



УДК 349.412

Федотов Владислав Александрович

Матчонова Оксана Алишеровна

Саратовская государственная юридическая академия

Институт прокуратуры

vladfedotov2002@mai.ru

ox.2002oks@yandex.ru

Fedotov Vladislav

Matchonova Oksana

Saratov State Law Academy

Institute of Public prosecutor's Office

Russia, Saratov

**ПРОБЛЕМЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В ВОПРОСЕ РЕАЛИЗАЦИИ
СОБСТВЕННИКАМИ И АРЕНДАТОРАМИ СВОИХ ПРАВ В
ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ**

Аннотация: в настоящей статье на основе проведенного анализа правоприменительной практики и теоретических разработок в области вещных прав на землю исследуются актуальные проблемы в сфере реализации имущественных прав в рамках земельных правоотношений, а именно - право собственности и право аренды. Проводится исследование ограничений при осуществлении данных прав, а также возможностей наиболее оптимального разрешения земельных споров.

Ключевые слова: право собственности на землю, земля, земельный участок, земельные правоотношения, договор аренды.

**PROBLEMS OF JUDICIAL PRACTICE IN THE IMPLEMENTATION BY
OWNERS AND TENANTS OF THEIR RIGHTS IN LAND RELATIONS**



Annotation: in this article, based on the analysis of law enforcement practice and theoretical developments in the field of real rights to land, the current problems in the field of the realization of property rights within the framework of land legal relations, namely, the right of ownership and the right of lease, are investigated. The study of restrictions in the exercise of these rights, as well as the possibility of the most optimal resolution of land disputes, is being conducted.

Key words: ownership of land, land, land plot, land legal relations, lease agreement.

В Российской Федерации, как в правовом государстве, приоритетным направлением государственной политики является обеспечение полной и эффективной реализации гарантированных Конституцией РФ прав и свобод человека и гражданина. С этой целью законодатель разрабатывает и принимает нормативно-правовые акты, направленные на урегулирование правоотношений различной отраслевой принадлежности с учетом интересов каждого субъекта права. Исключением не является и сфера действия земельного законодательства, поскольку в Российской Федерации признаются и охраняются возможности каждого лица законным способом приобретать, использовать и распоряжаться своим имуществом, в том числе землей и земельными участками, признаваемыми объектами земельных отношений.

Следует учитывать, что в зависимости от конкретных обстоятельств, арсенал правомочий, составляющих то или иное имущественное право, будет по-разному реализовываться в правоотношениях, и, как следствие, влечь за собой неоднозначные последствия.

На сегодняшний день доктрина той или иной отрасли права предлагает универсальный алгоритм действий в типичных ситуациях, однако многообразие сфер общественных отношений и категорий споров в нынешней действительности зачастую создает необходимость в разработке совершенно неординарных способов разрешения дела.



Несмотря на то, что в земельном законодательстве четко определен момент возникновения права по использованию земли и земельных участков, определен круг субъектов и объем их прав, а также формы их реализации, в правоприменительной практике мы сталкиваемся с целым рядом проблем, которые требуют соответствующего разрешения с опорой на нормы права.

Так, исходя из анализа актов судебных органов, одной из актуальных проблем земельного права является использование права и законных интересов в отношении земли как природного ресурса и основы жизнедеятельности. В научной литературе ряд ученых отмечает, что одной из проблем в понятии права собственности на землю, является отсутствие в действующем законодательстве определенности в употреблении самого понятия «земля» [1, с. 77].

Другие исследователи считают, что немало трудностей возникает ещё на стадии приобретения земельного участка, не говоря о владении и распоряжении. Например, сегодня необоснованные отказы уполномоченных органов в предоставлении участка из публичного фонда рассматриваются как сложность, влекущая нарушение не только прав потенциальных владельцев земельных участков, но и принципа доверия граждан к закону и органам власти [2, с. 16].

Далее необходимо более конкретно рассмотреть часто встречаемые в практической деятельности проблемы реализации имущественных прав в сфере земельных правоотношений, а именно право собственности и право аренды, установленные законодателем ограничения в их осуществлении и оптимальные для правообладателей земельных участков средства разрешения земельных споров.

Так, анализ судебной практики свидетельствует, что достаточно сложно определить, обязано ли лицо, владеющее несколькими (но не всеми) строениями на земельном участке, находящемся в публичной собственности, заключать договор аренды данного земельного участка с уполномоченным органом, если собственники других жилых помещений на данном участке уже вступили в арендные отношения.



