



Сергей Викторович Стрембелев
старший преподаватель кафедры гражданского права
Санкт-Петербургского государственного экономического
университета, адвокат, кандидат юридических наук

Как достроить объект незавершенного строительства после прекращения аренды публичной земли

Комментарий к определениям Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.06.2017 № 305-ЭС17-2608 и от 14.06.2017 № 304-ЭС16-20773

1. Постановка проблемы

После вступления в силу 01.03.2015 полномасштабных изменений в Земельный кодекс (ЗК) РФ предоставление публичных земель в аренду для строительства стало возможным по общему правилу только на торгах. Закон позволяет и после 01.03.2015 в ряде случаев получить публичную землю в аренду без торгов, но данные случаи в большинстве своем носят некоммерческий характер¹.

Верховный Суд РФ в определениях от 27.06.2017 по делу № А41-13398/2016 и от 14.06.2017 по делу № А75-236/2016 выразил свою позицию по вопросам о том, какие права на землю имеет арендатор публичной земли, который в течение срока аренды начал строительство здания, но не успел его завершить; какова судьба объекта незавершенного строительства и при каких условиях арендатор может завершить начатое строительство.

¹ См.: п. 21 ст. 1, п. 1 ст. 35 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 171-ФЗ); п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

2. Фабула дела

2.1. Факты

Дела № А41-13398/2016 и А75-236/2016 имеют схожую фактуру, и по ним были высказаны схожие правовые позиции судов. По состоянию на 12.10.2017 по делу № А75-236/2016 подана и не рассмотрена надзорная жалоба в Президиум ВС РФ. С учетом этого мы проанализируем дело № А41-13398/2016 и будем затрагивать дело № А75-236/2016 лишь в той части, в какой оно имеет значимые отличия.

Суть дела № А41-13398/2016 такова.

Общество с ограниченной ответственностью «Домовой+» (арендатор) с 2009 г. арендовало у муниципалитета в г. Серпухове земельный участок площадью 3160 кв. м для строительства автостоянки и благоустройства прилегающей территории. Участок предоставлен арендатору без проведения торгов. Муниципалитет неоднократно продлевал срок аренды без проведения торгов, издавая соответствующие постановления и подписывая дополнительные соглашения к договору аренды. В марте 2013 г. муниципалитет продлил договор на срок с 01.09.2012 по 31.08.2015.

15.03.2011 муниципалитет выдал арендатору разрешение на строительство на арендованном участке, срок действия разрешения продлен до 31.08.2015.

В июле и ноябре 2015 г. арендатор подавал в муниципалитет заявления об очередном продлении договора аренды. Муниципалитет отказал в продлении, сославшись на то, что с 01.03.2015 ЗК РФ не предусмотрено право арендаторов на продление договоров аренды без проведения торгов и что скоро данный земельный участок будет выставлен на торги.

В период действия договора аренды на основании этого договора и разрешения на строительство арендатор возвел на участке фундамент площадью 67 кв. м и канализационные сети протяженностью 35 м. В отношении данных объектов составлены технические паспорта, но права на них не зарегистрированы — арендатор не обращался в Росреестр за регистрацией прав.

11.12.2015 муниципалитет вручил арендатору уведомление о прекращении договора аренды, продленного на неопределенный срок, на основании п. 2 ст. 610 ГК РФ.

2.2. Исковые требования

Арендатор заявил следующие требования:

- о признании за собой права собственности на объект незавершенного строительства и канализационные сети;
- о признании уведомления муниципалитета о прекращении договора аренды недействительным;

- о применении последствий недействительности уведомления о прекращении договора аренды в виде признания договора аренды действующим на неопределенный срок.

Муниципалитет заявил требование об обязанности арендатора возвратить муниципалитету участок по акту приема-передачи. Муниципалитет не заявлял требований о сносе или демонтаже объекта незавершенного строительства, расположенного на участке.

3. Позиция судов

Данное дело окончательно было разрешено следующим образом: суды отказали в удовлетворении всех требований арендатора и в удовлетворении требования муниципалитета.

- 3.1. Апелляционный суд установил, что возведенные арендатором на участке фундамент площадью 67 кв. м и канализационные сети протяженностью 35 м являются недвижимостью, а не улучшением участка, поскольку в отношении данных объектов есть разрешение на строительство и технические паспорта².
- 3.2. Верховный Суд РФ указал: в соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ любая из сторон может прекратить договор аренды недвижимости с неопределенным сроком, предупредив другую сторону за три месяца. Это право не имеет каких-либо ограничений, оно не ограничивается, если на арендуемом земельном участке находятся созданные арендатором объект незавершенного строительства или недвижимость, завершенная строительством. Не имеет правового значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора аренды; арендодателя нельзя ограничить в реализации им права на отказ от договора, установив таким образом бессрочный режим аренды.

Верховный Суд РФ, делая такой вывод, сослался на п. 4 информационного письма ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах».

С учетом этого нижестоящие суды по делу № А41-13398/2016 обоснованно отказали в признании недействительным уведомления муниципалитета о прекращении договора аренды участка.

