**О ПЕРЕХОДЕ ПРАВА НА АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПРИ ПЕРЕХОДЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА К УПРАВИТЕЛЮ**

Рассмотрена проблема перехода права на аренду земельного участка при переходе имущественных прав от застройщика к управителю. Проанализированы основания передачи земельного участка в аренду. Обоснованы предложения по совершенствованию данного процесса.

Ключевые слова: переход имущественных прав, переход функций застройщика, аренда земельного участка, управитель.

Необходимым условием для возведения объекта строительства является наличие у застройщика права собственности или права аренды земельного участка. Отсутствие такого права делает невозможным дальнейшее строительство объекта.

На сегодняшний день на практике встречаются случаи отказа исполнительными комитетами местных советов в заключении договора аренды земельного участка с управителем или новым застройщиком, которому были переданы функции первоначального застройщика. Такой отказ часто мотивируется отсутствием оснований для заключения договора аренды земельного участка, хотя имеются косвенные основания, предусмотренные действующим в Украине законодательством, указывающие на наличие у управителя или нового застройщика преимущественного права на получение земельного участка в аренду.

Право аренды земельного участка регулируется Земельным кодексом Украины от 25 октября 2001 г., Гражданским кодексом Украины от 16 января 2003 г., Законом Украины «Об аренде земли» от 6 октября 1998 г. и другими нормативно-правовыми актами. Однако они не предусматривают перехода права на аренду земельного участка при переходе имущественных прав от застройщика к управителю.

Вопросами, касающимися права аренды земельного участка, занимались: В. И. Андрейцев [1], В. И. Семчик [2], О. О. Погребной [3], В. В. Носик [4], Н. И. Титова [5], М. В. Шульга [6] и другие авторы, однако переход права на аренду земельного участка к управителю или новому застройщику на данный момент остается недостаточно исследованным.

Вышеизложенное указывает на целесообразность и актуальность исследования перехода права на аренду земельного участка при переходе имущественных прав от застройщика к управителю.

Цель данной работы — обосновать предложения по совершенствованию перехода права на аренду земельного участка при переходе имущественных прав от застройщика к управителю.

Переход права на аренду земельного участка в настоящее время является достаточно актуальной проблемой, особенно, если это касается отношений застройщика и управителя в системе финансово-кредитных механизмов. Так, согласно ч. 3 ст. 10 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» от 19 июня 2003 г. по каждому объекту строительства застройщик и управитель заключают: договор уступки имущественных прав на недвижимость, которая является объектом строительства, с отлагательными условиями и договор поручения, по которому управителю, в случае нарушения застройщиком условий договора, поручается выполнять функции застройщика, в том числе путем перепоручения этих функций другим лицам [7]. Из этого следует, что в случае нарушения застройщиком условий договора по сооружению объекта строительства к управителю переходят имущественные права на недвижимость, которая является объектом строительства, и функции застройщика, но переход права на аренду земельного участка в данном случае не предусмотрен. Это приводит к тому, что для заключения договора аренды с управителем или новым застройщиком, найденным управителем вместо первоначального, по мнению исполнительных комитетов местных советов, отсутствуют основания.

Основанием для заключения договора аренды земельного участка, в случае приобретения права аренды на конкурентной основе, согласно ч. 2 ст. 6 Закона Украины «Об аренде земли» являются результа-

ты аукциона [8]. Такое же основание упоминается и ч. 2 ст. 16 вышеупомянутого Закона. В частности, определяется, что заключение договора аренды земельного участка из земель государственной или коммунальной собственности осуществляется на основании решения соответствующего органа исполнительной власти или местного самоуправления — арендодателя, принятого в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Украины, или по результатам аукциона. Результаты аукциона определяются в качестве основания для заключения договора аренды земельного участка ч. 2 ст. 124 и ч. 2 ст. 127 Земельного кодекса Украины [9]. Передача в аренду земельных участков, которые находятся в государственной или коммунальной собственности, осуществляется по результатам проведения земельных торгов, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством (ч. 2 ст. 124 Земельного кодекса Украины).

