

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

На правах рукописи

Черемухин Вячеслав Валерьевич

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ,
ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРОВ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель

Илюшина Марина Николаевна
доктор юридических наук, профессор,
Заслуженный юрист
Российской Федерации

Москва – 2026

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Особенности правовой природы договоров аренды земельных участков, предоставляемых для целей капитального строительства	17
1.1 История развития института аренды земельных участков для целей капитального строительства	17
1.2 Особенности современного правового механизма предоставления в аренду земельных участков для целей капитального строительства	27
1.3 Место договора аренды земельного участка для целей капитального строительства в системе обязательств из договоров по передаче имущества во временное владение и пользование	47
Глава 2 Особенности правового регулирования и правовые последствия изменения отдельных условий договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства.....	72
2.1 Значение и правовые последствия изменения цели предоставления земельного участка.....	72
2.2 Особенности правового регулирования продления сроков по договорам аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства	85
2.3 Правовые последствия изменения технико-экономических параметров возводимого объекта.....	93
Глава 3 Правовые проблемы прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства.....	102
3.1 Правовое регулирование механизмов прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства.....	102

3.2 Определение юридической судьбы объекта капитального строительства, оставшегося на земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком	117
3.3 Применение взыскания убытков как правового последствия прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства.....	131
Заключение	139
Список литературы	145

Введение

Актуальность темы исследования. Строительство является важнейшей отраслью отечественной экономики, обеспечивающей решение множества социально значимых задач, что подтверждается статистическими данными, а также обуславливает важность и необходимость его надлежащего правового регулирования. Об этом свидетельствует прогноз Министерства экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027-2028 гг., согласно которому доля строительства в структуре внутреннего валового продукта Российской Федерации составила в 2024 году 4,4%, в 2025 году выросла до 4,5% и прогнозируется её сохранение на том же уровне до 2028 года [58].

Строительная сфера также служит импульсом для развития ряда смежных отраслей экономики (промышленности, энергетики и транспорта), что отмечено в «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» [56], а её взаимосвязанное правовое регулирование охватывает целые области гражданского, земельного, градостроительного и природоресурсного законодательства.

При этом капитальное строительство, в особенности жилищное и инфраструктурное, представляет особую социальную значимость, поскольку напрямую сказывается на уровне жизни горожан, в то время как последствия некорректного оформления земельно-правовых отношений для целей капитального строительства могут быть серьезными (вплоть до сноса построенных объектов).

Несмотря на внушительные экономические показатели и общее значение строительной отрасли для общества, правовое регулирование данной сферы все еще оставляет желать лучшего, ведь уже на первом этапе реализации строительного проекта (при заключении договора аренды земельного участка) возникают разнообразные судебные споры, которые условно можно разделить

на две группы: по предоставлению земельных участков для строительства и относительно государственной регистрации соответствующих договоров аренды и (или) дополнительных соглашений к ним. Это свидетельствует о явном несовершенстве и неоднозначности существующего законодательства, регулирующего вопросы предоставления земельных участков для строительства, в то время как прозрачность и универсальность его применения являются основой для дальнейшего формирования единообразной судебной и правоприменительной практики.

Помимо непосредственно заключения договора аренды земельного участка для целей капитального строительства, существенный научный интерес представляет проблематика правового регулирования последующих правоотношений сторон такого договора, в том числе складывающихся при изменении его условий (особенно с точки зрения соблюдения требований конкурентного законодательства применительно к изменению условий договора, заключенного по результатам торгов), а также урегулирование отношений сторон при прекращении (судебном и внесудебном) арендных правоотношений, включая определение последствий их прекращения, возмещении убытков и другие вопросы.

С учетом недостаточности всесторонних гражданско-правовых научных трудов, касающихся данной группы общественных отношений, принимая во внимание разнообразие и масштаб возникающих в рассматриваемой сфере судебных споров, представляется необходимым и своевременным проведение целостного научного исследования, а также переосмысление действующего законодательства, правоприменительной и судебной практики по вопросам заключения, изменения и прекращения арендных правоотношений в сфере капитального строительства.

Степень разработанности темы исследования. Теоретическую основу исследования составляют труды ученых в области гражданского права Г.Ф. Шершеневича, О.С. Иоффе, а также работы М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Е.А. Суханова, В.П. Павлова, Г.Ф. Ручкиной, В.А. Белова,

В.А. Хохлова, А.С. Шевченко и Г.Н. Шевченко, О.С. Грачевой, О.А. Романовой, З.А. Ахметьяновой, Г.В. Романовой.

Среди научных исследований по вопросам появления земельного участка в гражданском обороте как объекта прав стоит отметить работы К.И. Скловского и Т.А. Пасиковой; относительно истории развития института аренды земель и права застройки – исследования Д.А. Верхогляд и К.М. Варшавского.

Среди диссертационных исследований, затрагивающих предоставление земельных участков, в т.ч. для целей строительства, можно выделить работы Д.С. Железнова, Д.Л. Мальцева, И.В. Ткачевой, В.В. Гречко, М.Н. Сидоровой. Вопросы изменения и прекращения договоров исследовались в диссертациях Н.Ю. Шлюндт и А.Г. Карапетова. Однако эти работы не дают комплексного анализа арендных отношений в сфере капитального строительства.

Так, в диссертации Д.С. Железнова рассматриваются только вопросы предоставления земельных участков для строительства, в то время как вопросы изменения и прекращения арендных отношений по таким договорам не вошли в предмет исследования [183]. Кроме того, в указанной работе рассматривается предоставление свободных, незастроенных земельных участков, при этом специфика строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства на уже застроенном участке не освещается.

В выполненных по специальности 12.00.06 «Земельное право, природоресурсное право, экологическое право, аграрное право» диссертациях Д.Л. Мальцева и И.В. Ткачевой акцент сделан на вопросах предоставления различных прав на земельные участки, упрощенной регистрации ранее возникших прав, а также изменения градостроительной документации, однако гражданско-правовая специфика арендных правоотношений в сфере строительства не раскрывается [186; 192].

Диссертация В.В. Гречко затрагивает вопросы жилищного строительства и ориентирована на изучение документов территориального планирования, не охватывая специфику гражданско-правового регулирования [181].

Подготовленная по специальности 12.00.02 «Конституционное право, конституционный судебный процесс, муниципальное право» Диссертация М.Н. Сидоровой в основном имеет акценты на вопросах административно-правового и конституционно-правового характера, связанных с определением правового статуса органов местного самоуправления, их полномочий и т.д., в то время как вопросы гражданско-правового содержания остались за рамками данной работы [191].

Договорам аренды в целом, безотносительно к земельным участкам и тем более строительной аренде, посвящена Диссертация Н.Ю. Шлюндт [193]. Диссертация А.Г. Карапетова связана по большей части с анализом соотношения эффективности судебного и внесудебного расторжения договора, в том числе с акцентом на сравнение с зарубежными правовыми порядками, при этом специфика земельных правоотношений и строительной аренды не раскрывается [184].

Помимо указанных системных исследований, в ходе работы анализируются правовые позиции российских ученых по отдельным сопутствующим вопросам, в том числе статьи А.В. Молчанова, Д.Х. Глоова, А.М. Прилуцкого, Н.Н. Мельникова, Д.В. Бурняшева, А.В. Алексеева, В.М. Ланда, С.В. Стрембелева, Е.Г. Топал, А.Р. Султанова, М.З. Абесалашвили, Г.А. Мисник.

Тем не менее, многие вопросы и отдельные аспекты правового регулирования отношений в сфере заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства, не достаточно раскрыты в отечественной юридической науке, не сформированы комплексные научно-обоснованные подходы, учитывающие особенности их практической реализации, а также не разработаны необходимые предложения по многим проблемным вопросам судебной и правоприменительной практики.

Цель исследования заключается в формировании нового теоретико-правового подхода к регулированию всей совокупности правоотношений,

возникающих при заключении, изменении и прекращении договоров аренды земельных участков, предоставленных для капитального строительства, которые предлагается рассматривать как самостоятельный правовой институт и особую разновидность аренды недвижимости, и в разработке на этой основе комплексной правовой системы, охватывающей все стадии от возникновения обязательства до разрешения последствий его прекращения.

В соответствии с поставленной целью определены следующие **задачи**:

1) выявить на основе изучения и анализа истории развития и становления института строительной аренды в советский и постсоветский периоды его влияние на современное правовое регулирование;

2) установить особенности современных процедур предоставления земельных участков для целей капитального строительства и заключения соответствующего договора аренды;

3) определить правовую природу договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, как особую разновидность договора аренды недвижимости в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование;

4) обосновать возможность применения правового механизма изменения цели предоставления земельного участка с эксплуатации существующего здания на новое строительство;

5) раскрыть особенности правового регулирования и сформировать подходы к продлению различных сроков по договору аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства;

6) охарактеризовать правовые последствия изменения технико-экономических параметров возводимого объекта;

7) выявить особенности применения различных способов и механизмов прекращения арендных правоотношений с застройщиком;

8) сформировать и обосновать возможные варианты определения «юридической судьбы» объекта капитального строительства, оставшегося на

земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком;

9) установить особенности применения правового института взыскания убытков в сфере строительной аренды, в том числе убытков, причиненных правомерными действиями государственных органов.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в связи с заключением, изменением или прекращением договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства.

