

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЦИВИЛИСТИЧЕСКОЙ НАУКИ

УДК 349.41

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ЕДИНЫМ НЕДВИЖИМЫМ КОМПЛЕКСОМ *Privatization of Land Plot Under Integral Real Estate Complex*

А. А. Маручек – доцент кафедры гражданского права Омской юридической академии, кандидат юридических наук, доцент;

М. В. Шарикова – аспирант кафедры гражданского права Омской юридической академии

A. A. Maruchek – Associate Professor of the Civil Law Department of the Omsk Law Academy, Candidate of Law Sciences, Associate Professor;

M. V. Sharikova – postgraduate student of the Civil Law Department of the Omsk Law Academy



Аннотация. В статье рассматриваются вопросы приватизации земельного участка под единым недвижимым комплексом. Авторы приходят к выводу, что ряд норм законодательства о приватизации земельного участка не учитывает конструкцию единого недвижимого комплекса, что может вызвать проблемы при реализации права на приватизацию земельного участка.

The article deals with the questions concerning the privatization of a land plot under integral real estate complex. The authors come to conclusion that a number of legislation norms relating to privatization of a land plot do not take into account the construction of an integral real estate complex that could cause some problems in the realization of the right to privatization of the land plot.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, земельный участок, приватизация, недвижимость, неделимая вещь.

Integral real estate complex, land plot, privatization, landed property, indivisible thing.

Появление в российском законодательстве нового объекта гражданских прав – единого недвижимого комплекса (далее – ЕНК) должным образом не гармонизировано с иными положениями гражданского и земельного законодательства, что может вызвать правоприменительные сложности, связанные с приватизацией земельного участка под ним. В статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) отсутствует норма, согласно которой ЕНК и на-

ходящийся под ним земельный участок являются единым объектом.

Правовое регулирование приватизации земельных участков собственниками расположенных на них объектов включает различные нормативно-правовые акты. Более подробно вопросы правового регулирования и в особенности соотношение ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О при-

ватизации государственного и муниципального имущества» [4] рассматриваются в статье А. В. Малышевой [2, с. 73–77].

Цель исследования – обсудить такую новеллу гражданского законодательства, как ЕНК, с точки зрения возможных проблемных вопросов, связанных с приватизацией земельного участка под ним. Данные вопросы представляются в следующем виде: 1) возможна ли по действующему законодательству приватизация земельного участка под ЕНК; 2) какими характеристиками должен обладать ЕНК при наличии возможности приватизации земельного участка под ним; 3) как признание движимых и недвижимых вещей единым недвижимым комплексом может повлиять на площадь приватизируемого земельного участка.

В статье 36 ЗК РФ говорится о приобретении прав на земельные участки, которые находятся в публичной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения, но ничего не сказано о ЕНК. Означает ли это, что собственник ЕНК не имеет права на приватизацию земельного участка? С одной стороны, ЕНК состоит из зданий, сооружений, с другой – в п. 1 письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 указывается на то, что ЕНК не является сложной вещью и впоследствии не может быть разделен на самостоятельные объекты недвижимости [5]. То есть, по сути, здания и сооружения как отдельные объекты утрачивают свой статус, и возникает новый объект – ЕНК.

Толкование относительно того, что собственник не имеет права на приватизацию земельного участка, за исключением случаев, прямо указанных законом, так как объект незавершенного строительства не упомянут в ст. 36 ЗК РФ, уже имело место в российской практике [3, с. 43–46]. Например, об этом сказано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19 марта 2013 г. № 12668/12 по делу № А21-6529/2010 [9], постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 1 марта 2011 г. № 14880/10 по делу № А65-36364/2009СА1-42 [8]. Исключения из этого правила составляют лишь случаи, прямо перечисленные в законе. Однако нормы о приватизации земельного участка под ЕНК на данный момент в законодательстве отсутствуют. Тем не менее можно предположить, что, исходя из принципа единства судьбы земельных

участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленного в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, предоставление земельного участка под ЕНК будет возможно, но, вероятно, не во всех случаях.