- 3.3. Нижестоящие суды указали, что арендуемый участок не может быть возвращен арендодателю в соответствии со ст. 622 ГК РФ, если одновременно с требованием о возврате участка суд не разрешает вопрос о судьбе недвижимости, созданной на таком участке³. Соответственно, в удовлетворении иска муниципалитета о возврате участка следует отказать.

² См.: постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2016 № 10АП-10097/2016 по делу № А41-13398/16.

³ См.: решение АС Московской области от 30.05.2016 по делу № А41-13398/2016.

Иск, удовлетворение которого предполагает снос недвижимости, не подлежит рассмотрению под видом требования о возврате арендуемого участка по правилам, предусмотренным для договора аренды⁴. Указывая на снос недвижимости, апелляционный суд и суд первой инстанции сослались на правила, наделяющие владельца земельного участка правом требовать сноса самовольной постройки, расположенной на данном участке⁵.

По делу № А75-236/2016 администрация г. Нижневартовска предъявила к арендатору (общество «Альянстрасстрой») не только требование о возврате арендуемого участка, но также и требование о сносе объекта незавершенного строительства, возведенного арендатором на участке. Общество «Альянстрасстрой» не зарегистрировало собственность на этот объект.

Верховный Суд РФ по делу № А75-236/2016 отказал в удовлетворении данных требований по следующим основаниям:

- регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее недвижимостью. При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимостью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы;
- общество «Альянстрасстрой» возвело объект незавершенного строительства на законных основаниях, в соответствии с договором аренды и разрешением на строительство, поэтому возведенный объект является недвижимостью независимо от регистрации прав на нее;
- значит, ст. 622 ГК РФ не может служить основанием для возложения на общество обязанности по сносу объекта⁶.

3.4. Верховный Суд указал, что реализация арендодателем права на отказ от договора аренды участка с неопределенным сроком и прекращение этого договора не лишает арендатора «права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости и не влечет обязанность освободить земельный участок». При этом ВС РФ сослался на постановление Президиума ВАС РФ от 15.02.2011 № 14381/10⁷.

По делу № А75-236/2016 ВС РФ, отказывая в иске администрации г. Нижневартовска о возврате участка и сносе объекта незавершенного строительства, дополнительно указал, что в соответствии со ст. 271 ГК РФ собственник недвижимости,

⁴ См.: постановление АС Московского округа от 22.12.2016 № Ф05-19393/2016 по делу № А41-13398/2016.

⁵ Суды сослались на п. 1 ст. 222 ГК РФ и п. 22 постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

⁶ См.: определение ВС РФ от 14.06.2017 № 304-ЭС16-20773 по делу № А75-236/2016. Аналогичная позиция выражена в определении ВС РФ от 29.11.2016 № 64-КГ16-7.

⁷ См.: определение ВС РФ от 27.06.2017 по делу № А41-13398/2016.

которая находится на участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользоваться предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью участка.

- 3.5.** Согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае, если объект незавершенного строительства расположен на участке из публичной собственности и собственность на указанный объект зарегистрирована до 01.03.2015 или участок предоставлен в аренду до 01.03.2015, собственник может приобрести такой участок в аренду сроком на три года однократно для завершения строительства без торгов.

Верховный Суд РФ указал применительно к данной норме следующее:

- право на приобретение участка в аренду имеется, если арендатор возвел объект незавершенного строительства в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов;
- правом на получение в аренду участка для завершения строительства объекта наделено как лицо, право собственности которого на этот объект зарегистрировано до 01.03.2015, так и лицо, которому участок для строительства был предоставлен до 01.03.2015, независимо от регистрации права собственности на объект незавершенного строительства и момента такой регистрации⁸.

С учетом этого ВС РФ признал правомерным отказ арендатору в иске о признании договора аренды действующим на неопределенный срок, поскольку у арендатора, получившего участок в аренду до 01.03.2015, есть право приобрести данный участок в аренду без торгов на три года для завершения строительства.

- 3.6.** Суды отказали в признании собственности арендатора на объект незавершенного строительства по следующим основаниям:

- арендатор может зарегистрировать собственность на объект, созданный в период действия договора аренды, после истечения срока аренды участка с учетом правовой позиции, выраженной в п. 24 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»⁹;
- согласно п. 59 постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу правил о регистрации прав или возникли независимо от их регистрации в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ.

⁸ См.: определение ВС РФ от 27.06.2017 по делу № А41-13398/2016.

⁹ См.: Там же.

Следовательно, требование арендатора о признании собственности на объект незавершенного строительства не может быть удовлетворено, поскольку арендатор не доказал возникновение этого права.

4. Практическое значение позиций, выраженных судами

В целом ВС РФ сподвигает арендаторов публичных земель к тому, чтобы после истечения срока аренды они для продолжения строительства использовали процедуры получения прав на землю, предусмотренные Законом № 171-ФЗ. В частности, получали от государства землю в аренду без торгов для завершения строительства.

Если арендатор не успеет завершить строительство в течение срока аренды после получения им земли по указанным процедурам, то последующее предоставление земли осуществляется только на торгах¹⁰.

