КАК СОБСТВЕННИК ЗДАНИЯ НА ЧУЖОМ УЧАСТКЕ МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ?

Комментарий к Постановлениям Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 3771/11 «Гудочкин В.И. и проч. против ООО „Бурводстрой“» и № 4275/11 «Литвинов В.А. против ОАО „Семинарское“ и проч.»

Игорь Александрович Дроздов, вице-президент, директор по правовым вопросам Фонда «Сколково», кандидат юридических наук

В комментируемых делах рассматриваются споры, возникшие при приватизации земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие различным собственникам.

Согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения и сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию таких земельных участков или приобретение их в аренду.

Это означает, что никто иной, кроме собственников таких зданий, строений и сооружений, не вправе приобретать в собственность или аренду земельные участки, на которых расположены эти объекты недвижимости.

Между тем в действующем законодательстве не урегулированы случаи, когда на одном земельном участке расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности различных лиц. Это порождает споры между собственниками таких объектов недвижимости в отношении земельного участка, на котором они расположены.

В деле № 4275/11 собственник одного из зданий на основании ст. 36 ЗК РФ приватизировал расположенный под ним земельный участок, включая ту его часть, на которой располагался объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности другому лицу – индивидуальному предпринимателю. Последний справедливо посчитал, что указанной сделкой нарушено его исключительное право на приобретение земельного участка в собственность, и потребовал признать эту сделку недействительной. Аналогичный спор стал предметом рассмотрения в деле № 3771/11.

ВАС РФ разъяснил, что по смыслу ст. 36 ЗК РФ при наличии на одном делимом земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц.

Loaded: 15-12-2025 PMt 22:12:06

В целом это довольно очевидный тезис. После раздела земельного участка на количество частей, соответствующих количеству объектов недвижимости, находящихся в собственности различных лиц, возникает ситуация, прямо описанная ст. 36 ЗК РФ.

Однако причина споров кроется как раз в том, что на одном неразделенном земельном участке может находиться несколько объектов недвижимости, принадлежащих различным лицам. При этом указанные лица не предпринимают действий по разделу земельного участка, претендуя, однако, на приобретение земельного участка в собственность.

По мнению ВАС РФ, в подобном случае указанные собственники вправе приобрести этот земельный участок в долевую собственность. Данный вывод не основан прямо на законе, но в то же время соответствует общему смыслу ст. 36 ЗК РФ.

Указанный механизм, однако, не работает, если собственники недвижимости не договорились о приобретении не разделенного ими земельного участка в собственность.

По смыслу п. 5 ст. 36 ЗК РФ граждане или юридические лица, намеренные приобрести земельный участок в общую собственность, должны совместно обратиться в уполномоченный государственный или муниципальный орган с соответствующим заявлением. Если обеспечить такое совместное обращение невозможно, приобретение земельного участка в общую долевую собственность исключено.

Впрочем, суд указал, что в этом случае собственники здания имеют возможность приобрести такой земельный участок в аренду. Данный вывод подробно не обоснован и не раскрыт. В частности, неясно, требуется ли в этом случае подача совместного соответствующего заявления от собственников зданий.

Исходя из положений п. 3 ст. 36 ЗК РФ, пожалуй, нет. Строго говоря, данный пункт прямо не относится к рассматриваемой ситуации, однако может применяться по аналогии. Он регулирует схожие отношения, которые возникают при приобретении в аренду земельного участка собственниками (обладателями права оперативного управления или хозяйственного ведения) помещений, находящихся в расположенном на нем здании.

Поэтому следует предположить, что собственники зданий на едином земельном участке вправе приобрести его в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом такой договор может быть заключен при условии участия в нем как обоих собственников, так и одного. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора. Данный вывод косвенно основан на п. 19 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Определив основные принципы регулирования отношений по поводу земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости разных собственников, суд в постановлениях по делам № 4275/11 и № 3771/11 также описал возможные способы защиты собственниками недвижимости их нарушенных прав на земельный участок.

Loaded: 15-12-2025 PMt 22:12:06

По мнению ВАС РФ, в случае, если земельный участок делим, но собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, не готов реализовать предусмотренное ст. 36 ЗК РФ право на приватизацию земельного участка, он вправе ставить вопрос о признании указанной сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, находящейся под его объектом недвижимости и необходимой для использования такового.

Стоит отметить, что признание в этом случае недействительной части сделки сопряжено с рядом сложностей, способных серьезно удлинить сроки рассмотрения. По сути, на эти же проблемы обратил внимание нижестоящий суд при рассмотрении дела № 4275/11. Он посчитал, что признать недействительной часть сделки купли-продажи земельного участка невозможно, так как соответствующая часть земельного участка не индивидуализирована. Действительно, для того чтобы признать недействительной сделку в отношении части земельного участка, необходимо эту часть определить. Это, в свою очередь, может быть предметом отдельного спора, так как представления собственников зданий о том, какие части земельного участка им причитаются, зачастую различаются. Помимо этого, как указано в решении по делу № 3771/11, необходимо, чтобы соответствующая часть земельного участка в натуре была определена судом по результатам проведения компетентным лицом в установленном порядке процедуры межевания.

Рассмотрение всех этих вопросов в рамках одного процесса в процессуальном плане, скорее, облегчает жизнь истца. При ином подходе, а именно при установлении невозможности признания в этих случаях недействительной части сделки, имел бы место отказ в иске и создание истцу препятствий в защите его нарушенных прав. Между тем очевидно, что тяжба, предполагающая разрешение такого количества разногласий между истцом и ответчиком и проведение землеустроительных мероприятий, способна растянуться на месяцы.

Иной способ защиты может быть использован в том случае, если собственник недвижимости, чье право на земельный участок нарушено, готов реализовать предусмотренное в ст. 36 ЗК РФ право на его выкуп. Согласно решению ВАС РФ указанное лицо вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности. При этом, по мнению суда, указанное требование относится к разновидности требований собственника или иного владельца об устранении всех нарушений его права, не связанных с лишением владения, на которые исковая давность не распространяется.

Суд справедливо указал, что доли в этом случае должны определяться по договоренности собственников. При наличии спора о размере долей они устанавливаются судом пропорционально гипотетическим площадям земельных участков, необходимых на момент рассмотрения спора для эксплуатации расположенных на них объектов недвижимости. Если это невозможно, размеры долей определяются пропорционально площади застройки, а также исходя из принципов разумности и справедливости.

Если земельный участок является делимым, иск об установлении общей долевой собственности может быть совмещен с требованием о выделе из него

Loaded: 15-12-2025 PMt 22:12:06

отдельных земельных участков, необходимых для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, принадлежащих разным лицам.

ВАС РФ также справедливо указал, что удовлетворение иска об установлении общей долевой собственности в отношении земельного участка, ранее приватизированного одним из собственников объектов недвижимости, приводит к формированию на стороне истцов определенной имущественной выгоды.

В этой связи ответчик по такому спору на основании ст. 1102 ГК РФ вправе обратиться со встречным иском в том же деле или с самостоятельным иском о взыскании с истцов неосновательного обогащения в виде части, уплаченной им публичному собственнику цены земельного участка. Кроме того, ответчик вправе требовать возмещения ему необходимых и разумных расходов на содержание и улучшение утраченной части земельного участка.

Loaded: 15-12-2025 PMt 22:12:06