

шенных прав граждан, подвергшихся незаконному и необоснованному уголовному преследованию.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Глыбина А. Н., Якимович Ю. К. Реабилитация и возмещение вреда в порядке реабилитации в уголовном процессе России : монография. – Томск : Изд-во Томск. ун-та, 2006. – 146 с.

2. Данные судебной статистики: сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2019 год // Официальный сайт Судебного департамента при Верховном суде Российской Федерации. – URL: <http://www.cdep.ru/> (дата обращения: 20.11.2020).

3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) : по состоянию на 01.07.2020 // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 30.10.2020).

4. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 17 апреля 2013 г. № 328-П12ПР // СПС «Гарант». – URL: <http://www.garant.ru/> (дата обращения: 24.11.2020).

5. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 № 174-ФЗ : по состоянию на 27.10.2020 // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 15.11.2020).

6. Указание Генеральной прокуратуры РФ от 3 июля 2013 г. № 267/12 «О порядке реализации положений части 1 статьи 136 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации» // СПС «Гарант». – URL: <http://www.garant.ru/> (дата обращения: 24.11.2020).

УДК 347.453.4

Силкина Арина Тимофеевна,

студент, Костромской государственный университет,

г. Кострома, Российская Федерация

9206407552@mail.ru

Пролонгация договора аренды земельного участка для целей строительства

В статье рассмотрена проблема продления договора строительной аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Срок договора строительной аренды чаще всего составляет 3–5 лет. По истечении срока договора аренды застройщик вынужден обращаться для его продления к арендодателю. При этом с 1 марта 2015 года п. 3 ст. 22 ЗК РФ, предусматривающий преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды, утратил силу. ЗК РФ предусматривает лишь отдельные исключения из этого правила. Арбитражные суды, отказывая застройщикам в удовлетворении требований, обычно не учитывают, что часть времени строительство не могло вестись по независящим от арендатора причинам.

Ключевые слова: договор аренды земельного участка для целей строительства, срок договора, продление договора, арендатор, застройщик, арендодатель.

Silkina Arina Timofeevna,
student, Kostroma State University,
Kostroma, Russian Federation

Prolongation of the land lease agreement for construction purposes

The problem of prolongation of a land lease contract for construction purposes is considered in this article. The period of a land lease contract is usually 3-5 years. After the expiration of the contract, the developer has to apply to the lessor for the prolongation. Moreover, para. 3 of art. 22 of the Land Code of the Russian Federation, which provides the tenant's preferential right to conclude a new lease contract, has become invalid since 1 March, 2015. The Land Code of the Russian Federation provides only a few exceptions to this rule. Arbitration courts, dismissing the developer's claim, usually do not take into account that the construction couldn't be held some of the time for reasons beyond the tenant's control.

Keywords: a land lease contract for construction purposes, the period of the contract, prolongation of a contract, a tenant, a developer, a lessor.

Согласно подп. 1 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) срок договора строительной аренды находящихся в публичной собственности земельных участков составляет от трех до десяти лет [5]. В последние годы такие договоры чаще всего заключаются на срок не более пяти лет. Этого времени явно недостаточно для завершения строительства объекта [1, с. 55; 2, с. 27; 4, с. 51; 6, с. 67]. Недостаточность отведенных сроков договора аренды часто обусловлена сложным механизмом согласований разрешительной документации. Этот процесс может занимать не один год, а в случаях строительства сложных по инфраструктуре объектов и пять лет. При этом разрешение на строительство может быть выдано только при наличии документов, подтверждающих разрешенное использование земельного участка, поэтому застройщик не может сначала получить разрешение на строительство, а затем заключить договор аренды [2; 6].

Ситуация стала еще более проблематичной после того, как с 1 марта 2015 года п. 3 ст. 22 ЗК РФ утратил силу. Если ранее арендатор имел преимущественное право на заключение нового договора аренды, то теперь по общему правилу он не может этого сделать без проведения торгов. Исключения из этого общего правила предусмотрены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ. Также пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ предусмотрена возможность заключения договора аренды земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, без проведения торгов. В отличие от иных оснований заключения договора аренды без торгов, в указанном случае участок может быть предоставлен только однократно, только в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства, и только собственникам указанных объектов, перечисленным в п. 5 указанной статьи. Во многих случаях арендаторам отказывают в пролонгации договора строительной аренды, поскольку они либо уже воспользовались правом на продление договора, но не успели завершить строительство, либо не успели возвести даже объект незавершенного строительства [5].

Верховный Суд РФ в своем Определении № 307-ЭС17-5707 указал, что для продления договора аренды земельного участка для целей строительства должны быть выполнены все условия п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ. В частности, договор не может быть продлен, если на участке отсутствует объект незавершенного строительства. Верховный Суд РФ также указал, что суды не могут ссылаться на необходимость оценивать действия сторон как добросовестные или недобросовестные с целью применения п. 1 ст. 10 ГК РФ к спорным правоотношениям, поскольку такая позиция «не основана на нормах земельного законодательства и фактически вводит дополнительный критерий для предоставления земельного участка без проведения торгов взамен условий, предусмотренных подп. 4 п. 4, подп. 1 – 30 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ» [3; 7].