ЕНК может являться объектом незавершенного строительства. Предоставление земельного участка в собственность в таком случае вряд ли возможно. В решении Арбитражного суда Ростовской области от 25 декабря 2013 г. по делу № А53-22144/2013 суд руководствовался постановлениями Пленума Высшего Арбитражного Суда и в том числе ст. 133.1 ГК РФ «Единый недвижимый комплекс» [12]. ООО «Фирма «Кристина» (далее – Общество) обратилось в суд о признании незаконным отказа в предоставлении в собственность земельного участка площадью 10 055 кв. м, который был предоставлен в аренду для строительства складского комплекса. Общество возвело на нем нежилое здание площадью 120,4 кв. м и зарегистрировало на него право собственности. Суд отказал в удовлетворении иска на основе следующих доводов: во-первых, возведенное здание является только частью единого имущественного комплекса, который не создан; во-вторых, «земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному п. 1 ст. 36 ЗК РФ, только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений» [12, с. 5], а не тех, которые будут построены в будущем; в-третьих, суд отметил явное несоответствие площади недвижимого объекта размеру земельного участка, необходимого для его эксплуатации; в-четвертых, «возведение на земельном участке только вспомогательных объектов, даже при наличии государственной регистрации права собственности общества на них, не влечет возникновения у общества права на приобретение в собственность спорного участка в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса» [12, с. 6].

ЕНК в процессе эксплуатации может получить определенные повреждения или утратить какие-либо свои части как единый объект. Ранее в практике приватизация земельного участка собственником разрушенного объекта недвижимости была возможна только после восстановления разрушенного объекта [7]. По-видимому, частичное разрушение такого объекта, как ЕНК, может повлиять на размер приватизируемого земельного участка. В постановлении 13 Арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2014 г.

по делу № А21-7076/2013 сказано, что, поскольку на дату обращения с заявлением о приватизации земельного участка общество утратило права на два объекта, оно не вправе требовать выкупа земельного участка, сформированного с учетом утраченных обществом объектов [6]. Представляется, что необходимо учитывать, какой вклад в общую цель, для которой используется ЕНК, вносили разрушенные объекты, степень их разрушения и возможность восстановления.

Повлияет ли на площадь приватизируемого земельного участка признание находящихся на нем движимых и недвижимых вещей единым недвижимым комплексом? На площадь земельного участка в данном контексте влияют нормы предоставления земельных участков (ст. 33 ЗК РФ) и то, как будут расценены объекты вспомогательного использования (инфраструктуры). Как правило, в судебной практике одновременно рассматриваются два вышеназванных критерия. На заявителе лежит бремя доказывания наличия у него права на приобретение земельного участка в испрашиваемом размере. Приватизация земельного участка под всей территорией, включая вспомогательные объекты, возможна в случае, если разнородные элементы объединены общим назначением. Данная позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 октября 2010 г. по делу № А56-50083/2008 [10]. Аналогичная позиция изложена в постановлении ФАС Северо-Западного округа от 27 августа 2012 г. по делу № А52-3960/2011 [11]. Обществу удалось доказать необходимость предоставления земельного участка площадью 107 932 кв. м для эксплуатации объектов недвижимости общей площадью 44 473 кв. м («названное имущество представляет собой комплекс, необходимый для функционирования завода»).

Означает ли это, что если доказать наличие признаков ЕНК, то данный факт позволит обосновать больший размер приватизируемого земельного участка? Утвердительно ответить на этот вопрос нельзя, так как, во-первых, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на момент написания статьи его никто не регистрировал, во-вторых, в конкретной ситуации все зависит от умения заявителя обосновать требуемый им размер земельного участка. Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отметил, что регистрация права собственности на отдельные объекты не влияет на использование в качестве единого объекта и не препятствует приватизации земельного участка под всей территорией [10]. В большинстве случаев суды не требовали свидетельства о государственной регистрации на единый объект. На практике было проще зарегистрировать каждый объект, входящий в его состав, отдельно, даже если речь шла о недвижимости, входящей в состав предприятия [1].