Предмет исследования составляют нормы федерального и регионального законодательства, регулирующие отношения в сфере аренды земельных участков для целей капитального строительства, а также соответствующая судебная и правоприменительная практика.

Область исследования соответствует пунктам 8 «Гражданско-правовое обязательство. Понятие и значение договора. Различные виды договорных и внедоговорных обязательств. Обязательства из семейных правоотношений. Обязательства и договоры, осложненные иностранным элементом. Процессуальные соглашения. Обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности» и 13 «Частно-правовые аспекты земельных отношений, отношений в сфере энергетики, природопользования (недропользования, водопользования, лесопользования и др.), сельского хозяйства, финансовых отношений, социально-трудовых отношений, жилищных отношений, отношений по охране здоровья граждан, отношений в области физкультуры и спорта, культуры, образования, науки, негосударственного пенсионного обеспечения и иных отношений» Паспорта научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки).

Научная новизна исследования заключается в том, что оно является комплексным и всесторонним гражданско-правовым исследованием, в котором выявлены специфические характеристики существенных условий договора

аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства, а сам договор квалифицируется в качестве особой разновидности договора аренды недвижимости, занимающей самостоятельное место в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование. Сформулированные в работе теоретические положения и практические рекомендации нацелены на обеспечение баланса интересов сторон такого договора, а также способствуют дальнейшей гармонизации и унификации судебной и правоприменительной практики.

В ходе исследования доказана возможность изменения цели предоставления земельного участка с эксплуатации существующих объектов недвижимости на новое строительство без проведения торгов. Выявлены основные правовые последствия согласованного и несогласованного сторонами изменения технико-экономических показателей возводимого объекта. Кроме того, обоснована возможность применения статьи 272 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в качестве нового способа защиты права путем «квазиизъятия» объекта незавершенного строительства (долгостроя), оставшегося на земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком.

Научная новизна в том числе определяется содержанием положений, выносимых на защиту.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость заключается в формировании нового теоретико-правового подхода к правовому регулированию общественных отношений, складывающихся в сфере аренды земельных участков для целей капитального строительства, формулировке положений, дополняющих и развивающих существующее научное знание о договоре аренды земельных участков. Исследованием заложено основание для проведения дальнейших изысканий в данной сфере.

Практическая значимость работы определяется возможностью применения результатов настоящего исследования для развития действующего

законодательства, а также совершенствования и гармонизации правоприменительной и судебной практики.

Методология и методы исследования. Методология исследования характеризуется сочетанием общенаучных и частнонаучных методов познания. Методологическую основу диссертационного исследования составили:

- методы системного анализа и синтеза, которые позволили выявить и систематизировать правовые подходы к сущности строительной аренды земельных участков;

- сравнительно-правовой метод использовался для сопоставления правового режима застройки земельных участков и выявления особенностей регулирования данного института в советский и современный периоды;

- формально-юридический метод позволил определить существенные условия и правовую природу договора аренды земельного участка для строительства, исследовать особенности правового регулирования его заключения, изменения и прекращения.

Положения, выносимые на защиту:

- 1) Обосновано, что договор аренды земельного участка для целей капитального строительства представляет собой особую разновидность договора аренды недвижимости в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование, что обуславливается специальными целями предоставления недвижимости (земельного участка), особым статусом субъектов данного правоотношения (государства и застройщика), порядком использования имущества, предоставленного в аренду, и иными особенностями, в т.ч. процедуры заключения такого договора, содержание которой выступает одновременно в качестве первого юридического этапа реализации строительного проекта, предшествуя таким этапам, как получение застройщиком Градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ), получение разрешения на строительство и так далее.

2) Выявлено, что цель предоставления земельного участка обуславливает выделение технико-экономических параметров возводимого объекта как особой характеристики предмета и нового качества договора аренды земельного участка, заключенного для целей строительства, что позволяет прийти к выводу о формировании нового вида договора аренды недвижимости, требующего особого правового регулирования, и определяет место договора аренды земельного участка для целей капитального строительства в классификации договорных обязательств в качестве отдельной самостоятельной разновидности договоров аренды недвижимости.

3) Доказано, что изменения технико-экономических показателей возводимого объекта должны быть квалифицированы как изменение предмета договора, в связи с чем выявлены, сформулированы и классифицированы основные последствия изменения предусмотренных договором аренды земельного участка технико-экономических показателей возводимого объекта:

а) Правовые последствия: недействительность сделки в связи с существенным изменением предмета договора аренды земельного участка, заключенного на торгах, невозможность ввода объекта в эксплуатацию, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него, признание возведенного объекта самовольной постройкой.

б) Экономические последствия: наступление гражданско-правовой ответственности в форме неустойки (штрафных санкций) за нарушение условий договора либо увеличение размера арендной платы, необходимость доплаты различных инвестиционных платежей, ранее рассчитанных от технико-экономических параметров, указанных в договоре аренды.

4) Аргументировано, что последующее изменение цели предоставления земельного участка по ранее заключенному договору аренды земельного участка с цели «эксплуатация существующего здания» на цель «осуществление нового строительства» должно осуществляться без проведения торгов,

поскольку наличие принадлежащего только собственнику расположенного на земельном участке объекта недвижимости субъективного права на предоставление ему земельного участка исключает необходимость проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с иным субъектом гражданского оборота.

5) Обосновано, что заключение дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды земельного участка на новый определенный срок следует квалифицировать как заключение нового договора аренды, поскольку между сторонами возникают новые правоотношения, которые в силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать императивным нормам и требованиям закона, действующим в момент их возникновения.

Кроме того, общий срок действия договора в ином случае мог бы превышать максимально установленный (предельный); тогда как у государственного органа, уполномоченного на распоряжение земельными участками, по общему правилу, отсутствует правовая обязанность по продлению срока действия договора аренды, который устанавливается только для первоначального предоставления земельного участка. При этом ясное и недвусмысленное нормативное закрепление данных положений в настоящее время отсутствует.

6) Доказано, что «юридическая судьба» объекта незавершенного строительства, оставшегося на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, после прекращения договора аренды земельного участка с застройщиком должна определяться путем заключения нового договора аренды земельного участка для завершения строительства или применения механизма изъятия объекта незавершенного строительства в установленном законом порядке, принимая во внимание невозможность освобождения земельного участка и возвращения его арендодателю по общим правилам статьи 622 ГК РФ.

7) Обоснована возможность и сформулированы основные условия использования предусмотренного статьей 272 ГК РФ механизма определения последствий утраты права пользования земельным участком в целях «квазиизъятия» объекта незавершенного строительства у застройщика. При этом доказано, что реализация данного способа защиты возможна путем предъявления одновременно требования о признании права на приобретение объекта незавершенного строительства или земельного участка с требованием о непосредственном заключении договора купли-продажи, а не путем предъявления двух последовательных исков.

Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования. Достоверность результатов исследования подтверждается использованием в работе обширной эмпирической базы в сфере заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства, четко сформулированными задачами и ясной целью исследования.

Результаты исследования прошли апробацию на следующих научно-практических конференциях: на VIII Международном научном конгрессе «Трансформация предпринимательской деятельности: новые технологии, эффективность, перспективы» (Москва, Финансовый университет, 22-23 мая 2020 г.); на Третьей Международной научно-практической конференции «Проблемы развития и перспективы предпринимательского права в современных экономических условиях» («Лаптевские чтения – 2020») (Москва, Институт государства и права РАН, 15 декабря 2020 г.); на XXI Международной научной конференции «Муромцевские чтения» (Москва, РГГУ, 23 апреля 2021 г.); на IX Международном научном конгрессе «Концепции и модели интенсификации предпринимательской деятельности: мировые, национальные и региональные тренды» (Москва, Финансовый университет, 21-22 мая 2021 г.); на Международном бизнес-форуме недвижимости (Санкт-Петербург, 25-26 сентября 2024 г.) и на Всероссийской

научно-практической конференции «Экономика отраслевых рынков: формирование, практика и развитие» (Москва, РУДН, 23-24 января 2026 г.).

Полученные результаты исследования используются в деятельности Департамента городского имущества г. Москвы при подготовке проектов правоприменительных актов, а также при осуществлении судебно-претензионной работы и способствуют повышению эффективности управления городским имуществом и результативности судебных разбирательств с участием Департамента городского имущества г. Москвы.

