

УДК: 34.09

Кузьмин А. Ю.

Российский государственный университет
правосудия (Крымский филиал)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГРАЖДАНАМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ — СОБСТВЕННИКАМИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Внесение масштабных изменений Федеральным законом № 171-ФЗ от 23.06.2014 г. в Земельный Кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты о земле, непосредственно затрагивающих механизмы изменения форм собственности и соответствующая тому необходимость их осмысления и оценки также актуализируют выбор обозначенной темы.

Ключевые слова: земельный участок, приватизация, государственное и муниципальное имущество, собственник здания, строения, сооружения, кадастр недвижимости.

Kuzmin A.Y.

ACTUAL PROBLEMS OF PRIVATIZATION OF LAND PLOTS BY CITIZENS AND LEGAL ENTITIES — OWNERS OF BUILDINGS, STRUCTURES

The introduction of large-scale changes by Federal Law No. 171-FZ of 23.06.2014 in the Land Code of the Russian Federation and other legislative acts on land directly affecting the mechanisms for changing the forms of ownership and the corresponding need for their interpretation and evaluation also actualize the choice of the designated topic.

Keywords: land, privatization, state and municipal property, the owner of a building, structures, constructions, cadastre of real estate.

В связи с принятием Федерального Закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 марта 2015 года утратила силу статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), закрепляющая исключительное право собственников зданий, строений и сооружений на приватизацию земельных участков под объектами недвижимости. Вместо данной нормы закреплена статья 39.20 ЗК РФ, которая предусматривает исключительное право на приобретение земельных участков в собственность граждан и юридических лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. В контексте состоявшихся изменений обращает на себя внимание исключение из текста статьи термина «приватизация», а также исключение из фразы «собственник здания, строения, сооружения» термина «строение».

Согласно нормам пп. 6 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ, осуществляется без проведения торгов.

Исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, если иное не установлено ст. 39.20 ЗК РФ или другим федеральным законом.

Таким образом, физические и юридические лица, имеющие в собственности объекты недвижимости, имеют право приобрести земельный участок, на котором расположены такие объекты, без проведения торгов или оформить участок в аренду. Необходимо отметить, что такое право является исключительным, и земельный участок может быть реализован только собственнику объекта недвижимости. При этом ст. 39.20 ЗК РФ, предусматривая исключительное право приватизации земельного участка, не ставит возможность его реализации в зависимость от принадлежности земельного участка к той или иной категории.

Вместе с тем, если на одном земельном участке находится несколько объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности разным субъектам, и раздел земельного участка невозможен, то приобрести такой участок в собственность можно только по согласию всех собственников. При этом заявление на приобретение земельного участка в собственность подается такими лицами совместно.

В случаях, когда на земельном участке размещено несколько объектов недвижимости, которые принадлежат различным лицам на разных правах, а также в случаях, когда здание, в котором помещения принадлежат разным лицам на разных правах, то в силу положений ЗК РФ приобрести такой участок в собственность становится невозможным, и выходом из такой ситуации будет являться заключение договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, то такое лицо приобретает право на использование данного земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Вместе с тем, в силу положений ст. 35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, в случае если они принадлежат одному лицу. Таким образом, данная статья реализует принцип единства судьбы земельного участка и находящихся на нем зданий, сооружений.

Принцип единства земельного участка и расположенной на ней недвижимости, закрепленный в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, а также реализуемый в нормах ГК РФ является основополагающим для регулирования оборота недвижимости. В свете последних изменений, можно сделать вывод о том, что данный принцип находит всё большую реализацию — это и пример «принудительной» аренды при заключении договора с множественностью лиц на стороне арендатора, и новая конструкция единого объекта недвижимости. Какие преимущества приобретут собственники зданий, сооружений и помещений в рамках нового регулирования, покажет практика.

Проведя системный анализ норм ныне действующих законодательных актов, регламентирующих правовой механизм приватизации земельных участков гражданами и юридическими лицами — собственниками зданий, сооружений, следует сформулировать следующие выводы.

В целях преодоления противоречий и устранения конкуренции норм ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001г. № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее ФЗ «О приватизации») и норм земельного законодательства (ст. 39.20 ЗК РФ, ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» и др.) в части регулирования отношений по приобретению в собственность земельных участков собственниками расположенных на них объектов недвижимости, необходимо привести ст. 28 ФЗ «О приватизации» в соответствие со ст. 39.20 ЗК РФ и иными нормами земельного законодательства, а также установить соотношение названных норм.

Статьей 39.20 ЗК РФ необходимо урегулировать отношения по приобретению в собственность делимого земельного участка, на котором расположено несколько объектов недвижимости, принадлежащих разным собственникам, посредством закрепления в законе следующих положений:

- земельный участок, на котором расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве собственности, не может быть предоставлен

в единоличную собственность только одного из собственников таких зданий, сооружений;

- собственники зданий, сооружений, расположенных на одном делимом земельном участке, имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Каждый из собственников зданий, сооружений, расположенных на одном делимом земельном участке, имеет право на приобретение причитающейся ему части такого земельного участка в собственность после выделения ее в натуре и внесения в кадастр недвижимости в качестве самостоятельного объекта.

В отношении граждан, имеющих в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, право собственности, на которые возникло у граждан до дня введения в действие ЗК РФ либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие ЗК РФ, установить правило, в соответствии с которым земельный участок приобретает гражданином в собственность бесплатно в том размере, который указан в документе, подтверждающем право собственности на индивидуальный жилой дом, а при отсутствии такого документа в границах фактически сложившегося землепользования.

С целью единообразного применения и толкования норм, определяющих условия и порядок осуществление исследуемых прав, необходимо определить, что собственник объекта недвижимого имущества не утрачивает права на выкуп земельного участка в случаях нахождения на данном участке, кроме названных объектов, самовольных строений.

Также требует законодательного решения вопрос о том, каким образом должна разрешаться коллизия прав на приватизацию одного земельного участка двумя (тремя и более) субъектами, в случаях, когда данное право принадлежит одновременно собственнику здания, сооружения, расположенного на указанном участке и землепользователю или землевладельцу — обладателю права на переоформление (перерегистрацию).

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации: от 25.10. 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.
3. Федеральный закон от 21.12.2001г. № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. 2001. № 30. Ст. 3018.
4. Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.
5. Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 27.06.2014 г. № 142.