

КАРГИНА Т.А., МАЛЫШЕВА А.В.

**ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ НЕДЕЛИМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
СОБСТВЕННИКАМИ РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ,
СООРУЖЕНИЙ**

Аннотация: Проблема приобретения в собственность неделимого земельного участка сособственниками находящегося на земельном участке здания, строения, сооружения обусловлена требованием законодательства о необходимости совместного обращения указанных лиц с заявлением о приобретении права на земельный участок, которое на практике не всегда удается обеспечить. Названная проблема анализируется с учетом обобщения судебной практики, состоявшихся подходов к её решению в юридической литературе.

Ключевые слова: приватизация, земельный участок, право собственности, здание, строение, сооружение, общая долевая собственность.

KARGINA T.A., MALYSHEVA A.V.

**PRIVATIZATION OF IMPARTIBLE LAND LOTS BY OWNERS OF BUILDINGS,
STRUCTURES AND CONSTRUCTIONS LOCATED ON THEM**

Abstract: The paper considers some legal aspects of impartible land lots privatization by the owners of buildings, structures and constructions located on them. Particularly, the authors focus on the problem of collective legal plea application by all owners of the estate property situated on the land lot being privatized. Thus for this or that reason some owners fail to attend the application procedure required by the current Russian legislation. Considering the privatization legal practices as well as theoretical legal studies, the authors seek for a solution of the problem.

Key words: privatization, land ownership, building, building, building, total equity ownership.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретения права аренды имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. В пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указано, что исключительное право на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет право на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением [1]. Законодательное закрепление

данного права является важной гарантией осуществления собственниками объектов недвижимости правомочий, вытекающих из содержания права собственности в отношении принадлежащих им зданий, строений, сооружений. Тем не менее, практика применения закрепленных в статье 36 ЗК РФ правовых норм показывает, что реализация субъективных исключительных прав собственниками строений нередко сопровождается наличием тех или иных препятствий. Особые трудности возникают у собственников здания (помещения в нем) при приобретении неделимого земельного участка в общую долевую собственность.

Согласно части 3 статьи 36 ЗК РФ в случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание. Порядок приобретения прав на земельный участок в данном случае (п. 5 ст. 36 ЗК РФ) предусматривает необходимость совместного обращения собственников здания (помещений в нем) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок. В случаях, когда заявление о приобретении права собственности на земельный участок подается одним или несколькими собственниками здания, сооружения (но не всеми имеющимися собственниками), соответствующие властные органы отказывают им в приобретении права на том основании, что не был соблюден порядок, предусмотренный п. 5 ст. 36 ЗК РФ. Анализ правоприменительной практики убедительно свидетельствует о том, что в подавляющем числе случаев суды признают отказ соответствующего органа в предоставлении земельного участка в данном случае законным. Показательным на этот счет является Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда по Республике Мордовия от 25 октября 2011 года по делу №33-1970/25.

А.В. Давыдов обратился в суд с исковыми требованиями к Администрации городского округа Саранск к К.В. Фадеевой о признании за ним права на предоставление земельного участка в собственность и предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. В обоснование исковых требований А.В. Давыдов указал на то, что ему принадлежит 58/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом. Другим собственником жилого дома является К.В. Фадеева, которой принадлежит 42/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом. Жилой дом расположен на земельном участке, который передан ему в аренду. 28 июня 2011 года Давыдов обратился в городскую администрацию с заявлением о предоставлении ему в собственность 58/100 доли земельного участка, на котором расположен его жилой дом, в чём ему было отказано со ссылкой на то,

что для приобретения права собственности на земельный участок необходимо совместное обращение всех собственников жилого дома. Между тем другой собственник жилого дома от заключения каких-либо договоров на земельный участок отказывается. Отказ городской администрации в предоставлении земельного участка в собственность, по мнению Давыдова, нарушает его законное право на получение земельного участка в собственность.