Таким образом, согласно действующему в Украине законодательству основанием для заключения договора аренды земельного участка, который находится в государственной или коммунальной собственности, является решение соответствующего органа исполнительной власти или местного самоуправления, то есть арендодателя, а в случае приобретения права на аренду земельного участка на конкурентной основе — результаты аукциона. Однако в данном случае остается вопрос о целесообразности прохождения управителем или новым застройщиком (в случае передачи управителем функций первоначального застройщика другому лицу) всей процедуры получения земельного участка в аренду, как того требуют исполнительные комитеты местных советов, так как такая процедура приостановила бы процесс строительства еще на неопределенное время.

Для решения данного вопроса следует обратить внимание на правовое регулирование перехода права на аренду земельного участка. В частности, ст. 7 Закона Украины «Об аренде земли» предусматривает такие случаи перехода права на аренду земельного участка:

после смерти физического лица-арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды, к наследникам, а в случае их отказа или отсутствия таких наследников — к лицам, которые использовали этот земельный участок вместе с арендатором и изъявили желание стать арендаторами в случае, если это не противоречит требованиям Земельного кодекса Украины и Закона Украины «Об аренде земли»;

в случае осуждения физического лица-арендатора к лишению свободы или ограничения его дееспособности по решению суда право на аренду земельного участка переходит к одному из членов его семьи, который изъявил желание и может согласно закону стать арендатором, а в случае его отказа или отсутствия таких — к лицам, которые исполь-

зовали этот земельный участок вместе с арендатором, при их согласии, если это не противоречит требованиям Земельного кодекса Украины и Закона Украины «Об аренде земли»;

к лицу, которому перешло право собственности на жилой дом, здание или сооружение, которые находятся на арендованном земельном участке, также переходит право аренды на этот земельный участок.

Учитывая вышеизложенное, следует отметить, что хотя ст. 7 Закона Украины «Об аренде земли» и предусматривает случаи перехода права на аренду земельного участка, однако среди этих случаев отсутствует тот, который возможно было бы применить к данным отношениям.

Также переходу права на земельный участок посвящена ч. 2 ст. 120 Земельного кодекса Украины, которая предусматривает, что в случае, если жилой дом, здание или сооружение расположены на земельном участке, который находится в пользовании, то в случае приобретения права собственности на эти объекты к приобретателю переходит право пользования земельным участком, на котором они расположены, на тех же условиях и в том же объеме, в котором они были у предыдущего землепользователя.

Однако следует отметить, что, так как в рассматриваемых отношениях здание находится еще в процессе строительства и не принято в эксплуатацию, то говорить о переходе права собственности на него, как предусмотрено ч. 2 ст. 120 Земельного кодекса Украины, нельзя. Это утверждение также подтверждается ч. 2 ст. 331 Гражданского кодекса Украины, которой установлено, что право собственности на вновь созданное недвижимое имущество (жилые дома, здания, сооружения) возникает с момента завершения строительства (создания имущества). Если договором или законом предусмотрено принятие недвижимого имущества в эксплуатацию, право собственности возникает с момента принятия его в эксплуатацию [10]. Также, по мнению С. Н. Коваленко, особенностями приобретения права собственности на недвижимое имущество является то, что первичное право собственности на вновь созданное имущество возникает в момент окончания строительства, принятия его в эксплуатацию и государственной регистрации [11, с. 283]. При этом управитель имеет на здание лишь имущественные права.

В то же время косвенно ч. 2 ст. 120 Земельного кодекса Украины и ч. 3 ст. 7 Закона Украины «Об аренде земли» указывают на наличие у управителя или нового застройщика (в случае передачи управителем функций первоначального застройщика другому лицу) преимущественного права на получение земельного участка в аренду без аукциона, так как к управителю перешло хотя и

не право собственности, но имущественные права на объект строительства.