Арбитражные суды обычно придерживаются такой же позиции: добросовестность застройщика не является основанием для продления договора аренды земельного участка. М. В. Костарева считает, что, «начиная строительство на арендованном участке, арендатор вправе рассчитывать на возможность его завершения и получение какой-либо имущественной выгоды, при этом обстоятельства, с которыми связан риск невозможности завершения проекта, должны быть минимизированы» [6, с. 68]. Мы согласны с этой точкой зрения: положениями ст. 39.6 ЗК РФ не учитываются законные интересы добросовестного арендатора. К тому же, как видно из приведенного ниже примера, арендатор в некоторых случаях не может завершить строительство в срок не только из-за длительной процедуры получения разрешительной документации, но и вследствие незаконных решений органов публичной власти. Эти обстоятельства также не учитываются судами и не являются основанием для продления договора строительной аренды.

Приведем пример из судебной практики, иллюстрирующий обозначенную выше проблему.

ООО «Лидер» обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области к управлению Росимущества, мэрии города Новосибирска с заявлением о признании незаконным отказа в продлении срока действия договора строительной аренды и обязанности продлить срок действия договора или заключить новый договор. Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 12.09.2018, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2018, в удовлетворении заявленных требований было отказано.

ООО «Лидер» обратилось с кассационной жалобой в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа. Кассатор указал, что судами не рассмотрены по существу его доводы о том, что обществом принимались все необходимые и возможные меры для использования земельного участка по назначению – для строительства здания (разработана проектная документация, получен градостроительный план, технические условия, направлено заявление о выдаче разрешения на строительство). К тому же, в течение длительного времени суды рассматривали споры по обжалованию обществом действий мэрии, в том числе по отказу в выдаче разрешения на строительство. Отказ был признан судом не-

законным с обязанием мэрии выдать указанное разрешение. Таким образом, неправомерными решениями мэрии нарушались права общества, что повлекло невозможность строительства здания в течение срока договора аренды.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа оставил кассационную жалобу без удовлетворения, указав, что доводы заявителя не могут быть приняты во внимание, поскольку совершение подготовительных мероприятий не является основанием для предоставления земельного участка для завершения строительства. Также суд отметил, что при рассмотрении дела суды нижестоящих инстанций не установили, что строительство не осуществлялось только из-за несвоевременной выдачи разрешения на строительство [8].

В рассматриваемом случае долгий процесс выдачи разрешения на строительство являлся если не единственной, то решающей причиной, по которой общество не успело начать и завершить строительство объекта. Судебные споры с мэрией заняли значительную часть изначально короткого срока договора аренды для целей строительства. В этой ситуации застройщик не по своей вине не успел построить объект в течение срока договора аренды, осуществил вложения в разработку градостроительной документации, но, несмотря на это, в продлении срока действия договора ему было отказано.

Короткий срок договора строительной аренды и трудности с его пролонгацией для завершения строительства обуславливают и другие проблемы. В частности, нестабильность права аренды земельного участка для целей строительства препятствует привлечению инвестиций. В текущей ситуации юридические и финансовые риски инвестора слишком высоки, поскольку есть большая вероятность не закончить строительство объекта в течение срока договора аренды и не получить согласия арендодателя на заключение договора на новый срок [6, с. 68].

Нестабильность договора строительной аренды является также причиной его незалогоспособности. Для застройщика немаловажно получение кредита на строительство, поскольку оно требует значительных денежных вложений. С юридической точки зрения залог права аренды возможен. Тем не менее юридическая возможность залога права аренды фактически нереализуема. Банки не считают такой залог надежным обеспечением в том числе по той причине, что договор строительной аренды заключается на короткий срок и, может быть, не продлен на новый срок до завершения строительства. В свою очередь, низкий уровень капитализации права аренды приводит к тому, что застройщикам приходится заключать договоры долевого участия с гражданами, которые принимают на себя большие риски. Проблема обманутых дольщиков во многом связана с вышеперечисленными недостатками договора строительной аренды [1, с. 55; 6, с. 69].

Решить проблему недостаточности сроков договора строительной аренды возможно либо путем существенного увеличения его минимального срока, либо посредством введения в российское законодательство ограниченного вещного права застройки [2, с. 28]. Оно предназначено не только для строительства на чужой земле зданий и сооружений, но и для последующей их эксплуатации.

Последнее предусмотрено Проектом ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ». Согласно Проекту, срок права застройки должен составлять от пятидесяти до ста лет [9]. Введение суперфиция гарантировало бы права застройщика и способствовало бы решению многих обозначенных выше проблем.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Бевзенко Р. С. О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право // Закон. – 2016. – № 6. – С. 53–57. – URL: <https://zakon.ru/> (дата обращения: 17.11.2020).

2. Власов В. А., Травкин В. В. Некоторые актуальные аспекты договора аренды земельных участков, заключаемого для участия долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Аграрное и земельное право». – 2020. – № 4 (184). – С. 25–29. – URL: <https://elibrary.ru/defaultx.asp> (дата обращения: 17.11.2020).

3. Гражданский кодекс РФ. Части первая, вторая, третья и четвертая. – М. : Проспект, 2019. – 704 с.

4. Емелькина И. А. Интересы бизнеса в условиях реформы гражданского законодательства о вещных правах. – URL: <https://cyberleninka.ru/> (дата обращения: 17.11.2020).

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) // Информационно-правовая система «Законодательство России». – URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 20.10.2020).

6. Костарева М. В. Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора. – URL: <https://elibrary.ru/defaultx.asp> (дата обращения: 17.11.2020).

7. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294792/ (дата обращения: 17.11.2020).

8. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10 июня 2019 г. по делу № А45-31241/2017 // СПС «Консультант Плюс», раздел «Судебная практика». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 21.11.2020).

9. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/902339437> (дата обращения: 21.11.2020).