В связи с этим он просит суд признать за ним право на предоставление в собственность 58/100 доли земельного участка, на котором расположен его жилой дом, и обязать городскую администрацию предоставить ему земельный участок в собственность бесплатно.

Решением Октябрьского районного суда г. Саранска от 9 сентября 2011 года в удовлетворении предъявленных исковых требований отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия при проверке законности и обоснованности решения суда находит решение суда подлежащим оставлению без изменения. В отсутствие совместного обращения всех собственников жилого дома с заявлением о приобретении прав собственности на неделимый земельный участок, на котором расположен общий жилой дом, суд первой инстанции пришёл к обоснованному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения предъявленных исковых требований [2].

Очевидно, что законодатель, закрепляя в законе обязательность совместного обращения заявителей, исходил из сущности совместной долевой собственности на имущество, а также из существа принципа единой судьбы строения и земельного участка, в соответствии с которым «любая множественность владельцев земельного участка (т.е. множественность на стороне собственника строения) должна влечь те же последствия, что и возникновение права собственности на помещение» [3]. Данный подход оправданно исключает возможность приобретения прав на земельный участок под зданием, которое находится в собственности нескольких лиц, только одним из собственников этого здания, поскольку такой земельный участок выступает объектом прав в целом.

Однако необходимо признать, что отсутствие согласованности воли собственников недвижимости на приватизацию земельного участка и соответственно отсутствие их совместного обращения создает неразрешимые препятствия для лица, желающего приобрести земельный участок в собственность и имеющего на то законное право. Неслучайно рассматриваемая обязанность совместного обращения граждан и юридических лиц в орган публичной власти обусловила неоднократные обращения в Конституционный Суд РФ.

Определением от 5 марта 2004 г. N 82-О от 5 марта 2004 г. N 82-О "По запросу Первомайского районного суда города Пензы о проверке конституционности пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации" Конституционный Суд Российской Федерации признал, что необходимость совместного обращения не может служить препятствием для реализации гражданами и юридическими лицами как участниками долевой собственности правомочий по распоряжению принадлежащими им долями в праве собственности на соответствующие строения, а также основанием для отказа в эффективной судебной защите [4].

Определением Конституционного Суда РФ от 21 марта 2013 г. N 428-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Кривенко В. И. и Кривенко Т. Д. на нарушение их конституционных прав абзацем первым пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации" также оспаривались нормы, регулирующие вопрос приобретения неделимой земли под зданием, принадлежащим нескольким лицам.

По мнению заявителя, положения абзаца первого пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации неконституционны, поскольку предусматривают возможность приобрести участок исключительно с учетом долей в праве собственности на здание (помещения в нем). Конституционный Суд РФ отклонил такие доводы и разъяснил следующее. Оспариваемые нормы предусматривают неразрывную взаимосвязь между правами – общей долевой собственности на здание (помещения в нем) и общей долевой собственности на неделимый участок. Подобное правило объективно обусловлено спецификой указанных объектов и складывающихся имущественных отношений. Тем самым обеспечивается реализация и защита имущественных прав всех участников долевой собственности на здание (помещения в нем) в отношении используемого ими участка. С учетом этого подобное регулирование не может рассматриваться как нарушающее конституционные права [5].

На фоне обоснованных выводов Конституционного суда РФ остается очевидным следующее: отказ одного из собственников от совместного обращения не позволяет реализовать предусмотренное законом право на получение земельного участка в собственность.

П. 3 ст. 36 ЗК РФ предусматривает, что сособственники здания, находящиеся на неделимом земельном участке, имеют альтернативную возможность по отношению к приобретению данного земельного участка в общую долевую собственность – возможность приобретения земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и

одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора в соответствии с положениями п. 3 ст. 36 ЗК РФ.

