

# Как заключить новый договор аренды земельного участка для завершения строительства



ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №171-ФЗ), действующий с 1 марта 2015 года привнес изменения в российское законодательство. В частности в сферу управления и распоряжения земельными участками и их вовлечения в хозяйственный оборот.

Закон вводит также новую статью 239.1 ГК РФ, в которой обозначено, что в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Это распространяется на объекты, находящегося в государственной или муниципальной собственности, земельный участок для которых предоставленного путем аукциона.

Краткий анализ законодательной нормы:

- прекращение действия договора аренды земельного участка, находящегося в собственности публично-правового образования, может послужить основанием изъятия такого объекта у собственника. Отметим, что срок обращения уполномоченного органа в суд с требованием о принудительном изъятии объекта незавершенного строительства ограничен 6-ю месяцами с момента истечения срока договора аренды земельного участка.
- принудительное изъятие может быть осуществлено только на основании вступившего в законную силу решения суда.
- изымаемый земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, должен быть первоначально предоставлен на аукционе.
- правила применяются к объектам незавершенного строительства, расположенным на земельных участках, предоставленных после вступления в силу Закона № 171-ФЗ.

Правила этой статьи также применяются в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Указанная норма устанавливает правило, согласно которому юридическая возможность изъятия объекта незавершенного строительства привязана к прекращению действия договора аренды земельного участка, находящегося в собственности публично-правовых образований вне зависимости от того, является ли договор аренды земельного участка первичным либо заключенным для завершения строительства.

Эта норма, также устанавливает однократную возможность заключения договора аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, после прекращения первоначального договора аренды.

Обращаем ваше внимание, что в силу пункта 21 статьи 3 Вводного закона реализация положений ГК РФ в части продажи объекта незавершенного строительства по решению суда возможна не ранее 1 марта 2018 года,

если собственник объекта незавершенного строительства воспользовался правом на заключение договора аренды земельного участка для завершения его строительства, предусмотренным указанной нормой.

В целом Верховный Суд РФ сподвигает арендаторов публичных земель к тому, чтобы после истечения срока аренды они для продолжения строительства использовали процедуры получения прав на землю, предусмотренные Законом №171-ФЗ. В частности, получали от государства землю в аренду без торгов для завершения строительства. Если арендатор не успеет завершить строительство в течение срока аренды после получения им земли по указанным процедурам, то последующее предоставление земли осуществляется только на торгах.

Учитывая действия закона во времени особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства, можно условно разделить:

1. если право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано до 1 марта 2015 года или земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, предоставлен для целей строительства до 1 марта 2015 года (ранее возникшие правоотношения);
2. если земельный участок предоставлен для целей строительства после 1 марта 2015 года (правоотношения, возникшие после вступления в силу Закона N 171-ФЗ), при этом правовой механизм регулирования таких правоотношений аналогичен.

#### ВЫВОД:

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2, пунктом 5 статьи 39.6, подпунктом 6 пункта 8 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположены объекты незавершенного строительства, предоставляется однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства, т.е. собственник объекта незавершенного строительства имеет право 1 раз заключить новый договор аренды для завершения строительства.