

Секция «Юриспруденция»

**Нормативные и практические проблемы строительства загородной
недвижимости коммерческими юридическими лицами на землях
сельскохозяйственного назначения**

Меркулов Владимир Михайлович

Студент

*Московская государственная юридическая академия, институт правоведения,
Москва, Россия*

E-mail: merx89@mail.ru

Современные темпы развития строительства заставляют сегодня инвестиционно-строительные и девелоперские компании принимать в разработку земельные участки, которые по своей природе и нормативному обоснованию не предназначены для таких целей. В соответствии со ст. 77 ЗК землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли данной категории являются основой для создания продовольственной безопасности РФ. Специфика правового режима земель сельскохозяйственного назначения и их особая правовая охрана вызывают у коммерческих организаций определённые нормативные и практические проблемы при строительстве загородной недвижимости.

Во-первых, проблема административного изменения разрешённого вида использования (далее РВИ). Строительство на участке сельскохозяйственного назначения возможно, если разрешённым видом использования такого участка **является дачное строительство (дачное хозяйство) либо садоводство**. Порядок изменения разрешённого использования земельных участков регламентирован ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие ГрК РФ согласно которой до принятия правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 01.01.2012 решение об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации (за исключением установленных законом случаев) с учетом результатов публичных слушаний. В соответствии с п. 6 ст. 36 ГрК РФ градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий не устанавливаются. Однако в последние годы органы местного самоуправления все чаще изменяют разрешённое использование таких участков и фактически допускают их застройку. Например, разрешённое использование трансформируется с "ведения фермерского хозяйства" или "сельскохозяйственного производства" на "ведение садоводства" "ведение дачного строительства". В итоге на плодородной пашне вместо сельскохозяйственных культур вырастают дачные дома. Удивительно, но такие участки проходят кадастровый учет и регистрацию прав, то есть незаконное использование сельскохозяйственных угодий одобряется уполномоченными органами. И это при том, что судами давно высказано однозначное отношение к такой ситуации.

Во-вторых, коммерческие организации не могут иметь в собственности земельные участки сельскохозяйственного назначения с РВИ садоводство и дачное строительство. В соответствии со ст. 81 ЗК такие земельные участки предоставляются только гражданам и их объединениям и такое предоставление регулируется ФЗ "О садоводческих,

огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". Согласно п. 1 ст. 213 ГК РФ, ст. 15 ЗК РФ в собственности юридического лица могут находиться любые земельные участки, за исключением тех земельных участков, которые не могут находиться в частной собственности в силу императивного запрета ЗК. Статьей 27 ГК, где устанавливается закрытый перечень земельных участков ограниченных в обороте и изъятых из оборота, земли сельскохозяйственного назначения не обозначены. Дачный земельный участок, в соответствии со ст. 1 Закона о дачных объединениях граждан, - это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля). Из анализа рассмотренных норм Земельного кодекса РФ и Закона о дачных объединениях граждан, и в первую очередь легального определения дачного земельного участка, нельзя сделать прямой вывод о том, что правообладателями земельных участков для дачного строительства могут являться исключительно граждане и (или) их некоммерческие объединения. Ни гражданским, ни земельным законодательством не предусмотрено прямого запрета или ограничения для коммерческих организаций по владению и пользованию такими земельными участками.

В-третьих, строительство коттеджных поселков на землях сельскохозяйственного назначения с РВИ дачное строительство (дачное хозяйство) и терминологическое расхождение понятий "коттедж" и "дача". Представляется, что коттедж и дача это объекты разного целевого назначения. Так дача - это объект для проживания граждан на период 2-3 сезонов, для ведения садоводства и огородничества. По мнению А.Ф. Амеров в некоторых случаях возможно совпадение терминов "коттедж" и "многоквартирный дом". Многоквартирным домом признается совокупность двух или более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.^[1] Любое строение, имеющее две или более квартир, является ли это коттеджем или многоквартирным домом? Ответственность строителя за этот многоквартирный дом?

С.П. Гришаев указывает, что если юридического понятия "коттедж" не существует, их можно отнести как к объектам индивидуального жилищного строительства, так и к объектам недвижимого имущества, расположенным на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке. Все будет определяться тем, для каких целей выделялся земельный участок.^[3]

Коттедж - это индивидуальное строение, снабженное коммуникациями с возможностью круглогодичного проживания. Поэтому в документах правового характера применения термина "коттедж" следует избегать, т.к. в разрешении на строительство таких объектов может быть отказано, ввиду несоответствия объекта РВИ земельного участка.

В заключение хотелось бы заметить, что обозначенная полярность в толковании положений законодательства требует своего устранения. Существующая в законодательстве неопределенность, возможность двойного толкования отдельных норм и связанные с этими обстоятельствами взаимоотношения между органами власти и субъектами предпринимательской деятельности по дачно-коттеджному строительству на землях сельскохозяйственного назначения в условиях российской действительности в совокуп-

ности порождают коррупцию и мздоимство. На деле инвесторам приходится сталкиваться с многочисленными препятствиями, включая и те, которые строят предприимчивые чиновники, желающие использовать предоставленные им властные полномочия в интересах собственного обогащения. Встречались случаи, когда за время получения всех согласований, необходимых для строительства, в городской черте вырастал небольшой коттеджный поселок, где с удобством обосновались несколько высокопоставленных чиновников местного значения. Поэтому построение процедур взаимодействия с государственными органами в данной сфере все еще находится в процессе становления.

[1] См. п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 // СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702.

[2] Амеров А.Ф. "Законы России: опыт, анализ, практика 2007, N 5

[3] Гришаев С.П. Государственная регистрация права собственности на коттеджи // "Жилищное право 2007, N 10

Литература

1. Болтанова Е.П. Предоставление земельных участков для жилищного строительства. М., 2008 г.
2. Балаева Ю.Р. Предоставление земельных участков для жилищного строительства. М., 2006 г.
3. Маленков Н.А. Выделение земельных участков под дачное и индивидуальное жилищное строительство в пределах водоохранных зон. М., 2007 г.
4. Маленков Н.А. Индивидуальное жилищное и дачное строительство как виды разрешенного использования земельных участков М., 2009 г.
5. Стародумова С.Ю. Проблемы теории и практики приобретения права собственности на земельные участки, расположенные под объектами жилищного строительства. М., 2009 г.