В таких случаях, если на практике существуют отношения, не урегулированные Земельным кодексом Украины, иными актами законодательства или договором, они регулируются теми правовыми нормами Земельного кодекса Украины, иных актов законодательства, которые регулируют подобные по смыслу отношения, то есть следует использовать аналогию закона. Наиболее подобными в данном случае можно считать отношения, которые регулируются ч. 2 ст. 120 Земельного кодекса Украины и ч. 3 ст. 7 Закона Украины «Об аренде земли», предусматривающие переход права на аренду земельного участка при переходе права собственности на жилой дом, здание или сооружение, которые находятся на арендованном земельном участке. Но поскольку на практике указанная аналогия закона не применяется, соответствующее правило требует законодательного регулирования.

Таким образом, для совершенствования процедуры перехода права на аренду земельного участка целесообразно закрепить такое основание прекращения договора аренды земли, как переход имущественных прав на объект строительства от застройщика к управителю или новому застройщику. Кроме этого, необходимо закрепить такое основание продажи земельного участка без аукциона, как переход имущественных прав на объект строительства от застройщика к управителю или новому застройщику.

Для реализации указанных предложений предлагается внести следующие дополнения:

ч. 1 ст. 31 Закона Украины «Об аренде земли» дополнить абз. 10 в следующей редакции: «Договор аренды земли прекращается в случае перехода имущественных прав на объект строительства от застройщика к управителю или новому застройщику, найденному управителем вместо первоначального»;

ч. 2 ст. 134 Земельного кодекса Украины дополнить абз. 25 в следующей редакции: «Не подлежат продаже на конкурентной основе (земельных торгах) земельные участки государственной и коммунальной собственности или права на них в случае перехода имущественных прав на объект строительства от застройщика к управителю или новому застройщику, найденному управителем вместо первоначального»;

п. 37 Типового договора аренды земли, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Украины от 03.03.2004 г. № 220, дополнить абз. 6 в следующей редакции: «действие договора прекращает-

ся в случае перехода имущественных прав на объект строительства от застройщика к управителю или новому застройщику, найденному управителем вместо первоначального».

Список использованной литературы

1. Андрейцев В. І. Екологічне і земельне право України : практикум для студ. юрид. вузів і ф-тів / В. І. Андрейцев. — К. : Юрінком Інтер, 1998. — 271 с.
2. Земельне право. Академічний курс : підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів / [В. І. Семчик, В. І. Андрейцев, Г. Ю. Бистров та ін.]; за заг. ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Київський ун-т права. — К. : Видавничий Дім Ін Юре, 2001. — 424 с.
3. Погрібний О. О. Вирішення земельних спорів : науково-практичний коментар Земельного кодексу України / О. О. Погрібний; кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; за заг. ред. В. В. Медведчука. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 445—459.
4. Носік В. В. Практичний посібник з проведення земельного аукціону / В. В. Носік. — К., 2003. — 56 с.
5. Титова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення — особливий об'єкт правової регламентації / Н. І. Титова // Вісник Львівського університету. Серія юридична. — 1999. — Вип. 34. — С. 135—140.
6. Шульга М. В. Актуальні правові проблеми земельних відносин в сучасних умовах / М. В. Шульга. — Харків, 1998. — 224 с.
7. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. (станом на 24 січня 2012 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 52. — Ст. 377.
8. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. (станом на 24 січня 2012 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 46. — Ст. 280.
9. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (станом на 24 січня 2012 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
10. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (станом на 24 січня 2012 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.
11. Коваленко С. Н. Об'єкти незавершеного будівництва: поняття, деякі особливості визначення вартості / С. Н. Коваленко // Право України. — 2010. — № 11. — С. 282—289.

Стаття постуила в редакцію 23.01.2012 г.