

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/kontrolnaya-rabota/122418>

**Тип работы:** Контрольная работа

**Предмет:** Земельное право

-

1. Подготовить правовые заключения по ситуациям. Обязательно сделать ссылки на судебную практику (конкретные дела, обзоры и т.п.)

Ситуация 1.

ООО «Старт» приобрело по договору купли-продажи у ООО «Темп» два объекта недвижимости. Фактически объекты разрушены и не эксплуатируются.

Земельные участки под разрушенными объектами недвижимости находились у ООО «Темп» на праве аренды (срок аренды 49 лет). Разрешенное использование участка - для размещения и обслуживания зданий. Арендодатель - ДИО Тюменской области.

После покупки объектов ООО «Старт» намерено обратиться в ДИО области с заявлением о выкупе земельного участка под объектами в собственность.

Подготовьте правовое заключение о возможных правовых рисках для ООО «Старт».

1) Если объекты разрушены и не подлежат восстановлению

2) Если объекты могут быть восстановлены

Как на решение вопроса может повлиять факт проведения обследования земельного участка ДИО области перед принятием решения по заявлению ООО «Старт» о приватизации участков.

Можно ли данные объекты признать объектами незавершенного строительства и приватизировать земельные участки под ними.

1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130) (п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) )  
Статья 130 ГК РФ относит к недвижимому имуществу земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ ) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Юридические лица являются собственниками имущества, приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества (п. 2 ст.218 ГК РФ ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. По смыслу гражданского законодательства, для того чтобы быть отнесенными к недвижимости объект капитального строительства, прочно связанный с землей, должен обладать самостоятельным хозяйственным назначением. Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ). По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее

объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Из изложенного следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Органы кадастрового учета не осуществляют проверку соответствия объекта требованиям недвижимой вещи, предусмотренным ст. 130 ГК РФ, а лишь фиксируют факт наличия объекта, имеющего связь с земельным участком, в связи с чем наличие кадастрового паспорта само по себе не означает, что такой объект является недвижимым имуществом. Таким образом, проведение государственной регистрации права собственности общества на спорный объект также не является бесспорным доказательством отнесения его к недвижимому имуществу. Согласно разъяснениям, данным Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 04.09.2012 № 3809/12, сам по себе факт регистрации объекта как недвижимого имущества, в отрыве от его физических характеристик, в едином государственном реестре прав не является препятствием для предъявления иска о признании зарегистрированного права отсутствующим по мотиву неправомерного отнесения объекта к недвижимому имуществу.

Вместе с тем, согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (постановление от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 по делу № А76-1598/2012), по смыслу положений гражданского законодательства право собственности может быть зарегистрировано в едином государственном реестре лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. При этом в связи с отсутствием у вещи качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком. Данная позиция поддерживается Верховным Судом Российской Федерации (определение от 23 января 2015 г. № 305-ЭС14-7970 по делу № А40-94643/13). Таким образом, конкретный правовой статус недвижимого имущества (здание/ объект незавершенного строительства) приобретает им до перехода права собственности на него.

Сведения об объектах незавершенного строительства наряду со сведениями об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, вносятся в рамках государственного кадастрового учета недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), что также позволяет делать выводы об отнесении объектов незавершенного строительства к объектам недвижимости (ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ)). При этом объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (п. 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016)).

Важно отметить, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Данная правовая позиция была высказана в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 38).

Кроме того, Верховным Судом РФ в упомянутом Постановлении также было разъяснено, что по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

Статьей 40 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданный в том числе объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен такой объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок, за исключением случая,

предусмотренного ч. 10 указанной статьи, согласно которой государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом. После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом (п. 60 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010) .

Для лиц, не являющихся сторонами сделки, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 ГК РФ) .

#### Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 28.04.2020) Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020) Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.
5. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» // Собрание законодательства РФ, 02.08.2010, 31, ст. 4179.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.05.2020) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
7. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ, № 5, 2005.
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ, № 6, июнь, 2010, Бюллетень Верховного Суда РФ, № 7, июль, 2010.
9. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ», № 4, апрель, 2013.
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.09.2012 № 3809/12 по делу № А40-7912/11-28-61 // Вестник ВАС РФ, 2012, № 12.
11. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу № А76-1598/2012 // Вестник ВАС РФ, 2014, № 3.
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда РФ», № 8, август, 2015.
13. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 7, июль, 2017.
14. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 3 4 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 11, ноябрь, 2018.

15. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 8, август, 2019.
16. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019). Документ опубликован не был. // СПС «КонсультантПлюс».
17. Определение Верховного Суда РФ от 23.01.2015 № 305-ЭС14-7970 по делу № А4094643/13. Документ опубликован не был. // СПС «КонсультантПлюс».
18. Информация с использованием сервиса «Мой Арбитр». [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/da1588ca-6f3e-445f-8261-cdab61e0e6ab/c6d194c3-b540-423c9824-d1f115f90164/A76-107652018\\_20181115\\_Postanovlenie\\_apelljacionnoj\\_instancii.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/da1588ca-6f3e-445f-8261-cdab61e0e6ab/c6d194c3-b540-423c9824-d1f115f90164/A76-107652018_20181115_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True) (дело № А7610765/2018).

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/kontrolnaya-rabota/122418>