Материалы исследования используются кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в преподавании учебных дисциплин «Гражданское право» и «Договорное право».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Теоретической основой исследования являлись труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные вопросам правового регулирования заключения, изменения и прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства.

Нормативную базу исследования составили нормы гражданского и земельного законодательства Российской Федерации, иных отраслей права, а также положения, содержащиеся в зарубежных источниках права.

Эмпирическая база исследования представлена материалами российской судебной практики. В частности, изучались судебные акты Верховного Суда Российской Федерации, постановления арбитражных судов округов, кассационных судов общей юрисдикции и другие. Кроме того, в ходе исследования анализировалась обширная правоприменительная практика органов исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в частности, уполномоченных на распоряжение земельными участками, а также органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости.

Публикации. Основные положения и результаты исследования отражены в 7 научных работах общим объемом 3,4 п. л. (весь объем авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

Структура и объем диссертации определяются целью и предметом исследования, она состоит из введения, трех глав по три параграфа каждая, заключения и списка литературы из 275 источников. Текст диссертации изложен на 192 страницах.

Глава 1

Особенности правовой природы договоров аренды земельных участков, предоставляемых для целей капитального строительства

1.1 История развития института аренды земельных участков для целей капитального строительства

Национализация земли на территории всей страны была объявлена с самого начала существования Советского государства [194]. Так, статьей 1 «Крестьянского наказа» (составная часть Декрета «О земле») устанавливалось, что право частной собственности на землю навсегда упраздняется, запрещаются сделки с землей, например: аренда, купля-продажа, залог и т.д. Далее Конституция РСФСР 1918 года в статье 3 объявила землю исключительно государственной собственностью как общенародное достояние [180]. Земля перестала быть «товаром», который мог участвовать в гражданском обороте.

Таким образом, повсеместное применение в отношении земельных участков обычных институтов гражданского права прекращалось [209]. Вместе с тем фактическая потребность общества в осуществлении строительства в советский период, естественно, оставалась. Изменениям подверглось только правовое регулирование данной деятельности, поскольку ведение строительства оказалось в публично-правовой плоскости при сохранении только отдельных элементов гражданского права. Поскольку единственным собственником земли признавалось государство, другие лица могли осуществлять строительство на земельных участках на основании отдельных видов вещных или обязательственных прав, производных от права государственной собственности [205].

В целях развития и увеличения объемов, в первую очередь, жилищного строительства постановлением Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 14 августа 1922 г., а также Гражданским кодексом РСФСР 1922 г. было введено *«право застройки»*, наряду с иными вещными правами, такими как право собственности и право залога имущества (статьи 52-105 ГК РСФСР 1922 г.). При этом право застройки рассматривалось законодателем именно как вещное, несмотря на его возникновение на основании соответствующего договора. По смыслу принятых нормативных правовых актов право застройки являлось одним из вариантов оформления прав на землю, позволяющим вести застройку участка, и представляло собой вещное, обременяемое и отчуждаемое право, предоставляемое на 49 (для каменных) или на 20 лет (для иных строений), предусматривавшее нотариальное оформление.

Земельный кодекс РСФСР параллельно с правом застройки, следовавшим из гражданского законодательства, предусматривал, что земельные участки могли предоставляться и на праве аренды. Однако эта аренда была далека от современного ее понимания и не была связана с осуществлением строительства на земельном участке. Так, Земельный кодекс РСФСР предусматривал передачу земли в аренду всем тем, кто собирался обрабатывать землю без использования наемного труда, а также запрещал передачу земли в субаренду и извлечение выгоды из этого. Существенной особенностью являлось и то, что арендная плата могла оплачиваться как деньгами, так и в натуральной форме.

В рамках права застройки, направленного, прежде всего, на решение жилищного вопроса, допускалось возведение нежилых (например, торговых) помещений. Но льготы, связанные с уплатой налогов и внесением арендной платы, а также некоторые иные льготы, предоставлялись только для жилищного строительства [199].

Таким образом, в рассматриваемый период капитальное строительство преимущественно осуществлялось на основании права застройки.

В правовой среде существуют различные взгляды на правовую природу данного права. Так, некоторые авторы (например, О.А. Круглова [185], К.Е. Путря [189], И.А. Емелькина [204; 206], П.П. Згонников [238]) придерживаются мнения о том, что право застройки является вещным правом. Е.А. Суханов указывает на то, что оно представляет собой ограниченное вещное право [203]. Кроме того, положения о праве застройки были расположены в разделе «Вещные права» Гражданского кодекса РСФСР, что также (на первый взгляд) дает основания относить его к данной категории. По мнению Д.А. Торкина [266], предоставление земельного участка на праве застройки означало наличие у такого правообладателя ограниченного временными рамками права собственности, поскольку строения, расположенные на земельном участке, могли размещаться на нем только в пределах срока действия соответствующего договора застройки. А.В. Венедиктов [200] же, например, указывает на то, что само по себе право собственности не соотносится с понятием срочности, так как лицо не может в прямом смысле слова считать вещь своей собственностью, в то время как его право на эту вещь ограничено каким-либо сроком. В данной связи В.К. Райхер [257] отмечал в целом размытие границ вещных и обязательственных прав в советском гражданском праве.

При этом данная дискуссия имеет существенное теоретическое и практическое значение, поскольку в настоящее время продолжают возникать споры [164; 166] относительно оформления на земельные участки прав граждан, которым непосредственно (либо их правопреемникам) данные земельные участки предоставлялись на праве застройки по соответствующему договору. Требования истца о признании права на вещь могут быть удовлетворены судом при условии представления им доказательств, подтверждающих наличие у него этого права [76]. Предъявляя иск о признании права собственности, истец, претендующий на признание его собственником определенного имущества, должен в силу пункта 1 статьи 218 ГК РФ подтвердить наличие определенных обстоятельств (юридических фактов), из

которых возникает принадлежащее ему, но требующее подтверждения в суде право на это имущество.

Так называемая «дачная амнистия» установила право граждан оформить и зарегистрировать в ЕГРН собственность на земельные участки, ранее предоставленные гражданам до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в случаях, если земельный участок выделялся для определенных целей: огородничество, садоводство, личное подсобное хозяйство или индивидуальное жилищное строительство, а также был предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, или на ином праве, вид которого не был конкретизирован [17]. В рамках «дачной амнистии» в целях регистрации права собственности на участок в регистрирующий орган сдаются документы о предоставлении гражданину земельного участка компетентным на момент предоставления органом государственной власти; документы о правах на земельный участок; либо выписка из т.н. «похозяйственной книги», в которой содержатся сведения о наличии у гражданина прав на земельный участок, входящий в его домовладение, либо иные документы, подтверждающие возникновение у гражданина прав на испрашиваемый земельный участок. Зачастую в качестве иных документов-оснований для регистрации права собственности на земельный участок под индивидуальным жилым домом гражданами в материалы регистрационных дел предоставляются договоры застройки. Многие судьи [162; 165; 168], а также ученые-правоведы [237] придерживаются точки зрения, согласно которой право застройки может быть основанием для регистрации (признания в судебном порядке) права собственности гражданина на соответствующий земельный участок.

Вместе с тем необходимо учитывать следующее: В.П. Павлов [212; 213; 252; 253] акцентирует внимание на социальном характере права, указывая, что вещное право – это именно отношения между людьми по поводу вещей, а не отношения между людьми и вещами. Рассматривая с этих позиций отношения, возникавшие относительно земельного участка, как вещи, переданной по

договору застройки, можно прийти к выводу о том, что обладавший земельным участком на праве застройки гражданин не был наделен тем объемом правомочий, который присущ праву собственности, с которым предлагается отождествлять предоставление земельного участка по праву застройки. Договор о праве застройки в силу статьи 73 Гражданского Кодекса РСФСР должен был обязательно содержать наименование сторон договора, его срок действия, описание передаваемого земельного участка, характеристики планируемого к возведению объекта, сроки строительства, условия эксплуатации построенного объекта, страхование и неустойку. Кроме того, что крайне важно, договор застройки содержал раздел об арендной плате — размере, сроках и порядке ее внесения. Договоры застройки в РСФСР заключались коммунальными отделами с физическими и юридическими лицами на 49 лет для возведения каменных строений и на 20 лет для иных (статья 71 Гражданского Кодекса РСФСР). Получение права на заключение соответствующего договора предусматривалось на публичных торгах. Вместе с тем по окончании срока действия договора застройки земельный участок, предоставленный лицу на таком праве, а также все возведенные на нем жилые и нежилые постройки, приусадебные объекты благоустройства и т.д., должны были быть возвращены государству.

