УДК 349.412

ЯСТРЕБОВ А.Е.

Актуальные проблемы приобретения прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие разным собственникам

В статье рассматриваются проблемные вопросы применения статьи 36 Земельного кодекса РФ к отношениям, связанным с приобретением прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие разным собственникам. Автор раскрывает и анализирует правовые позиции Высшего арбитражного суда РФ по данной проблематике, имеющие важное значение для развития судебной практики в области земельных отношений.

Ключевые слова: земельный участок, объект недвижимости, собственник объекта недвижимости, Высший арбитражный суд РФ, арбитражные суды, правовые позиции.

В процессе реформирования земельных отношений вопросы, связанные с правовым регулированием купли-продажи земельных участков, приобретают особое значение в гражданском обороте. Значительную часть земельных споров, рассматриваемых в арбитражных судах, составляют дела о приватизации земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При рассмотрении многих дел суды испытывают затруднения при толковании и применении норм земельного законодательства. Проанализируем одно из них.

Статья 36 Земельного кодекса РФ закрепила исключительное право собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды данных участков. На практике спорные ситуации часто возникают в случаях, когда на земельном участке расположено несколько объектов недвижимости, принадлежащих разным собственникам. При этом органы государственной власти или местного самоуправления заключают договор купли-продажи земельного участка только с одним из них. В результате собственник другого объекта недвижимости оказывается лишенным предусмотренного законом права на приватизацию или аренду земельного участка. В этом случае он вправе предъявить в арбитражный суд иск о признании договора купли-продажи недействительным.

Еще в 2005 г. Президиум Высшего арбитражного суда РФ высказал правовую позицию, в соответствии с которой приватизация земельного участка собственником одного объекта недвижимости в той его части, которая необходима для использования другого объекта недвижимого имущества, расположенного на этом земельном участке, не основана на законе, поскольку нарушает исключительное право собственника данного объекта на приватизацию земельного участка. Постановлением Президиума ВАС РФ по делу № А19-4030/04-48 договор купли-продажи указанного земельного участка

был признан недействительным в отношении той части участка, на которой находился объект недвижимости и которая была необходима для ее использования[1].

Однако это постановление не сняло все вопросы, возникающие у судов при рассмотрении подобных дел. В 2011 г. Высший арбитражный суд РФ вынес решение по делу, в котором были сформулированы новые подходы по применению статьи 36 Земельного кодекса РФ в случаях, когда на земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие разным собственникам[2].

Суть дела такова. Решением Арбитражного суда Орловской области, оставленным без изменения постановлениями апелляционной и кассационной инстанций, был признан недействительным договор купли-продажи земельного участка заключенный между Фондом имущества Орловской области и ОАО "Семинарское". Из материалов дела следовало, что на момент заключения договора купли-продажи на спорном земельном участке располагались объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ОАО "Семинарское" и индивидуальному предпринимателю В.А. Литвинову. Признавая недействительным договор купли-продажи, суды исходили из того, что ОАО "Семинарское" была продана и та часть земельного участка, на которой расположен объект недвижимости, принадлежащий предпринимателю на праве собственности, поэтому они пришли к выводу о несоответствии оспариваемого договора требованиям статьи 36 Земельного кодекса РФ[3].

Впоследствии решением Арбитражного суда Орловской области по иску предпринимателя В.А. Литвинова был признан недействительным другой договор купли-продажи указанного земельного участка, заключенный между ОАО "Семинарское" и ООО "Семинарское", и признано отсутствующим зарегистрированное в ЕГРП право собственности ООО "Семинарское" на этот земельный участок[4].

Доводы ООО "Семинарское" о недействительности договора купли-продажи лишь в отношении части земельного участка, занятой складом предпринимателя и необходимой для его использования, судами были отклонены, поскольку этот земельный участок не индивидуализирован, не прошел кадастровый учет и не был выделен из состава приватизированного земельного участка.

В надзорной жалобе в Президиум Высшего арбитражного суда РФ ООО "Семинарское" указывало на то, что суды не применили в данном деле правовую позицию, сформулированную в указанном выше постановлении Президиума ВАС РФ от 5 июля 2005 г. № 15524/04. Суды не исследовали возможность совершения сделки приватизации земельного участка без включения недействительной ее части (статья 180 ГК РФ) и признания в связи с этим указанной сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, занятой объектом недвижимости предпринимателя и необходимой для его использования.

Отменяя обжалуемые судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, Президиум ВАС РФ не только обстоятельно проанализировал все аспекты данного дела и проблемы, возникающие при решении вопроса о праве на земельный участок, на котором расположены различные объекты недвижимости, но и дал подробные рекомендации арбитражным судам, которые они должны применять при рассмотрении подобных дел[5].

По мнению Высшего арбитражного суда РФ, статья 36 Земельного кодекса РФ не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, несобственнику этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости и тогда, когда именно с ним ранее был оформлен договор аренды участка.

ВАС РФ указал, что по смыслу статьи 36 ЗК РФ при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников, они могут выбрать один из трех вариантов приобретения прав на земельный участок.

Во-первых, каждый из собственников объектов недвижимости имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц в случаях, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Во-вторых, собственники зданий, строений, сооружений обладают возможностью совместно реализовать право на выкуп земельных участков, предусмотренное статьей 36 ЗК РФ, наряду с правом аренды, если эти участки ими не разделены или неделимы.

В-третьих, если все собственники расположенных на одном земельном участке объектов недвижимости не договорились о приобретении неделимого или не разделенного ими земельного участка в собственность, то они могут претендовать на его приобретение только в аренду, что следует из положений пункта 5 статьи 36 ЗК РФ о необходимости обращения в уполномоченный на распоряжение землей орган публичной власти с совместным заявлением.

В силу статьи 180 Гражданского кодекса РФ недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Исходя из изложенного, Президиум ВАС РФ констатировал, что иск собственника объекта недвижимости, чьи права при приватизации земельного участка не были учтены, о признании полностью недействительной этой сделки приватизации может быть удовлетворен арбитражным судом либо при признании иска покупателем по этой сделке, либо при совокупности двух условий: земельный участок неделим; истец не готов (не желает) реализовать право на его выкуп.

В случае если земельный участок делим, но собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, не готов реализовать предусмотренное статьей 36 ЗК РФ право на приватизацию земельного участка, он вправе ставить вопрос о признании указанной сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, находящейся под его объектом недвижимости и необходимой для использования такового.

В случаях, когда собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, готов реализовать предусмотренное статьей 36 ЗК РФ право на выкуп участка, то независимо от делимости участка он вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности. Предъявление такого требования означает, что воля на приобретение участка в собственность выражена всеми собственниками расположенных на нем объектов недвижимости, как это предусмотрено положениями статей 36 ЗК РФ и 244 ГК РФ.

При этом установление права общей долевой собственности не препятствует каждому из собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, заявить в этом же судебном процессе требование о разделе земельного участка или требование о выделе причитающейся ему части в натуре (статьи 11.4 и 11.5 ЗК РФ).

Если требование о разделе (выделе) земельного участка ни одним из собственников расположенных на нем объектов недвижимости не заявлено, то суд устанавливает право общей долевой собственности всех указанных собственников на участок и определяет причитающуюся каждому долю.

Если в рамках рассмотрения требования об установлении права общей долевой собственности на земельный участок хотя бы один из собственников расположенных на земельном участке объектов недвижимости заявляет о разделе (выделе) земельного участка, то суд в силу пункта 2 статьи 252 ГК РФ в том же процессе должен рассмотреть и это требование.

Как уже было сказано выше, арбитражные суды, отклоняя доводы о признании недействительным договора

купли-продажи лишь в отношении части земельного участка, занятой складом предпринимателя и необходимой для его использования, ссылались на то, что этот земельный участок не был индивидуализирован, не прошел кадастровый учет и не выделен из состава приватизированного земельного участка.

Высший арбитражный суд РФ в своем постановлении указал, что вопрос об определении границ выделяемого земельного участка, если такие требования заявлены, должен быть решен судом в рамках одного дела. Причитающаяся собственнику недвижимости часть земельного участка определяется судом по результатам проведения кадастровых работ, проведенных компетентным лицом в установленном законом порядке.

Если кадастровые работы были выполнены и их результаты представлены в суд в виде межевого плана с актом согласования местоположения внутренних границ земельных участков, образуемых в границах ранее поставленного на кадастровый учет исходного земельного участка, подписанным всеми собственниками объектов недвижимости, суд принимает решение в соответствии с результатами таких кадастровых работ.

Если кадастровые работы не проводились либо проводились по инициативе одного или нескольких собственников объектов недвижимости, но границы между образуемыми земельными участками не были согласованы, суд вправе сам назначить проведение кадастровых работ применительно к правилам, предусмотренным статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса РФ для назначения экспертизы.

В случае, если по результатам кадастровых работ, проведенных по инициативе сторон или назначенных судом, акт согласования местоположения границ подписан не всеми собственниками объектов недвижимости, в том числе по причине их ненадлежащего извещения, или подписан с возражениями, суд при рассмотрении этого же дела должен разрешить возникший земельный спор по границам (статья 40 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Резолютивная часть решения суда по любому делу, связанному с образованием и/или изменением границ земельных участков (раздел, выдел, недействительность в части сделки приватизации), должна содержать их уникальные характеристики, подлежащие внесению в кадастр недвижимости в силу пункта 1 статьи 7 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости": площадь и текстовое описание местоположения границ вновь образуемых в результате раздела (выдела) земельных участков, а также указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения.

По мнению Президиума ВАС РФ, указанный подход призван обеспечить баланс интересов всех заинтересованных лиц, поскольку позволяет восстановить права ущемленного лица, не причиняя несоразмерного вреда правам и законным интересам других лиц, которые являются собственниками объектов недвижимости на том же земельном участке.

Кроме того, правовые позиции, высказанные ВАС РФ, должны обеспечивать максимально быструю защиту прав и интересов всех причастных к спору лиц, поскольку все вопросы, возникающие у собственников объектов недвижимости по поводу причитающихся им земельных участков, должны решаться по результатам рассмотрения одного дела в суде.

Проанализированное нами постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 15 сентября 2011 г. № 5275/11 содержит не только выводы по конкретному делу, но и подробные рекомендации арбитражным судам, учитывающие все возможные аспекты рассмотрения земельно-правовых споров в отношении участков, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие разным собственникам. По своему содержанию и значению мотивировочная часть этого постановления имеет сходство с постановлениями Пленума ВАС РФ, поскольку она носит обобщающий характер и направлена на формирование единообразной судебной практики в отношении одной из наиболее сложных категорий дел, связанных с применением земельного законодательства.

[1] Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 5 июля 2005 г. № 15524/04 // СПС Консультант Плюс.

[2] Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6 сентября 2011 г. № 4275/11 // СПС Консультант Плюс.

[3] См.: Решение Арбитражного суда Орловской области от 23 августа 2010 г. по делу № А48-2067/2010; Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2010 г. и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 27 января 2011 г. по этому делу / Режим доступа: www.arbitr.ru

[4] См.: Решение Арбитражного суда Орловской области от 10 февраля 2011 г. по делу № А48-3559/2010. Режим доступа: www.arbitr.ru

[5] Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 6 сентября 2011 г. № 4275/11 // СПС Консультант Плюс.