBu7G) 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](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4CAC2609D734BC5065A9B61435C8A8DCB19228057939C9AB4D25483779DBA587A033284D198BDCF46P9uCG) ЗК РФ. Однако в то же время [ст. 39.20](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4C9C5609E774FC5065A9B61435C8A8DCB1922805E9B9892E4861B822BDBEB4B79053287D387PBu7G) 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](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4CAC2609D734BC5065A9B61435C8A8DCB19228057939C9AB4D25483779DBA587A033284D198BDCF46P9uCG) ЗК РФ породила правовую неопределенность, выразившуюся в существовании двух противоположных подходов к ее решению.

Согласно первому подходу положения [ст. 36](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4CAC2609D734BC5065A9B61435C8A8DCB19228057939C9AB4D25483779DBA587A033284D198BDCF46P9uCG) 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](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF1420E450FFBBFBC09B6D9E704CCA5701C43A1E0B83879C5E6DD907D7C994B2D341D624C7ED5579P0uFG) Верховного Суда РФ от 22.02.2012 N 71-В11-13, Апелляционное [определение](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF1432F94299B0A7C6C4649F7648C85B5093384F5E8D82940E37C9039E9E9DAED65DC924D9EEP5uDG) 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](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF1420E450FFBBFBC09B6D94734EC6590D993016528F859B5132DC12C6919BB4C95ED538DBEF54P7u0G), от 1 марта 2011 г. [N 14880/10](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF1420E450FFBBFBC09B6D9D7E48CC5102C43A1E0B83879C5E6DD907D7C994B2D341D624C7ED5579P0uFG), а затем получил отражение в более свежей судебно-арбитражной практике ([Постановление](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF1432F244F4E5F4C2C7619B7344980C52C26D415B85D2CE1E338054978298B2C95DD727PDu1G) 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](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4CAC2609D734BC5065A9B61435C8A8DCB19228057939C9AB4D25483779DBA587A033284D198BDCF46P9uCG) ЗК РФ (в настоящее время [ст. 39.20](consultantplus://offline/ref=19DD02D57F74F663AF142DF745F4E5F4C9C5609E774FC5065A9B61435C8A8DCB1922805E9B9892E4861B822BDBEB4B79053287D387PBu7G) 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