При таких условиях, право застройки в большей степени обладало признаками обязательственного правоотношения, нежели вещного права. В данной связи представляется необоснованным относить право застройки к числу прав, которые (в соответствии с положениями Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ) были приравнены к предоставлению земельного участка в собственность: постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение и иные права, в том числе возникшие на основании документов, не позволяющих однозначно определить титул лица в отношении переданного земельного участка.

Наличие данной правовой неопределенности подчеркивает и то, что многие суды принимают противоположные решения об отказе в удовлетворении исков граждан о признании права собственности на земельный участок на основании договоров застройки [169; 170; 171]. Причем сложившаяся противоречивая судебная практика в части решений судов об удовлетворении требований граждан, по всей видимости, обусловлена задачей избежать социальной напряженности от повсеместного отказа в признании прав на участки, на которых данные граждане живут десятилетиями. Суды, констатируя срочность договора застройки и возвратность переданного участка, уповают на то, что государство длительное время не истребовало земельный участок у гражданина, дом продолжает находиться в его собственности, и, исходя из необходимости сохранения сложившихся правоотношений, не решаются принимать достаточно суровое решение по отношению к гражданам [167].

Представляется, что заложенные в ГК РСФСР 1922 г. характеристики права застройки и типовые условия соответствующего договора, особенно по части срочности и возвратности переданного в пользование участка, не совсем соответствовали целям закрепления земельных участков на таком виде права, поскольку размещение капитальных объектов, в особенности жилых домов, предполагало гораздо более длительное занятие земельного участка, чем предусмотренный ГК РСФСР 20-летний срок. Вполне возможно, что именно истечение данных сроков по первым договорам застройки и возникновение в обществе первых ситуаций, связанных с необходимостью возврата государству в какой-то форме земельного участка, переданного на праве застройки, на котором был возведен жилой дом, повлекли переосмысление данного института, что (в конечном счете) привело к прекращению существования данного института в целом. Так или иначе, в 1948-1949 гг. право застройки было отменено, а в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года вещные права были и вовсе упразднены как категория. Вещное право в контексте пандектной

системы права в данный период полностью заменялось глобальным правом государственной собственности [219].

Возвращение арендных отношений наметилось только к 1989 году и было связано с принятием «Основ законодательства СССР и союзных республик об аренде», ставших существенным шагом к разгосударствлению собственности на землю [255]. Данным актом впервые устанавливалось, что земля могла передаваться в срочное и возмездное пользование, то есть в аренду, в том числе в целях извлечения прибыли, не только государственным предприятиям, но и кооперативам или отдельным частным лицам. При этом формально статус земель оставался прежним, так как земля все так же оставалась государственной собственностью, и от лица государства в аренду земли передавались его уполномоченными органами. Однако в акте содержалось и указание на то, что арендодателями могли быть как уполномоченные государственные органы, так и хозяйствующие субъекты, в ведении, владении, пользовании и распоряжении которых находится то или иное имущество (среди которого мог быть и земельный участок). В данной связи фактически земельный участок как объект прав оказался вовлечен в частный хозяйственный оборот.

Дальнейшее развитие хозяйственного оборота земель было связано с принятием «Основ законодательства СССР и союзных республик о земле» 1990 года. Здесь уже не было указания на то, что земля является исключительной собственностью государства. Вместо этого говорилось о том, что земля является достоянием народа. При этом в статье 2 Основ констатировалось право каждого гражданина на земельный участок, а статья 6 Основ предусматривала предоставление земельных участков гражданам во временное или постоянное пользование для определенных целей: ведения личного подсобного или крестьянского хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства, занятия народными промыслами, садоводства, животноводства.

Исходя из своих характеристик и правовой природы такие права на землю, как право постоянного бессрочного пользования и право пожизненного наследуемого владения, относятся к числу ограниченных вещных прав; их обладателю предоставлялись права бессрочного владения и пользования земельным участком для личных или хозяйственных нужд. При этом собственником земельных участков оставалось государство, от лица которого предоставление земель осуществляли уполномоченные органы. Тем не менее для полноценного вовлечения земли в гражданский оборот требовалось определение цены земли как элемента этого оборота (товара), чего ранее не было, поскольку прежде земля не продавалась и не покупалась. Такая плата была введена Законом РСФСР от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю», которым устанавливался, в том числе, один из современных принципов земельного законодательства: *«использование земли является платным»*. Земельный налог и арендная плата указывались как формы платы за землю.

В постсоветский период основные правовые начала для застройки земельных участков закреплялись в Конституции Российской Федерации. Так, предусматривалось право каждого свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей и другими природными ресурсами в той мере, в которой это не нарушает права иных лиц и не причиняет вреда окружающей среде (статья 36 Конституции Российской Федерации) [1].

Основные положения в сфере землепользования содержались в Указе Президента Российской Федерации от 27.10.1993 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» [23]. Так, земельный участок признавался объектом недвижимости, субъектами права собственности на землю теперь могли являться физические и юридические лица, а сами земельные участки могли становиться предметом всех разрешенных гражданским законодательством сделок, таких, как купля-продажа, дарение, залог, мена, аренда, взнос в уставный капитал или фонд и т.д. Кроме того, гражданам, обладающим земельными участками на правах пожизненного владения или аренды у государства, разрешалось выкупить их в собственность.

В 1994 году был принят ГК РФ (часть первая). Предметом регулирования ГК РФ являются, в том числе, правовое положение участников хозяйственного оборота, основания возникновения и порядок реализации права собственности и иных вещных прав, регулирование обязательств (договорных и внедоговорных), а также в целом имущественных и личных неимущественных отношений, которые основаны на равенстве и независимости субъектов этих отношений [4].

Гражданское законодательство устанавливает общие предпосылки для застройки земельных участков [214] и, как отмечает Е.С. Болтанова [195], дополняет природоресурсное законодательство, регулируя соответствующие отношения в той части, в которой они не урегулированы специальным природоресурсным законодательством. Застройка земельного участка как право лица обеспечивается гражданским законодательством в отсутствие специальных по отношению к нему норм земельного законодательства (статья 263 ГК РФ) [4]. ЗК РФ регулирует в своей части процедуру предоставления лицу земельного участка для осуществления на нем строительства. Эта процедура различается в зависимости от целей предоставления земельного участка, а также от ряда других критериев.

До масштабных изменений земельного законодательства 2015 года земельные участки предоставлялись в аренду для строительства после предварительного одобрения места размещения объекта. Постановке земельного участка на кадастровый учет предшествовало оформление «акта выбора», в рамках которого подбирался подходящий земельный участок и согласовывалось размещение на нем планируемого объекта, после чего принималось решение уполномоченного органа о предоставлении участка в аренду определенному лицу, после чего уже заключался сам договор аренды. При наличии утвержденной градостроительной документации по застройке территории или правил землепользования и застройки предварительное согласование места размещения объекта не требовалось. В рамках указанной процедуры определялась в целом допустимость возведения объекта на

конкретном земельном участке [195]. Первоначально застройщик должен был обратиться в уполномоченный государственный орган с соответствующим заявлением о выборе участка и согласовании предлагаемого им места размещения объекта (пункт 1 статьи 31 ЗК РФ) [7]. Компетенция государственных органов в данной сфере разграничивалась относительно видов планируемых к размещению объектов. Так, Префектуры административных округов города Москвы согласовывали акты выбора земельных участков из находящихся в собственности города, а также участков, расположенных на территории Москвы, собственность на которые не была разграничена, с советами муниципальных депутатов по соответствующим обращениям физических и юридических лиц по вопросу выбора земельного участка и предварительно согласовывали места возведения объекта в отношении объектов гаражного и религиозного назначения [31]. Решения о выборе земельного участка и согласовании планируемой застройки в отношении иных объектов входили в компетенцию Департамента городского имущества города Москвы. Соответствующие полномочия были закреплены в Положениях [32; 40] об указанных органах государственной власти.

Предоставление для капитального строительства земельных участков при предварительном утверждении места планируемого возведения объектов осуществлялось до 01.03.2015 г. Необходимость оформления актов выбора застройщиками, а также в целом проведения согласования мест предполагаемого возведения объектов капитального строительства отпала с 01.03.2015 после внесения изменений в ЗК РФ федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ. С 01.03.2015 общая процедура предоставления земельных участков для капитального строительства существует, в целом, в современном виде, однако отдельные ее элементы продолжают меняться. Тем не менее анализ развития института строительной аренды, выявление его особенностей и глубинных причин изменений, которые с ним произошли, является важным и необходимым для понимания того места в системе договорных обязательств, связанных с передачей имущества во временное

пользование, на которое в настоящее время претендует договор аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства.

1.2 Особенности современного правового механизма предоставления в аренду земельных участков для целей капитального строительства

Порядок предоставления земельных участков в целом урегулирован совокупностью норм гражданского и земельного законодательства. Арендатор наделяется правомочиями владения и пользования в отношении предоставленного земельного участка, который он обязуется использовать в строгом соответствии с условиями договора и требованиями законодательства. Все, что арендатор получает от использования арендованного имущества, например: доходы, продукция и т.д., является его частной собственностью [4]. Предоставление земельных участков, а также и любого другого вида государственного имущества в пользование конкретным лицам, по общему правилу, происходит на торгах с учетом установленного перечня исключений (статья 39.6 ЗК РФ) [7]. Законодателем предусмотрены отдельные основания для заключения договора аренды земельного участка без торгов (более 40 различных оснований), которые по большей части связаны с нахождением на участке объектов недвижимости заявителя, заключением с заинтересованным лицом различных градостроительных договоров, специальными распоряжениями органов государственной власти, статусом лица, а также размещением отдельных видов объектов или предоставлением участка для отдельных видов использования. В целом данный порядок с проведением публичных торгов (за вычетом обозначенных исключений) подлежит применению к предоставлению земельных участков независимо от цели их предоставления, в том числе для строительства.

Сами по себе торги в гражданском законодательстве – это такой способ заключения договора, при котором он может быть заключен только с

победителем торгов, то есть лицом, предложившим самую высокую цену (аукцион) или наилучшие условия исполнения договора (конкурс). Такая процедура обеспечивает должный уровень конкуренции и состязательности субъектов хозяйствования и применяется во многих сферах, в т.ч. в строительстве, в государственных закупках [46] и так далее. Закон о защите конкуренции запрещает лицам, участвующим в процессе предоставления государственных (муниципальных) услуг, в общем виде совершать действия или принимать акты (решения), ограничивающие, не допускающие или устраняющие конкуренцию (статья 15) [11]. В данной связи торги, как наиболее конкурентный способ, используются для заключения договоров в сфере распоряжения государственным или муниципальным имуществом. Торги в этом смысле обеспечивают необходимое сочетание общественных и коммерческих интересов, обеспечивают справедливое, открытое и прозрачное управление и распоряжение государственным или муниципальным имуществом, в том числе путем предоставления земельных участков конкретным лицам. Напротив, отказ от проведения торгов в необходимых случаях ограничивает доступ других лиц к государственному или муниципальному имуществу, то есть ограничивает конкуренцию, поскольку лишь при проведении публичных торгов могут быть выявлены лица, потенциально желающие получить доступ к предмету торгов [82; 120]. В данной связи нарушение конкурентных процедур ограничивает доступ к участию в торгах и содержит признаки нарушения Закона о защите конкуренции. Кроме того, законодателем и существующей судебной практикой выработан однозначный подход, согласно которому отказ от проведения торгов при заключении договора, который должен был быть заключен в рамках конкурентных процедур, влечет его недействительность [80].

При этом, в текущей редакции ЗК РФ проведение конкурсов по предоставлению земельных участков не предусмотрено, а потому торги проводятся только в формате аукционов. В городе Москве, например, основанием для проведения аукционов является решение Градостроительно-

земельной комиссии города Москвы. Соответствующим решением комиссии утверждаются перечни земельных участков, права на заключение договора аренды в отношении которых планируется реализовать на торгах в целях осуществления строительства, комплексного освоения территорий. При этом предметом торгов является именно право на заключение договора аренды соответствующего земельного участка, который должен быть образован в соответствии с требованиями действующего законодательства [20]. Критерием для определения победителя таких торгов является предлагаемый участниками размер платы за торгуемое право на заключение соответствующего договора аренды земельного участка либо наибольший предложенный участником торгов размер арендной платы за год [34]. Начальная цена аукциона на право заключения договора аренды в отношении земельного участка определяется органом исполнительной власти путем расчета годовой арендной платы на основании рыночной оценки либо в процентах от кадастровой стоимости этого земельного участка в случае, если его очередная кадастровая оценка является актуальной (пункт 14 статьи 39.11 ЗК РФ) [7]. По результатам соответствующих торгов определяется годовой размер арендной платы за предоставленный в пользование на торгах земельный участок (пункт 16 статьи 39.11 ЗК РФ) [7]. В данной связи пункт 2 статьи 39.7 и пункт 14 статьи 39.11 ЗК РФ сводят критерий определения победителя торгов к наибольшему предложенному участником торгов размеру годовой арендной платы, делая невозможным определение победителя исходя из размера платы за право на заключение договора.

Важный вопрос поднимает Д.Л. Мальцев [186], обращая внимание на соотношение между собой понятий *«право на заключение договора аренды»* и *«право аренды»*. Право на заключение договора аренды, являясь предметом соответствующих торгов, еще не является непосредственно арендой в отношении земельного участка. Оно представляет собой право лица потребовать заключить с ним договор аренды, то есть (по существу) требовать

предоставления ему права аренды как победителю торгов на право заключения соответствующего договора («право на право»).

В этой связи возникает коллизия, связанная с установлением правовой природы платы за право на заключение договора: является ли она арендной платой и связана ли она со сроком действия договора аренды. Позиция судов на этот счет неоднозначна. С одной стороны, в рассматриваемых отношениях уплата денежных средств соотнесена с обязанностью заключить договор аренды земельного участка. Непосредственное заключение договора аренды является равноценным исполнением обязательства со стороны органа исполнительной власти к перечислению стоимости выкупа права аренды. Аналогичная позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 31.10.2016 по делу № А40-250502/15 [154], в котором суд округа указал: *«Плата за право заключения договора аренды не является арендной платой за пользование земельным участком, а является соотношением с обязанностью заключить договор и внесена плата в счет выкупа права аренды, и свидетельствует об исполнении обязательств сторон по выкупу права аренды до расторжения договора. Отклоняя доводы истца, суды указали на то, что стоимость выкупа права аренды не связана с установленным договором сроком аренды, в связи с чем оплата права аренды является единовременным платежом и не подлежит распределению на период срока аренды»*. В решении по делу А40-157119/13 (оставленном без изменений, в том числе Верховным судом Российской Федерации [127]) указано, что *«согласно п. 18 Постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» судам следует учитывать: по смыслу пункта 4 статьи 447 ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если он определяется по результатам проведения торгов. Исходя из этого, в тех случаях, когда по результатам торгов устанавливается ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки), регулируемая*

арендная плата не применяется. Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата в договоре может быть установлена, в частности, в виде периодически или единовременных платежей, а также может предусматривать сочетание различных способов ее определения. В связи с этим допускается установление арендной платы таким образом, что государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения ее размера, тогда как другие элементы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному федеральным законом. Так, не является регулируемой та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов (например, пункт 7 статьи 38.2 ЗК РФ). При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате».

Вместе с тем в рамках дел № А40-85551/2014, А40-116976/2014 и А40-4581/2015 плата за право заключения договора аренды была взыскана с арендодателя (государства) в пользу арендатора после досрочного расторжения договора по вине арендодателя. В рамках дела № А40-244844/2017 [150] такая плата была квалифицирована судами как составная часть арендных платежей, а также признана пропорциональной сроку действия договора.

Представляется все же, что плата за право заключения договора аренды является самостоятельным платежом и не входит в структуру арендной платы, а соразмерным исполнением для ее внесения является сам факт заключения договора аренды с победителем торгов. Если договор аренды досрочно прекращен по вине арендодателя, пострадавший арендатор вправе требовать возврата внесенной платы в рамках возмещения убытков или неосновательного обогащения.

Кроме того, по общему правилу арендатор государственного и (или) муниципального земельного участка вправе в рамках основного срока аренды самостоятельно передавать права и обязанности по этому договору другим лицам (перенайм), а также сдавать земельный участок в субаренду (поднайм). Согласие арендодателя на это не требуется в случаях, когда срок аренды участка составляет более 5 лет, однако арендодателя необходимо уведомить о состоявшейся сделке (статья 22 ЗК РФ) [7]. При этом срок предоставления земельного участка для целей капитального строительства определяется земельным законодательством и может варьироваться от 3 до 10 лет (статья 39.8 ЗК РФ) [7].

Таким образом, право аренды может передаваться арендатором другому лицу, если специальными нормами законодательства не предусмотрены соответствующие ограничения для отдельных случаев аренды земельных участков (как, например, установленный в статье 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) запрет на уступку права аренды от лица, которому земельный участок был предоставлен для комплексного развития территории [3]).

