



**ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО ОБЩЕРОССИЙСКОГО
МЕЖОТРАСЛЕВОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«РОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ» В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОГРН 1125262002425

ИНН / КПП 5262274819 / 526001001

р/с 40702810010000686 в ПАО «Саровбизнесбанк» г. Саров

БИК 042202718 к/с 30101810422020000718

603000, г. Нижний Новгород, ул.Белинского, д.32, оф.501, тел./факс: (831) 435-17-95
интернет: nndk.pf, e-mail: rssno@nndk.ru

23.06.2022 № 59-ис

На № _____ от _____

Секретарю Экспертного совета по
строительству, промышленности
строительных объектов и проблемам
долевого строительства при
Комитете ГД по строительству и
жилищно-коммунальному хозяйству

С.С. Бачуриной

Уважаемая Светлана Самуиловна!

Органы, уполномоченные на предоставление земельных участков, к каким относится министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области, в своей работе сталкиваются со следующими проблемами:

1. Незаконная регистрация права собственности на объект незавершенного строительства, на котором работы по строительству фундамента не завершены.

Пути решения: министерство обращается в суд с исковым заявлением о признании права собственности на объект незавершенного строительства отсутствующим и освобождении земельного участка. По такой категории спора имеется многочисленная судебная практика, основанная на разъяснении Верховного Суда РФ, что при признании здания или иного сооружения объектом недвижимости, строительство которого не завершено, надо установить, что на земельном участке, как минимум, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п.38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). Исковые требования министерства судом удовлетворяются, и после вступления решения суда в законную силу министерство обращается в Росреестр с заявлением о погашении записи о праве собственности, а также направляет исполнительный лист в службу судебных приставов для принудительного освобождения земельного участка.

2. Объект незавершенного строительства обладает признаками самовольной постройки.

Пути решения: министерство обращается в суд с исковым заявлением о сносе самовольной постройки. Исковые требования министерства судом удовлетворяются, и после вступления решения суда в законную силу министерство обращается в службу судебных приставов для принудительного сноса самовольной постройки, а в случае, если право собственности на нее зарегистрировано в установленном порядке, то и в Росреестр с заявлением о погашении записи о праве собственности. По такой категории споров имеется также многочисленная судебная практика, позволяющая государственному органу освободить земельный участок от самовольной постройки.

3. Объект незавершенного строительства находится на земельном участке, право пользования которым прекращено.

Пути решения: В Гражданском кодексе РФ данная проблема урегулирована положениями статьи 239.1, регламентирует правовую судьбу объектов незавершенного строительства, согласно которой в случае прекращения действия договора аренды такие объекты могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Названная правовая модель распределения и освоения земельных участков, относящихся к публичной собственности, в целях строительства зданий или сооружений призвана обеспечивать необходимый баланс государственных, общественных и частных интересов. Между тем, суды стараются под разными предлогами отказывать в удовлетворении исковых требований об изъятии объектов незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов и возврате земельного участка: нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен); не истек предельный срок, на который может быть предоставлен земельный участок для завершения строительства; должник признан несостоятельным (банкротом) и т.д. Например, министерству было отказано в удовлетворении такого иска, поскольку суд без проведения судебной экспертизы в отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установил, что объект построен и не является объектом незавершенного строительства, в связи с чем отказал в удовлетворении исковых требований. В настоящее время кассационной инстанцией судебные акты отменены и дело возвращено в суд первой инстанции на новое рассмотрение (дело №А43-34318/2020).

Участники долевого строительства, а также застройщики, принявшие на себя обязательства по завершению строительства объектов также сталкиваются с рядом проблем:

1. При введении процедуры банкротства застройщика граждане имеют право на включение в реестр участников строительства с требованием о передаче нежилых помещений площадью не более 7 кв.м.

Пути решения: предусмотреть при введении процедуры банкротства застройщика возможность включения в реестр участников строительства граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве на нежилые помещения не зависимо от их назначения и площади (так называемые коммерческие помещения). Ограничения: запрет на включение в реестр участников строительства аффилированных с застройщиком-банкротом лиц; включение гражданина в реестр участников строительства не более чем на одно нежилое коммерческое помещение (это ограничение не касается используемых исключительно для личных нужд и не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности помещений площадью (например помещения для хранения) и парковочных мест)

Также при введении процедуры банкротства застройщика предусмотреть возможность включения в реестр участников строительства граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве на нежилые помещения используемых исключительно для личных нужд и не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности помещений площадью более 7 кв. м. и парковочных мест (вне зависимости от площади). В настоящее время для большего удобства жителей, как правило, в многоквартирных домах проектируются помещения для хранения площадью более 7 кв. м. и такое ограничение значительно ухудшает положение участников долевого строительства

2. Законодательно не установлен новый срок передачи гражданам объектов долевого строительства застройщиком, принявшим на себя в деле о банкротстве обязательства по завершению строительства.

Пути решения: Установить в законе новый срок передачи приобретателем прав застройщика в деле о банкротстве помещений гражданам, включенным в реестр участников строительства. Определить такой срок формулой: срок завершения строительства в соответствии с проектом организации завершения строительства + 6 месяцев.

С целью обсуждения данной проблематики и нахождения способов её решения предлагаю пригласить в качестве докладчика представителя ответственного органа региона, в лице Пинегиной Марии Васильевны - начальника инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области.

С уважением,

Руководитель Представительства
в Нижегородской области



М.С. Иванов