- 4.1.** Договоры аренды публичных земель для строительства, заключенные до 01.03.2015, по истечении их срока автоматически без проведения торгов продлеваются на неопределенный срок, если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора. К продлению таких договоров не применяется общее правило п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ о том, что договор аренды публичных земель заключается на торгах.

Это означает, что арендатор таких земель может по истечении срока аренды и после 01.03.2015 продолжать/начинать строительство на соответствующем участке, не продлевая срок аренды на торгах, но при условии, что арендодатель не прекратит такой договор аренды в одностороннем порядке. Договор аренды участка, продленный на неопределенный срок, может действовать неограниченное время, предоставляя арендатору возможности по застройке участка.

- 4.2.** Публичный собственник земли не может снести объект незавершенного строительства при прекращении договора аренды земли, на которой он построен, даже если собственность на объект не зарегистрирована, при условии, однако, что объект создан в период действия договора аренды (в том числе в период его действия на неопределенный срок) и на основании надлежащей разрешительной документации.

- 4.3.** Если государство предоставило в аренду участок для строительства до 01.03.2015, то по истечении срока аренды арендатор может получить тот же самый участок в аренду на три года без торгов, при условии, что на участке в период действия аренды на основании разрешительной документации создан объект незавершенного строительства — независимо от регистрации собственности на такой объект и от момента регистрации.

Следует отметить, что если государство предоставило в аренду участок после 01.03.2015 и строительство не завершено в течение срока аренды, то орган вла-

¹⁰ См.: подп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ, п. 6 ст. 239.1 ГК РФ.

сти может продать объект незавершенного строительства на торгах в судебном порядке в течение шести месяцев с момента истечения срока аренды. Арендатор может однократно потребовать предоставления ему в аренду участка для завершения строительства только в случае, если продажа в указанный срок не состоялась¹¹.

5. Проблемы применения позиций, выраженных судами по указанным делам

Ниже поставлены проблемы, связанные с применением позиций, выраженных судами по указанным выше делам. Возможно, в иных научно-практических работах они найдут свое решение.

- 5.1. Каким образом позиции судов по приведенным делам могут влиять на разрешение ситуаций, когда объект незавершенного строительства создан арендатором на земельном участке, арендуемом не у государства, а у частного лица?
- 5.2. Верховный Суд РФ считает недвижимостью строящиеся объекты и без регистрации прав на них, наделяет владельцев таких объектов возможностями по приобретению земли у государства¹² и признает за ними право пользования соответствующей частью земельного участка (ст. 271 ГК РФ). Следует ли полагать, что если строительство здания завершено, то без регистрации частной собственности на него его владелец может выкупить или арендовать землю из публичной собственности на основании ст. 39.20 ЗК РФ?
- 5.3. В позиции ВС РФ заложено противоречие. С одной стороны, владелец объекта незавершенного строительства после прекращения договора аренды публичной земли имеет право пользования предоставленной под эту недвижимость землей¹³. С другой стороны, Верховный Суд указывает, что такой владелец может однократно получить публичную землю в аренду для завершения строительства. Если у владельца объекта незавершенного строительства есть право пользования землей, может ли он в пределах этого права завершить строительство, не получая публичную землю в аренду? Если да, то получение в аренду публичной земли теряет для владельца незавершенного строительства всякий смысл.
- 5.4. Государство предоставило в аренду участок для строительства нескольких зданий. Арендатор начал строительство только одного из них, создав таким образом один объект незавершенного строительства. Может ли арендатор получить от государства по правилам Закона № 171-ФЗ без торгов однократно в аренду весь земельный участок, после этого завершить строительство начатого здания и построить на нем с нуля все оставшиеся здания? Может ли государство после прекращения аренды

¹¹ См.: подп. 10 п. 2, подп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ; ст. 239.1 ГК РФ; п. 33 ст. 34 Закона № 171-ФЗ.

¹² На основании п. 21 ст. 1, п. 1 ст. 35 Закона № 171-ФЗ.

¹³ См.: ст. 271 ГК РФ; постановление Президиума ВАС РФ от 15.02.2011 № 14381/10.

разделить без согласия владельца объекта незавершенного строительства участок и предоставить незастроенную территорию третьему лицу для строительства?

Ответ на данные вопросы зависит от того, какое право на землю мы признаем за владельцем объекта незавершенного строительства после прекращения аренды земли.

- 5.5. ЗК РФ предусматривает, что публичный собственник не может распоряжаться (предоставить третьему лицу) участком, на котором расположен объект незавершенного строительства, «принадлежащий гражданам или юридическим лицам» или находящийся «в собственности других граждан или юридических лиц»¹⁴. Можно ли сделать на основании позиции судов по приведенным делам вывод о том, что и при отсутствии регистрации собственности частных лиц на объект незавершенного строительства государство не может распорядиться земельным участком, на котором он расположен (с учетом принципа единства судьбы зданий и земельных участков, на которых они расположены¹⁵)?

¹⁴ См.: подп. 8 п. 8 ст. 39.11, п. 4 ст. 39.16, подп. 3 п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ.

¹⁵ См.: подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ.