

31. Три вопроса о земельных участках, многоквартирных домах и долевом строительстве (вопросы заданы специалистами из Самарской области).

ответ дан 16 января 2012 г.

31. 1. Каким образом возможна передача земельного участка под введённым в эксплуатацию объектом долевого участия, если строительство объекта недвижимости происходит на земельном участке, находящемся у застройщика в собственности и на территории земельного участка также осуществляется комплексная жилая застройка с разными сроками строительства и ввода объектов в эксплуатацию (т.е. земельный участок большой площади не разделён, на нём осуществляется как строительство многоквартирных домов, так и иных объектов недвижимости в частности, детского сада), при этом указанный земельный участок находится в залоге у участников долевого строительства в соответствии со статьёй 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

Ответ на поставленный вопрос складывается из следующих пунктов.

1. Сначала необходимо предъявить смысл, содержащийся в № 214-ФЗ, а именно:

а) поскольку формулировка вопроса указывает на наличие факта долевого участия и факта уже осуществляемого строительства, то из этих фактов следует, что как минимум один договор участия в долевом строительстве заключён. Предполагаемое наличие указанных фактов должно быть проверено с юридической точки зрения – с позиции соответствия требованиям федеральных законов того, что представлено в вопросе как информация о происходящем;

б) что такое договор участия в долевом строительстве согласно № 214-ФЗ? Это:

- договор, составленный при наличии проектной документации применительно к одному многоквартирному дому, или применительно к иному одному объекту капитального строительства (см. пункт 1 части 4 статьи 4 № 214-ФЗ¹). Эта позиция подтверждается также и частью 1 статьи 13 № 214-ФЗ²;

- наличие проектной документации применительно к одному многоквартирному дому, или применительно к одному иному объекту капитального строительства не может состояться при отсутствии градостроительного плана соответствующего земельного участка, наличие которого необходимо и для подготовки проектной документации и для проведения государственной экспертизы проектной документации, и для получения разрешения на строительство. Значит, строительство как юридический факт может состояться только в случае, когда большой земельный участок разделён на несколько земельных участков, каждый из которых предназначен для строительства одного многоквартирного дома, или одного иного объекта недвижимости;

- реально происходящая ситуация при неразделённом земельном участке большой площади противоречит указанному требованию федеральных законов (№ 214-ФЗ и Градостроительному кодексу РФ) о необходимости быть такому участку разделённому на земельные участки для каждого многоквартирного дома и каждого иного объекта недвижимости;

в) что следует далее из того факта, что происходящее противоречит федеральным законам?

¹ «4. Договор должен содержать: 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости»

² «1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости».

- в пункте 1 части 4 статьи 4 № 214-Ф указано относительно договора участия в долевом строительстве: *«договор должен содержать: 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости»*. О какой проектной документации идёт речь?

- согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации³ речь идёт о той проектной документации, в соответствии с которой будет построен объект, и по факту соответствия которой, а также градостроительному плану земельного участка, а также разрешению на строительство будет выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Иными словами, на этапе заключения договора участия в долевом строительстве речь идёт о проектной документации, которая, в частности, соответствует разрешению на строительство и градостроительному плану земельного участка, предназначенному для строительства одного многоквартирного дома, или одного иного объекта недвижимости;

- поскольку в рассматриваемом случае не было разделения большого земельного участка, то и не было градостроительных планов отдельных земельных участков, то есть, не выполнено требование пункта 1 части 4 статьи 4 № 214-Ф, которое, в частности, по совокупности норм предусматривает необходимость быть соответствию проектной документации градостроительному плану земельного участка, предназначенному для строительства одного многоквартирного дома, или одного иного объекта недвижимости;

- часть 5 статьи 4 № 214-ФЗ определяет: *«при отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным»*. Поскольку, как доказано выше, в рассматриваемом случае отсутствуют в договоре (не могут в нём содержаться) условия, предусмотренные частью 4 статьи 4 № 214-ФЗ, то **договор должен считаться не заключённым**.

2. Часть 1 статьи 13 № 214-ФЗ определяет, что с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости⁴.

Поскольку, как доказано выше, в рассматриваемом случае договор должен считаться не заключённым, то и все последующие действия не имеют юридической силы, то есть, не могут считаться находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Кроме этого, часть 1 статьи 13 № 214-ФЗ определяет, что в залоге может находиться только земельный участок, предназначенный для строительства одного многоквартирного дома, или одного иного объекта недвижимости. То есть, **факт**

³ *«1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации»*.

⁴ *«1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости»*.

нахождения в залоге большого по площади и не разделённого земельного участка противоречит № 214-ФЗ.

3. Теперь можно вернуться непосредственно к заданному вопросу: каким образом возможна передача земельного участка под введённым в эксплуатацию объектом долевого участия? В рассмотренной ситуации имеется только следующий способ решения проблемы:

- следуя требованиям федеральных законов, необходимо признать юридический факт незаключённости договоров долевого участия;

- обеспечить предусмотренные законодательством действия по заключению договоров долевого участия («перезаключению» ничтожных договоров). Для этого, в частности, необходимо разделить земельный участок на земельные участки применительно к каждому строящемуся объекту недвижимости, подготовить градостроительные планы применительно к каждому из образованных после разделения земельных участков, получить разрешения на строительство применительно к каждому строящемуся объекту недвижимости⁵, заключить («перезаключить») договоры долевого участия применительно к каждому многоквартирному дому;

- после разделения большого земельного участка в залоге будут находиться только те земельные участки, на которых осуществляется доленое строительство многоквартирных домов, и, соответственно, будут свободны от залога иные земельные участки, в частности, земельный участок под строительство детского сада;

- после завершения строительства в установленном порядке осуществить передачу каждого земельного участка под каждым введённым в эксплуатацию объектом долевого участия;

- действия в отношении земельного участка выделенного для строительства детского сада: 1) кадастровый учёт и регистрация права собственности застройщика на земельный участок под строительство детского сада; 2) передача в муниципальную собственность указанного земельного участка на основании нормы абзаца 1 части 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации⁶.

31. 2. В случае осуществления долевого строительства объекта недвижимости (не являющегося многоквартирным домом) возможно ли применение по аналогии со статьёй 36 ЖК РФ при определении общего имущества объекта недвижимости, в частности, можно ли земельный участок, который будет находиться под данным объектом долевого строительства отнести к общему имуществу такого объекта и в дальнейшем передать его участнику, руководствуясь нормами статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Какой ответ даёт Федеральный закон на вопрос о том, что является объектом долевого строительства? Согласно статье 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями от 18 июля, 16 октября 2006 г., 23 июля 2008 г., 17 июля 2009 г., 17 июня 2010 г.) *объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и*

⁵ Поскольку согласно представленной в вопросе информации разрешения на строительство выданы без градостроительных планов земельных участков применительно к отдельным объектам, то такие разрешения также не соответствуют требованиям законодательства.

⁶ «Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества».

входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Из указанного определения следует, что в соответствующих случаях денежные средства участника долевого строительства могут привлекаться:

1) только на строительство многоквартирного дома;

2) одновременно и на строительство многоквартирного дома, и на строительство иного объекта недвижимости как объекта, функционально и пространственно неразрывно связанного с многоквартирным домом и располагающегося вместе с ним на одном земельном участке;

3) только на строительство иного объекта недвижимости.

Поскольку во всех трёх случаях речь не идёт о существующей застройке поселений, но о создаваемой застройке, то ни на один из указанных случаев не распространяется действие статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

31. 3. Возможно ли применение указанных выше норм жилищного законодательства, когда на стороне участника долевого строительства выступает одно юридическое лицо и в дальнейшем ему будет принадлежать 100% доли в праве на объект долевого строительства?

Во-первых, № 214-ФЗ не содержит прямого запрета в отношении ситуации, когда долевое строительство осуществляется только при наличии одного участника. При этом остаются в силе изложенные при ответе на первые два вопроса нормы, определяющие принцип: «один объект – один земельный участок».

Во-вторых, в соответствии с № 214-ФЗ единственный участник долевого строительства получает права на земельный участок (на котором должен располагаться один объект) по общему правилу (как если бы таких участников было бы несколько), а именно: с момента регистрации договора долевого участия возникает право долевой собственности (в данном случае - 100% доли) на земельный участок, который с этого момента считается в залоге у единственного участника, а застройщик продолжает обладать на праве собственности земельным участком. То есть, № 214-ФЗ определяет, что участник долевого строительства получает права на земельный участок с момента государственной регистрации договора – в самом начале процесса, а не в его конце. Кроме того, как было указано выше, нормы статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не распространяются на вновь возводимые объекты, то есть, не могут применяться в рассматриваемом случае.