С точки зрения проблематики существующего механизма предоставления земельных участков для капитального строительства и заключения соответствующих договоров аренды предлагается обратить внимание на следующее. В пунктах 4 и 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» отражен правовой подход, согласно которому допускаются два способа рассмотрения заявления об обязанности заключить договор аренды государственного или муниципального участка либо внести изменения в такой договор: в рамках оспаривания соответствующего отказа уполномоченного органа по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) [2], а также путем обязания его заключить соответствующие договор или дополнительное соглашение на основании направленной гражданско-правовой

оферты в случае неполучения ответа или ее отклонения. Независимо от избранной формы обращения, соответствующий орган исполнительной власти обязан рассмотреть заявление о предоставлении земельного участка. В случае отказа или непоступления ответа в срок такие лица вправе оспорить соответствующие действия (бездействие) указанных органов в арбитражном суде в рамках требований о признании их незаконными в порядке главы 24 АПК РФ либо в рамках искового производства. При рассмотрении данной категории споров обязанность доказывания законности принятого решения или совершенных действий лежит на соответствующем органе, который должен доказать наличие оснований для отказа в предоставлении земельного участка или для изменения существующих условий договора аренды. Данные обстоятельства также должны исследоваться судами и при рассмотрении исковых требований о понуждении к заключению договора аренды или дополнительного соглашения к нему, основанных на отклонении ранее направленной гражданско-правовой оферты. В качестве ответчика по такому иску выступает уполномоченный на осуществление соответствующих прав орган исполнительной власти Российской Федерации или муниципального образования. При удовлетворении требований (по правилам главы 24 АПК РФ и признании незаконным оспариваемого отказа государственного органа в предоставлении земельного участка или заключении с землепользователем испрашиваемого дополнительного соглашения) суд обязывает данный орган подготовить и направить заявителю соответствующий проект договора или дополнительного соглашения. Рассмотрение же исковых требований по делам об обязании собственника земельного участка заключить договор аренды, а также о понуждении к заключению дополнительных соглашений осуществляется в соответствии со статьями 445-446 ГК РФ. В рамках данного механизма предусматривается направление оферты (проект договора) в адрес уполномоченного государственного органа. Государственный орган, для которого заключение такого рода договора является обязательным, обязан рассмотреть направленную оферту, акцептировать ее, отклонить или направить

протокол разногласий. Если государственный орган уклоняется от заключения обязательного для него договора, другая сторона может обратиться в суд с требованиями о понуждении к заключению такого договора.

Важно отметить, что решение суда по иску о принудительном заключении договора в силу статьи 445-446 ГК РФ должно содержать в резолютивной части полные условия, на которых договор будет считаться заключенным. Более того, после принятия такого судебного акта от сторон не требуется совершения каких-либо дополнительных действий: ни подписания отдельного договора на бумаге, воспроизводящего указанные судом условия, ни дополнительного акцепта оферты в ином виде [74]. При этом необходимо учитывать, что исковой способ защиты права путем рассмотрения судом преддоговорного спора требует соблюдения обязательного досудебного порядка, чего не требуется при рассмотрении споров по правилам главы 24 АПК РФ. Так, например, в рамках дела № А40-196638/16 судами было установлено, что общество за предоставлением государственной услуги по оформлению дополнительного соглашения к договору не обращалось. К досудебной претензии проект дополнительного соглашения к договору аренды также не был приложен. При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что досудебный порядок, предусмотренный статьями 445, 452 ГК РФ, истцом не был соблюден.

Данная концепция сочетания искового и административного способов оформления и изменения договорных отношений представляется крайне неудачной и противоречивой. Во-первых, серьезные вопросы вызывает в целом возможность применения установленных соответствующими административными регламентами оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду. Нормативный правовой акт, который устанавливает порядок предоставления государственным органом соответствующих государственных услуг, называется административным регламентом [15]. Одним из основных принципов Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и

муниципальных услуг» (далее – Закон № 210-ФЗ) является правомерность предоставления уполномоченными органами соответствующих государственных и муниципальных услуг. Уполномоченные органы государственной власти обязаны предоставлять государственные и муниципальные услуги исключительно в соответствии с административными регламентами. В связи с этим деятельность органов исполнительной власти строго урегулирована данными регламентами. При этом (в соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 14 Закона № 210-ФЗ) административный регламент в своей структуре должен иметь полный перечень оснований для приостановления оказания государственной или муниципальной услуги, а также оснований для отказа в предоставлении такой услуги. Возникает обоснованный вопрос: могут ли положения административного регламента в части оснований для отказа в предоставлении земельного участка применяться при рассмотрении соответствующего запроса в случае, когда такое предоставление испрашивается лицом не в форме обращения за соответствующей государственной услугой, а путем направления уполномоченному органу гражданско-правовой оферты? Для сравнения, статьей 39.16 ЗК РФ предусмотрены основания для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, которых насчитывается 26. В то же время Административный регламент Департамента городского имущества г. Москвы № 15 [38], определяющий порядок предоставления земельных участков в аренду собственникам зданий, строений или сооружений без проведения торгов, содержит уже 45 оснований для отказа в предоставлении земельного участка. С формальной точки зрения прямое указание на возможность применения положений административного регламента к обращениям, не связанным с предоставлением государственных и муниципальных услуг, в законе отсутствует. В связи с этим применение оснований для отказа в предоставлении участка, предусмотренных административным регламентом, представляется затруднительным при рассмотрении гражданско-правовой оферты заявителя по аналогичному

вопросу о предоставлении земельного участка. Данный подход представляется некорректным, поскольку условия доступа к государственному имуществу должны быть равными для всех физических или юридических лиц и не зависеть от формы обращения в государственный орган. Равным образом данная проблематика применима и к отношениям, складывающимся в процессе изменения условий ранее заключенного договора аренды.

Во-вторых, также неоднозначным представляется формирование условий договора аренды государственного имущества исходя из свободных условий гражданско-правовой оферты. По общему правилу условия договора определяются по усмотрению сторон. Тем не менее в целях упорядочения хозяйственных отношений в сфере управления государственным и (или) муниципальным имуществом распространена практика утверждения типовых форм соответствующих договоров, что направлено на обеспечение равных условий пользования таким имуществом различными субъектами хозяйствования. Так, согласно пункту 4.2.20 Положения Департамент принимает, в том числе, решения об утверждении рекомендуемых (типовых) форм договоров (соглашений), направляемых заявителям в рамках оказываемых Департаментом государственных услуг. Типовые формы договоров аренды земельных участков в Москве утверждены приказом Департамента земельных ресурсов города Москвы от 09.06.2012 № 115. Указанные типовые формы постоянно совершенствуются, подстраиваются под изменения в действующем законодательстве, вводятся новые (утверждено более 60 типовых форм и множество их вариаций).

Вопросы согласования сторонами условий договора относительно типовой формы рассматривались в статье Е. Свечникова [259], который указывает на то, что в случае утверждения государственным органом типовой формы договора не все соглашения обязательно должны заключаться строго по этой форме в силу соответствующего диспозитивного гражданско-правового регулирования. Е. Свечников, анализируя соответствующую судебную практику, считает, что государственные органы часто указывают на то, что ими

утверждена типовая форма договора. Это обстоятельство, по их мнению, свидетельствует о том, что заключение договора на иных условиях приведет к ограничению конкуренции. Однако такую позицию суды обычно не воспринимают, указывая, что так или иначе все условия договора, устанавливаемые судом, будут соответствовать закону. Вместе с тем, согласиться с таким подходом представляется затруднительным.

Существует определенная разница между допустимыми (с точки зрения закона) условиями договора и теми, которые арендодатель может определить по своему усмотрению (например, размеры неустойки, объем передаваемых прав пользования имуществом и т.д.). В связи с этим определение договорных условий с одними лицами исходя из типовой формы (где ряд правомочий может быть правомерно ограничен государственным органом в определенных целях – экономических, социальных или иных), а с другими – на основании гражданско-правовой оферты, как раз ставит их в неравное положение в схожих правоотношениях.

Таким образом, признание допустимыми одновременно гражданско-правового и административно-правового механизмов предоставления государственных и(или) муниципальных земельных участков, а также изменения условий соответствующих договоров является крайне неудачным шагом. Это создает предпосылки для неравного доступа к использованию государственного имущества, а также к необоснованному установлению различных условий по аналогичным договорам, что в таком контексте может считаться ограничением конкуренции.

Помимо стандартного порядка заключения договора на торгах, договор аренды земельного участка для целей капитального строительства в ряде случаев может быть заключен и без проведения таких торгов. Так, без торгов для капитального строительства может быть предоставлен земельный участок для создания объектов социально-культурной или коммунально-бытовой направленности, а также для реализации МаИП – масштабных инвестиционных проектов. Предоставление участка в данных целях осуществляется на

основании распоряжения Правительства Российской Федерации или высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (статья 39.6 ЗК РФ) [7]. В Москве, например, в целях реализации механизма МаИП принято отдельное распоряжение Мэра [57], которым, как и в ранее действовавшем порядке [54], во-первых, введены критерии, на соответствие которым проверяется проект планируемого строительства в целях подтверждения его направленности на достижение показателей, предусмотренных государственными программами города Москвы, а также установлена процедура и последовательность действий государственных органов по реализации данного механизма предоставления земельного участка.