Для решения этого вопроса необходимо обратиться к нормам земельного права. В соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) на правообладателя зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, возложена обязанность заключить с контрагентом договор аренды земельного участка, на котором расположено принадлежащее правообладателю здание, сооружение, от исполнения которой он уклонится. То есть имеет место легальное ограничение права свободно распоряжаться своим имуществом [3].

При этом в п. 2 данной статьи указано, что в случае расположения здания, сооружения на земельном участке, в отношении которого осуществление раздела невозможно без нарушения требований, предъявляемым к образуемым или измененным земельным участкам, или помещения в указанных зданиях, сооружениях принадлежат на праве частной собственности нескольким лицам либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, этим лицам предоставлено право на приобретение соответствующего земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В продолжение этой нормы законодатель отмечает, что в течение трех месяцев с момента представления в уполномоченный орган договора аренды этот орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

Следует отметить, что институт понуждения к заключению договоров, несмотря на его формулировку, получил нормативное закрепление и широко применяется в рамках гражданских правоотношений [4, с. 120].

Из положений указанных норм можно сформулировать следующий вывод. Так, при наличии нескольких правообладателей помещений в здании,



местоположение которого находится на земельном участке, не подлежащем делению и находящемся в публичной собственности, при оформлении любым из них договора аренды в отношении такого земельного участка, на остальных возлагается обязанность вступить в арендные правоотношения с множественностью лиц на стороне арендатора.

Соответственно, заключение договора аренды в таком случае является не правом, а обязанностью правообладателя здания или помещений на нем. Подобным образом был разрешен земельный спор между коммерческой организацией и Департаментом городского имущества г. Москвы. Из Определения судебной коллегии следует, что в ситуации, при которой одна из сторон пытается обойти вопрос подписания соглашения о присоединении к действующему договору аренды при наличии императивной обязанности по вступлению в имеющиеся арендные правоотношения в качестве соарендатора, нельзя делать вывод об отсутствии у лица такой обязанности. Это подтверждает мнение о том, что зачастую в современных условиях участники земельных договорных правоотношении находятся в неведении относительно возможности увеличения объема их обязанностей [5].

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) в отношении каждого вида договора определяет существенные условия, несоблюдение которых влечет признание достигнутого соглашения юридически недействительным. Это общее правило, из которого есть исключение, зависящее от сроков. Так, по прошествии незначительного промежутка времени и при сохранении заинтересованности у обеих сторон, достаточно внесение небольших корректировок в рамках конкретного гражданско-правового договора, однако на практике сложилась ситуация, при которой с учетом специфики сделки и целей сторон требуется указывать пункты, которые по закону не носят обязательного характера, но в действительности способные привести к разрыву судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта. Речь идет о случаях, когда лицо отчуждает свою недвижимость,



расположенную на его земельном участке, а через некоторое время продает целиком этот же земельный участок без учета того, что оно ранее передало другому лицу недвижимость с переходом права покупателю на часть занимаемого соответствующими объектами участка [6].

В соответствии со ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного права является единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Сущность данного положения заключается в том, что судьба недвижимости и расположенных на участке других объектов неразрывно связана с юридической судьбой самого земельного участка.

Из положений гражданского законодательства, а именно ст. 273 ГК РФ следует, что переход права собственности на здание или сооружение, владельцем которого является собственник земельного участка с находящимися на нем соответственно зданием или сооружением, к приобретателю здания или сооружения обуславливает и одновременный переход права собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования. Такое же положение закреплено и в земельном законодательстве.

Ввиду возникших на практике споров и сложностей в применении указанных норм, Пленум ранее действующего в системе арбитражных судов РФ Высшего Арбитражного суда РФ в своем Постановлении от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" (далее - постановление Пленума ВАС РФ N 11) разъяснил, при каких условиях сделка по отчуждению земельного участка будет являться ничтожной [7].

Исходя из проведенного анализа положений гражданского и земельного законодательства, а также разъяснений актов Пленума ВАС РФ, можно сделать вывод, что в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником



принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится наряду с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Сделанный законодателем упор на развитие в нормативно-правовых актах принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов подтверждает тезис автора о том, что с учетом наличия в действующем законодательстве императивных предписаний нет необходимости при заключении договора в нем отдельно указывать на то, что переход к приобретателю доли в праве на объект автоматически влечет переход доли в праве на соответствующий земельный участок.

Ещё одной актуальной проблемой в современной практике разрешения земельных споров является проблема неоднократного продления гражданами договоров аренды государственных и муниципальных земельных участков, на которых находятся строительные объекты.

Сущность разрешаемого вопроса заключается в том, что деятельность, связанная со строительством, носит затратный характер, поэтому иногда в силу различных факторов создает проблемы в реализации интересов и целей участников соответствующих правоотношений.