При этом однако возникает неразрешимый вопрос о том, как быть, если одни собственники недвижимости захотят выкупить земельный участок, а другие заключить договор аренды. Как отмечала Л.Ю. Грудцына, "законодательство не содержит каких-либо механизмов, позволяющих одному из собственников помещений понудить других собственников к заключению договора аренды участка или к его совместному выкупу в собственность помимо их воли. Поэтому в настоящий момент собственник помещений в здании, желающий приобрести право на расположенный под ним участок, должен сначала прийти к согласию со всеми своими соседями – собственниками других расположенных в здании помещений, после чего сообща с ними оформлять свое право (собственности или аренды) на землю" [6].

В юридической литературе неоднократно высказывались суждения о необходимости закрепить в законе возможность приобретения земельного участка в собственность сособственником недвижимого имущества, расположенного на земельном участке без согласия на то остальных.

Скловский К. И. считает возможным в рассматриваемой ситуации закрепление права собственности на земельный участок «за одним из сособственников здания, комплекса зданий или помещений независимо от других» [7].

Мельников Н.Н. предлагает: «Необходимо четко предусмотреть, что надлежащим образом подтвержденный отказ одного из участников долевой собственности от обращения с заявлением о приобретении прав на земли не препятствует другому сособственнику обратиться в соответствующий орган с такого рода заявлением. На орган местного самоуправления (или исполнительный орган государственной власти) следует возложить обязанность, используя примирительные процедуры, попытаться решить существующий конфликт. В случае недостижения согласия право собственности должно приобретаться в судебном порядке, где дело подлежит рассмотрению с участием всех сособственников, которым принадлежит располагающееся на земельном участке строение» [8].

Считаем целесообразным согласиться с вышеизложенными позициями и закрепить в законодательстве право на получение в собственность земельного участка собственником недвижимого имущества. Если другой сособственник (сособственники) не имеет намерение оформить земельный участок в собственность, то его право трансформируется в обязанность представить заявление об отсутствии возражений на оформление земельного участка в общую долевую собственность сособственника в согласованных границах. При отсутствии согласия сособственника (сособственников) у лица, изъявившего желание оформить

земельный участок в собственность, возникает право в судебном порядке снять указанные возражения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11. - [Электронный ресурс]. – Доступ из справочно-правовой системы Гарант. – Дата обновления: 01.10.2013. Дата обращения: 08.10.2013.

2. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда по Республике Мордовия от 25 октября 2011 года по делу №33-1970/25; См. также Кассационное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 7 сентября 2010 года по Делу №33-1465/25; Кассационное определение Верховного Суда Республики Мордовия от 15 августа 2012 г. по делу №№33-1465/254; Решение Азовского городского суда Ростовской области от 3 июля 2012 года; Кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 февраля 2012 года; Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.05.2007 по делу N Ф03-А51/07-1/396; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23 января 2004 г. N А56-40781/02; .Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 июля 2004 г. N 3934/04); Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27 июня 2003 г. N А56-38182/02. [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://rospravosudie.com/>. (дата обращения: 08.10.2013)

4. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве // М.: Статут. – 2008. – С. 922.

5. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 5 марта 2004 года № 82. - [Электронный ресурс]. – Доступ из справочно-правовой системы Консультант плюс. – Дата обновления: 01.10.2013. Дата обращения: 08.10.2013.

6. Определение Конституционного Суда РФ от 21 марта 2013 г. N 428-О. - [Электронный ресурс]. – Доступ из справочно-правовой системы Консультант плюс. – Дата обновления: 01.10.2013. Дата обращения: 08.10.2013.

7. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля: Справочник собственника и арендатора // Доступ из справочно-правовой системы Гарант. – Дата обновления: 01.10.2013. Дата обращения: 08.10.2013.

8. Скловский К.И. Некоторые вопросы применения земельного законодательства, регулирующего предоставление земельных участков в городе // Хозяйство и право. - 2004. - № 10. – С. 22 – 29.

9. Мельников Н.Н. Оборот земель сельскохозяйственного назначения: Комментарий судебной практики. М. 2005 г. Доступ из справочно-правовой системы Гарант. – Дата обновления: 01.10.2013. Дата обращения: 08.10.2013.