

Почти пять месяцев как издано постановление пленума Высшего Арбитражного суда РФ, которое вносит изменения в практику применения правил Гражданского Кодекса в части договоров аренды. Документ, уместившийся в полторы страницы, по сути, меняет систему взаимодействия застройщиков с муниципальными властями – отныне у строительных компаний нет возможности продлить срок аренды земельного участка. Даже если строительство не закончено, застройщикам придется заново выкупать право на владение и пользование участком на земельном аукционе. Впрочем, строители сегодня надеются, что до аукционов дело все-таки не дойдет.

17 ноября 2011 года было опубликовано постановление Высшего Арбитражного Суда РФ (ВАС) №73, которое должно изменить практику применения Гражданского кодекса (ГК) РФ о договоре аренды. Отныне договор аренды имущества, «заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным, равно как и соглашение о продлении такого договора».



Продлить нельзя пустить с молотка

Первые земельные торги в Екатеринбурге были проведены летом 2006 года (данные официального портала Екатеринбурга). Обычно земельный участок для строительства предоставляется в аренду на 3-5 лет. А значит, в этом году заканчиваются пятилетние договоры аренды участков, полученные на торгах в 2007 году. По мнению Юрия Чумерина, главы СРО «Союз стройиндустрии Свердловской области», в неприятной ситуации может оказаться целый ряд компаний – множество участков предоставлялось на аукционах в 2006-07 годах, но в период экономического кризиса из-за недостатка ликвидности множество строек было заморожено. Вполне вероятно, что срок аренды участка у застройщиков истечет раньше введения объектов в эксплуатацию. Поэтому постановление ВАС может привести к фатальным последствиям для девелоперов, которые добросовестно строят, но в силу непреодолимых обстоятельств не успевают окончить работы в срок.

Почти все участники строительного рынка считают, что действующие нормы срока аренды земельного участка недостаточны. Как правило, участок предоставляется в аренду на 3-5 лет. Этого хватит, чтобы построить отдельный дом среднего объема. Реализовать за этот период крупный проект не всегда возможно.



Александр Погончик, директор по инвестиционному строительству ЗАО «ЮИТ Уралстрой»:

«В целом, мы считаем, что срок является существенным условием при проведении аукциона. Однако в настоящее время не предусмотрены пути выхода из следующей ситуации: срок договора аренды истек, а застройщик не успел закончить строительство. Мы считаем, что в данной ситуации застройщик должен иметь возможность продления договора аренды на 1-2 года».

Из разряда фантастики

В разговорах «не для публикации» практически все главы строительных компаний

уверены, что Постановление ВАС не будет реализовано на практике. Для того чтобы подготовить участок к повторному аукциону, нет механизма изъятия и оценки стоимости. Но, как говорится, чем черт не шутит. Готовиться надо к худшим вариантам, в которых уже сегодня надо искать решения вопросов.

Если земельный участок выставлен на повторные торги, а застройщик в них не участвовал, то он все равно в течение года через суд сможет добиться перевода прав и обязанностей победителя аукциона на себя. Но на условиях, которые принял на себя победитель аукциона, т.е. повторно заплатить определенную итогами торгов сумму. Такой фокус будет возможен, если официальное уведомительное письмо от администрации каким-то чудесным образом потеряется или не найдет адресата в срок, и застройщик будет не в курсе проведения повторных торгов.



Виктор Елькин, управляющий ЗАО «НОВА-Строй»:

"Если договор будет заключен на срок меньший, чем нам необходим для строительства, то после его окончания мы будем принимать участие в новых торгах, либо по п. 3 постановления требовать перевода на себя прав и обязанностей от того лица, которое

выиграло эти торги. Однако здесь возникает вопрос: насколько легитимным в этот период будет осуществление строительных работ?

Было бы логично предположить, что торги на право продления срока аренды должны быть организованы до окончания срока действия основного договора. Однако, вероятнее всего, на данный момент федеральными и муниципальными властями не разработана сама процедура подобной пролонгации. По крайней мере, информация о наличии подобных разработанных процедур у нас отсутствует".

Однако вопрос – кто же согласится участвовать в повторных аукционах? – остается риторическим. Этика профессионального сообщества, скорее всего, не позволит другим застройщикам это сделать. Зато могут случиться рейдерские захваты.

Иван Волков: Для меня, как юриста, на практике, а не в теории, практически невозможно представить ситуацию, когда при живом застройщике, который уже «вбухал» миллионы и вступил в правоотношения с сотнями дольщиков, появляется другой застройщик и говорит: «Я тут на торгах земельку взял, вы мне, пожалуйста, отдайте ее, я теперь тут строить буду»

В связи с возможными повторными аукционами может возникнуть еще один прецедент: у победителя торгов права на земельный участок есть, а на недостроенный объект – нет. Достроить здание новый хозяин земли не может. А снести имеет право только по решению суда, которое вряд ли случит, как так застройщики сейчас практически всегда оформляет разрешительную документацию на строительство. Пока дом не сдан и не введен в эксплуатацию он является «стройматериалами, сложенными определенным образом». И, теоретически, недостроенный объект могут снести. Но у кого поднимется на это рука?

Впрочем, юристы уверены, вполне законный способ продления срока аренды можно найти. К примеру, срок договора закончился, но застройщик, как арендатор, продолжает выплачивать ежемесячную аренду, а мэрия, как арендодатель, не возражает против этого (п.2, ст.621 ГК). Такие юридические отношения могут длиться неопределенно долго. Во всяком случае, до тех пор, пока новостройка не будет возведена и продана.

Принципы разумности и добросовестности?

В разрушении сложившейся системы не заинтересованы ни застройщики, ни власти. Если у застройщиков на самом деле начнут отбирать площадки, то не исключены банкротства, передел рынка и появление очередной волны обманутых дольщиков.

Между тем, региональные власти, похоже, так напуганы всеми событиями в строительной сфере, как на федеральном, так и на местном уровне, что предпочитают отмалчиваться или обходиться общими фразами. Например, в Главархитектуре утверждают, что все вопросы такого рода решаются в соответствии с действующим законодательством. В областном правительстве заявили, что об изменениях в правоприменительной практике ГК знают, но вопрос на обсуждение еще не выносился, – премьер Анатолий Гредин все еще в отпуске, и позиция правительства по этому вопросу пока не выработана. Впрочем, по данным НП СРО «Гильдия строителей Урала», в

России пока с молотка не был пущен ни один участок, где застройщик ведет работы.

Конечно, застройщики хотели бы верить, что Постановление пленума ВАС преследует благую цель – решить земельный вопрос путем увеличения количества площадок под строительство.



Сергей Лекомцев, президент СРО «Гильдия строителей Урала», гендиректор ЗАО «Наш дом»:

«Это решение направлено на то, чтобы оживить оборот земельных участков. Чтобы земля не стояла, чтобы она осваивалась. Я думаю, что никто не хочет спровоцировать банкротство застройщиков».

А между тем, на адрес Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) уже направлено письмо, в котором «Гильдия строителей Урала» просит подтвердить официальную позицию Национального объединения строителей по этому вопросу, а также дать разъяснение юридической оценки Постановления пленума Высшего Арбитражного суда.

Источник - ["Квадратный Метр"](#) Автор: *Евгения Курмачева*