Для признания совокупности вещей ЕНК на основе ст. 133.1 ГК РФ необходимо их фактическое (на основании закона) или юридическое объединение (с регистрацией права собственности). Неясно, как данные критерии будут применяться в случае приватизации.

Таким образом, можно сделать вывод, что, во-первых, ряд норм законодательства о приватизации земельного участка не учитывает конструкцию ЕНК, что может вызвать проблемы при реализации права на приватизацию земельного участка; во-вторых, исход споров по данному вопросу будет зависеть от умения заявителя обосновать площадь земельного участка, необходимую для эксплуатации стоящих на нем зданий, сооружений и иных вещей.

Библиографический список

1. Лейба, А. Новый объект вещных прав / А. Лейба // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 37. – С. 1–3.
2. Малышева, А. В. Правовые проблемы правового регулирования приватизации земельных участков собственниками объектов недвижимости / А. В. Малышева // Аграр. и земел. право. – 2012. – № 3. – С. 73–77.
3. Малышева, А. В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства / А. В. Малышева // Юрист. – 2014. – № 3. – С. 43–46.
4. О приватизации государственного и муниципального имущества : федер. закон от 21 дек. 2001 г. № 178-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 4. – Ст. 251.
5. Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс : письмо Федер. службы гос. регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс». – Режим доступа: локальный.
6. Постановление 13 Арбитр. апелляц. суда от 26 мая 2014 г. по делу № А21-7076/2013 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: локальный.
7. Постановление Президиума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 1 дек. 2009 г. № 6811/09 по делу

№ А51-6986/0834-156 [Электронный ресурс] // Федер. арбитражный суд Рос. Федерации. – Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/ (дата обращения: 13.06.2014).

8. Постановление Президиума Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 1 марта 2011 г. № 14880/10 по делу № А65-36364/2009СА1-42 [Электронный ресурс] // Федер. арбитражный суд Рос. Федерации. – Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/ (дата обращения: 13.06.2014).

9. Постановление Президиума Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 19 марта 2013 г. № 12668/12 по делу № А21-6529/2010 [Электронный ресурс] // Федер. арбитражный суд Рос. Федерации. – Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/ (дата обращения: 13.06.2014).

10. Постановление Президиума Высш. Арбитражного Суда Рос. Федерации от 20 окт. 2010 г. по делу № А56-50083/2008 [Электронный ресурс] // Федер. арбитражный суд Рос. Федерации. – Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/ (дата обращения: 13.06.2014).

11. Постановление ФАС Сев.-Зап. окр. от 27 авг. 2012 г. по делу № А52-3960/2011 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: локальный.

12. Решение Арбитражного суда Ростов. обл. от 25 дек. 2013 г. по делу № А53-22144/2013 [Электронный ресурс] // Электронное правосудие. – Режим доступа: <http://ras.arbitr.ru/> (дата обращения: 13.06.2014).

УДК 368.14

ПРОБЛЕМЫ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ Problems of Liability Insurance of House Developers

М. Б. Ионина – доцент кафедры менеджмента Омской юридической академии, кандидат экономических наук

M. B. Ionina – Associate Professor of the Management Department of the Omsk Law Academy, Candidate of Economic Sciences



Аннотация. В статье рассматриваются проблемы страхования ответственности застройщиков в связи с вступлением в силу с 1 января 2014 г. изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Автор анализирует все варианты обеспечения застройщиками своей ответственности перед дольщиками, обращая внимание на проблемы, которые в связи с этим возникают у всех заинтересованных лиц. Кроме того, отмечается ряд вопросов, которые не регламентируют изменения в законодательстве.

The article deals with the problems of liability insurance of the people who build houses on their own, in connection with the entry into force in January 1, 2014 of the Amendments to the Law № 214-FZ of 30.12.2004 "On Participation in the shared construction of multi apartment buildings and other real estate objects and on Amendments to certain legislative acts of the Russian Federation. The author analyzes all the alternative designs for developers concerning their responsibility to shareholders, paying attention to the problems which have the persons interested in this matter. Besides, one can mention a number of issues not regulated enough by changes in legislation.

Ключевые слова: застройщик, страхование, дольщик, ответственность застройщика.
Developer, insurance, interest holder, responsibility of the developer.