В рамках земельного права действующие нормы предусматривают возможность однократного продления аренды земельного участка для завершения строительства, как это указано в п.10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

В силу п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ, по общему правилу, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах. Это общее право, из которого есть исключения, предусмотренные в п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, а также в п. 21 ст. 3 Закона N 137-ФЗ [8].

Согласно п. 21 ст. 3 Закона №137-ФЗ, в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок



предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов. Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с этим пунктом [там же].

Продолжение данной нормы имеет место в ст. 39.6 ЗК РФ, которая также развивает мысль о возможности заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов.

Действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, на заключение (пролонгацию) после 01.03.2015 однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта [9].

Если рассматривать результаты судебных споров в рамках регулирования земельных правоотношений, следует отметить, что при решении об отказе гражданам, желающих повторно продлить с уполномоченными органами договор аренды земельного участка для завершения строительства, суды основывают свои выводы на основе вышеприведенных норм [10].

Представляется, что такие решения судов законны и основаны на нормах права. Однако в подобных спорах возникает закономерный вопрос, касающийся судьбы недостроенного объекта, на возведение которого были затрачены ресурсы. И отвечает ли целям делового оборота заключение договора, положения которого носят императивный характер и не позволяют одной из сторон достичь своих хозяйственных целей, при том, что эта сторона –



гражданин с ограниченными ресурсами. На поставленные вопросы нельзя дать однозначного ответа, в связи с этим у правоведов должны вызывать профессиональный интерес ситуации, требующие установления баланса между экономическими отношениями и ориентированностью закона на социальную защиту граждан.

Проанализированные нормы материального права, а также решения судебных органов, направлены на реализацию основополагающего принципа земельного права - принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Предусмотренные действующем законодательством права публичного собственника земельного участка и собственника, расположенного на нем объекта незавершенного строительства связаны между собой, что следует из анализа п. 5 ст. 1 и пп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ.

Если публичный собственник земельного участка не воспользовался правом на обращение в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды указанного земельного участка, на котором расположен этот объект, как то установлено пп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ, у гражданина есть право на однократное продление срока действия договора аренды без проведения торгов для завершения строительства этого объекта.

Боле того, с учетом обстоятельств по конкретному делу, отказ компетентных органов в заключении договора аренды земельного участка для завершения строительства на срок 3 года можно рассматривать в качестве необоснованного препятствия в реализации предоставленных государством прав, что приводит к дисбалансу конституционно защищаемых ценностей, публичных и частных интересов.

Эта мотивировка вполне оправдана и не только соответствует нормативным предписаниям, но и полностью отвечает принципам права. Тем самым,



собственник участка получает «проверенного сроком» арендатора, а арендатор – возможность закончить строительство объекта и ввести его в эксплуатацию.

Таким образом, изучив в рамках темы действующее законодательство и судебную-арбитражную практику, мы выявили ряд проблем, связанных с реализацией собственниками и арендаторами своих прав в земельных отношениях, а также предложили возможные варианты устранения пробелов в праве. Постоянные изменения в земельном праве, обусловленные активным развитием и усложнением земельных правоотношений, обуславливают необходимость совершенствовать нормативно-правовую основу данной отрасли российской правовой системы.

Список литературы:

1. Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Проблема понятия и содержания права собственности на землю // Марийский юридический вестник. № 2 (17). 2016. 77 с.
2. Паладьев М.А., Назарцев Е.И. О проблемах реализации субъективного права на предоставление земельного участка // Юридический вестник Самарского университета. Т.3. № 1. 2017. 16 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп. от 04.08.2023 № 492-ФЗ) // СЗ РФ. 2001. № 44, ст. 4147; 2023. № 32 (ч. II), ст. 6224.
4. Курманова А.К., Исмагулов К.Е. Институт принуждения в современном международном праве: теоретические проблемы // Вестник Института законодательства и правовой информации РК. № 2(56). 2019. 120 с.
5. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18.08.2022 г. № 305-ЭС22-6663. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».



6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп. от 16.05.2023) // СЗ РФ. 1994. № 32, ст. 3301; 2023. № 21, ст. 3793.
7. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник ВАС РФ, N 5, 2005.
8. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (с изм. и доп. от 04.08.2023) N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2001. № 44, ст. 4148; 2023. № 32 (ч. I), ст. 6180.
9. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.01.2022 г. № 19-КАД21-17-К5. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Определение Верховного Суда РФ от 01.06.2022 г. № 308-ЭС22-3699 по делу № А63-4067/2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».