В общем виде данный механизм включает в себя подготовительный этап, на котором профильный отраслевой орган исполнительной власти города Москвы рассматривает заявку на предоставление земельного участка для реализации МаИП, готовит соответствующее заключение о соответствии (или несоответствии) планируемого строительства критериям направленности на достижение целевых показателей государственных программ города Москвы. Это могут быть самые различные городские программы, такие как «Культура Москвы» [35], «Столичное здравоохранение» [36] или другие. При этом в зависимости от программы показатели, на достижение которых должен быть направлен масштабный инвестиционный проект, могут быть абсолютно различными: от общих показателей по квадратным метрам созданных площадей или количества созданных рабочих мест до узкоспециализированных отраслевых показателей. При наличии положительного заключения отраслевого органа исполнительной власти Градостроительно-земельная комиссия города Москвы рассматривает заявку инвестора [179] и принимает решение о возможности предоставления земельного участка для указанных целей, после чего выполняются все необходимые мероприятия по подготовке территории, а с инвестором заключается договор аренды земельного участка. Важно заметить, что помимо арендатора с одной стороны и арендодателя – с другой, в договоре аренды для целей реализации МаИП участвует и третья

сторона – отраслевой орган исполнительной власти города Москвы, курирующий реализацию данного проекта и контролирующий достижение по итогам его реализации вышеуказанных показателей, предусмотренных государственными программами города Москвы [57].

Кроме того, в рамках реализации механизма МаИП Департаментом городского имущества города Москвы (при непосредственном участии автора исследования) разработана и утверждена типовая форма договора аренды земельного участка для целей реализации МаИП. В отличие от иных типовых договоров аренды земельных участков для капитального строительства данный договор в целом имеет более строгие условия в части сроков и этапов реализации проекта, а также более жесткие условия в части неустойки (штрафов). Так, договор аренды для целей МАИП предусматривает необходимость соблюдения определенных этапов строительства: разработку проектной документации в течение 9 месяцев с даты заключения договора аренды, получение разрешения на строительство в течение 2 лет с даты государственной регистрации договора аренды, завершение нулевого цикла строительства в течение 3 лет с даты государственной регистрации договора аренды, а также получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию строго в пределах изначально заявленного срока действия договора аренды и систематическое (каждые 6 месяцев) начисление неустойки (штрафных санкций) в случае нарушения данных сроков. Кроме того, последние типовые формы договора аренды для МаИП предусматривают также предоставление инвестором банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору [51].

Другим случаем предоставления земельного участка для целей капитального строительства без проведения конкурсных процедур является предоставление земельного участка лицу, которое является участником договора о комплексном развитии территории (далее – КРТ), либо лицу, обеспечивающему реализацию решения о КРТ (статья 39.6 ЗК РФ) [7]. Само по себе КРТ представляет собой достаточно обширный и сложный институт,

правовое регулирование которого большей частью находится в сфере градостроительного законодательства.

Законодателем предложено легальное определение КРТ, которое представляет собой комплекс предусмотренных документацией по планировке территории мероприятий по обновлению городской среды в целях улучшения условий жизни населения (статья 1 ГрК РФ) [3]. Стоит отметить, что КРТ посвящена целая глава 10 ГрК РФ, описывающая, в том числе, виды КРТ, порядок и механизм реализации каждого из них и многое другое. Условно механизм КРТ можно разделить на две основные группы: КРТ по инициативе государства и КРТ по инициативе правообладателей. При инициативе государства органы исполнительной власти первоначально обеспечивают подготовку решения о КРТ. Затем решение о КРТ публикуется и направляется правообладателям с предложением заключить соответствующий договор о КРТ. Если согласие правообладателей не получено, проводятся торги на заключение договора о КРТ с застройщиком. С победителем торгов заключается договор о КРТ, в рамках которого осуществляется все дальнейшее взаимодействие с застройщиком: обеспечивается разработка и утверждение градостроительной документации, формирование и предоставление в аренду конкретных земельных участков и так далее. Вторым вариантом является КРТ, проводимое по инициативе правообладателей. Правообладатели объектов недвижимости и земельных участков в границах территории планируемого КРТ могут самостоятельно направить обращение в уполномоченный государственный орган с такой инициативой либо могут принять ранее направленное предложение государственного органа. В обоих случаях правообладатели совместно с органом исполнительной власти заключают договор о КРТ по инициативе правообладателей, в рамках которого также урегулирован весь спектр вопросов по дальнейшему развитию территории. В ходе реализации проекта КРТ по инициативе правообладателей также утверждается необходимая градостроительная документация, образуются и предоставляются конкретные земельные участки.

При этом институт КРТ в настоящее время активно развивается и все более широко используется при осуществлении капитального строительства. В статье В.В. Шарапова [225] в 2017 году рассматривались два основных механизма КРТ, а, например, в 2021 году А.Р. Кирсановым [241] была разработана классификация разновидностей КРТ, проведенная уже по десяти признакам. Согласно данным портала <https://krt.mos.ru/> (Московская программа КРТ) по состоянию на июль 2026 года в Москве было определено более 420 территорий общей площадью более 4 500 га, подлежащих комплексному развитию [275]. Многие из этих проектов уже находятся в стадии реализации, по остальным ведутся подготовительные этапы.

Важным аспектом реализации проектов КРТ является предварительная подготовка планируемой к развитию территории, в том числе ее фактическое и юридическое освобождение, которое может осуществляться, в том числе, и в принудительном судебном порядке. Классическая процедура изъятия в большинстве случаев сводится к необходимости размещения важных объектов (федерального, регионального или местного значения), подтвержденной проектом планировки соответствующей территории [67]. Вместе с тем, в рамках реализации проектов КРТ допустимо, во-первых, само по себе принудительное изъятие объектов недвижимости для целей реализации КРТ, и, во-вторых, допустимо такое изъятие в отсутствие утвержденного проекта планировки территории. Такие выводы основываются на следующем. В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 56.3 ЗК РФ изъятие объектов недвижимости может осуществляться, в том числе и для размещения объектов, предусмотренных документами территориального планирования (например, генеральным планом поселения), а не проектом планировки территории. Это уже говорит о том, что проекта планировки территории при изъятии в определенных случаях может и не быть. Кроме того, 30.12.2020 вступил в силу Федеральный закон № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», установивший единый механизм КРТ.

Федеральным законом № 494-ФЗ КРТ предусмотрено в качестве иного основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд [3]. Федеральным законом № 494-ФЗ внесены изменения в статью 56.12 ЗК РФ, исключившие ранее введенные федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ положения, закреплявшие, что основаниями для принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях КРТ являются утвержденные проект планировки территории и проект межевания территории. Согласно части 1 статьи 67 ГрК РФ, в решении о КРТ должна содержаться информация о местоположении, площади и границах территории, подлежащей КРТ, перечень объектов недвижимости, расположенных в границах такой территории, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные жилые дома [3].

С учетом изложенного, поскольку федеральным законом № 494-ФЗ утвержденный проект планировки территории и проект межевания территории исключены из основания для принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях КРТ, а также с учетом того, что положения пункта 1 статьи 56.3 ЗК РФ устанавливают условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в иных целях, не связанных с комплексным развитием территории, принятое уполномоченным органом решение о КРТ является достаточным и самостоятельным основанием для принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях КРТ без утвержденного проекта планировки территории.

Указанные разъяснения также даны в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.09.2021 № 41622-АЛ/12 и подтверждены судебными актами по прецедентному в этом вопросе делу № А40-60215/2022 по иску нескольких

гаражных кооперативов к московским властям об оспаривании распоряжения об изъятии [135].

ЗК РФ предусмотрены также и другие основания для предоставления земельного участка для строительства, например, в целях завершения строительства объектов, отдельным видам юридических лиц (например, Фонду реновации) и некоторые другие, исчерпывающий перечень которых приведен в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Стоит отметить, что для Фонда реновации предусмотрены льготные условия аренды, включающие ставку годовой арендной платы в размере одного рубля [29] и смягченные условия договора. В частности, отсутствие жесткой этапности строительства (контроль за ходом строительства осуществляется на основе регулярной отчетности Фонда перед профильными органами исполнительной власти города Москвы) и снижение ряда штрафных санкций обусловлены особым статусом Фонда и установленным порядком его управления.

Отдельного внимания заслуживает новый экстраординарный порядок предоставления земельных участков для строительства, созданный в ответ на внешнее санкционное давление стран Запада на Российскую Федерацию. Так, ранее основания для предоставления земельных участков без торгов исчерпывающим образом описывались непосредственно в ЗК РФ. Внедрение нового основания для бесторгового предоставления земельного участка для каких-либо целей или для какого-либо лица особого статуса означало необходимость внесения изменений в ЗК РФ, что, с учетом системности и статуса данного федерального закона, было бы крайне затруднительным и небыстрым делом, намного более сложным и долгим, чем, например, разработка или внесение изменений в существующее постановление Правительства Российской Федерации или постановление Правительства субъекта Российской Федерации.

Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ наделил Правительство Российской Федерации правом устанавливать дополнительные, по отношению

к перечисленным в ЗК РФ, случаи предоставления земельных участков без проведения торгов, фактически минуя необходимое для этого внесение изменений в ЗК РФ, установив новые экстраординарные особенности правового регулирования в сфере земельных отношений.

В развитие этих положений принято Постановление Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 [28], которым установлены некоторые дополнительные основания для предоставления земельных участков.

Таких оснований в первоначальной редакции Постановления было введено всего два:

- продажа расположенного за пределами населенного пункта земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества или садоводничества гражданину, арендующему такой земельный участок, при отсутствии установленных и неустраненных нарушений по использованию данного участка;

- предоставление земельного участка для целей импортозамещения без торгов в аренду гражданам Российской Федерации и российским юридическим лицам.

Договор аренды земельного участка, предоставленного для импортозамещения без проведения торгов, должен содержать запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка, переданного в аренду, а также право арендодателя в одностороннем порядке отказаться от договора в случае, если арендатор оговоренную деятельность по импортозамещению на земельном участке в действительности не ведет [28].

В новой редакции Постановления № 629 (от 02.11.2024) появились дополнительные основания для предоставления земельных участков:

- предоставление участка юридическому лицу в собственность или в аренду, если землепользователь по решению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации реализует масштабный инвестиционный проект по строительству стадионов или иных спортивных объектов;

- предоставление земельного участка индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу в аренду в целях возобновления предпринимательской деятельности в случае, если в результате обстрелов со стороны вооруженных сил Украины и (или) террористических актов использование ранее предоставленного земельного участка невозможно;

- предоставление находящегося в федеральной собственности участка некоммерческим образовательным организациям в безвозмездное пользование в случаях, когда на участке уже находится переданный им на таком же праве объект недвижимости;

- оформление в аренду земельного участка юридическому лицу, с которым по решению Правительства Российской Федерации заключен инвестиционный договор, который предусматривает создание объектов науки и образования, в том числе образовательных кампусов;

- предоставление земельного участка гражданам, если принадлежащее им жилое помещение в результате обстрелов со стороны вооруженных сил Украины и (или) террористических актов утрачено или признано непригодным для проживания.

Развитие данного специального законодательства является адекватной реакцией на происходящие события и направлено на обеспечение суверенитета Российской Федерации, а также на поддержку и защиту лиц, пострадавших в результате агрессии в отношении нашей страны. При этом новые экстраординарные основания для быстрого и бесторгового предоставления земельных участков для критически важных производств, как представляется, открывают дополнительные возможности для соответствующих производителей, позволяя им в кратчайшие сроки и на льготных условиях разворачивать необходимые производства или наращивать существующие производственные мощности. Кроме того, указанный выше Федеральный закон № 58-ФЗ предусматривает право органов исполнительной власти Российской Федерации и ее субъектов, а также органов местного самоуправления устанавливать льготные ставки арендных платежей за земельные участки в

определенных случаях. Так, такие ставки в целях импортозамещения уже предусмотрены в ряде субъектов Российской Федерации, например, в Московской области, Ленинградской области [43; 44] и других. В целом положения постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 направлены на ускорение прохождения различных административных процедур, связанных с предоставлением земельных участков.

Еще одним важным изменением в числе установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 особенностей регулирования земельно-правовых отношений является тот факт, что в целях импортозамещения земельные участки могут быть предоставлены даже тогда, когда их предоставление не соответствует утвержденным документам территориального планирования, градостроительного зонирования и документам по планировке территории, кроме случаев, когда планируемая производственная деятельность прямо не допускается на рассматриваемой к предоставлению территории. При этом указанную документацию предлагается попутно приводить в соответствие с фактическим использованием земельного участка и осуществляемой на нем деятельностью по импортозамещению.

В целом указанные изменения и принятые меры можно оценить как положительные, направленные на мобилизацию отечественных производственных сил и обеспечение устойчивости отечественной экономики в период беспрецедентного внешнеэкономического давления, оказываемого на Российскую Федерацию.

Таким образом, существующее правовое регулирование вопросов заключения договора аренды земельного участка для капитального строительства во всем своем многообразии соответствующих процедур и правовых особенностей данных процедур формирует (в совокупности с иными особенностями рассматриваемого договора аренды) его новое качество, позволяющее говорить о наличии у данного договора самостоятельного места в системе договорных обязательств по передаче имущества в пользование.

1.3 Место договора аренды земельного участка для целей капитального строительства в системе обязательств из договоров по передаче имущества во временное владение и пользование

При анализе правовой природы договора аренды многие ученые констатируют ее смешанный характер, связанный с наличием у арендных правоотношений признаков вещных прав. Такие соображения, например, высказывались О.В. Киселевой [274], А.А. Дороховым [211], Т.Б. Кануковым и С.З. Идрисовой [239], В.А. Майборода [247], Р.Р. Кузьминым [243], В.Н. Литовкиным [210], М.З. Абесалашвили [230].

О.С. Иоффе [207; 208] приводит доктринальное определение обязательства: «Обязательство есть закрепленное гражданским законом общественное отношение по перемещению имущества и иных результатов труда, в силу которого одно лицо (кредитор) вправе требовать от другого лица (должника) совершения определенных действий и обусловленного этим воздержания от совершения определенных других действий».

Широко распространена концепция, согласно которой основное различие между обязательственными и вещными правами заключается в том, что перечень и одновременно содержание вещных прав устанавливаются законом, в то время как содержание обязательства следует из договора, связывающего стороны таким обязательством. Основным представителем этой концепции является Е.А. Суханов [221; 222], который неоднократно указывал на необоснованное отнесение аренды к институту вещных, а не обязательственных прав, поскольку объем прав и обязанностей арендатора определен содержанием каждого отдельно взятого договора аренды, а не универсально в законе [219].

Е.А. Суханов указывает, что арендные правоотношения, возникая из соответствующего договора, в первую очередь являются обязательственными, так как их содержание определено договором, а не законом, в связи с чем они находятся в области регулирования обязательственного права [220]. Кроме того, Е.А. Суханов анализирует также немецкий опыт, указывая, что хотя наем

земельных участков сохраняет силу при смене их собственников, это не приводит к появлению «вещной аренды», поскольку у прав арендатора по-прежнему отсутствуют иные (кроме права следования) вещно-правовые признаки [264]. В дополнение, с учетом вышеуказанной позиции В.П. Павлова относительно социального характера права, стоит отметить, что наиболее значимые вопросы относительно земельного участка как объекта права третьи лица решают с его собственником [228], а не с арендатором. Таким образом, аренда земельных участков в целом является все же обязательственным правоотношением.

Стоит обратить внимание на то, что реформа гражданского законодательства, которая уже длительное время остается лишь планируемой, предлагает изменение существующей системы вещных прав, в том числе введение права застройки взамен существующей строительной аренды [260]. Авторами проекта указывается на то, что существующая аренда для целей капитального строительства не обеспечивает современных потребностей застройщика, а потому требует замены на альтернативную юридическую конструкцию. Альтернативой обязательственной аренде авторам проекта видится ограниченное вещное право, такое как право застройки. Причем нельзя не обратить внимания на то обстоятельство, что ранее право застройки уже существовало в России в советский период, предусматривая осуществление строительства на основании соответствующего договора. При этом, поскольку содержание права застройки в тот период определялось именно договором, который устанавливал срок действия такого права, а также содержал условия о внесении платы за пользование земельным участком, представляется, что советское право застройки имело в большей степени признаки обязательственного права. Хотя аренда земельного участка для целей капитального строительства и является основным механизмом предоставления земельных участков для соответствующих целей, она подвергается существенной критике отечественными учеными-правоведами, например, Р.С. Бевзенко, Е.А. Сухановым и А.А. Ивановым. Суть критики сводится к

тому, что существующая строительная аренда как обязательственное правоотношение в силу своей природы не подходит для создания недвижимости на чужом земельном участке и не обеспечивает необходимого баланса интересов сторон. Как указывает М.В. Костарева [242], основной проблемой аренды как титула на землю является ее недостаточная стабильность и устойчивость, а все остальные проблемы связаны с этим основным недостатком. Кроме того, в качестве существенных недостатков строительной аренды приводится излишне короткое действие договора аренды, не всегда обеспечивающее достаточный временной ресурс для возведения объекта застройщиком. В данной связи рассмотрение вопроса о совершенствовании института строительной аренды или и вовсе замены его каким-либо новым ограниченным вещным правом выглядит перспективно, однако сама по себе концепция развития гражданского законодательства на сегодняшний день остается нереализованной.

Особенностью договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, является также специфический правовой статус его сторон – государства и застройщика. Государство вступает в гражданско-правовые отношения через органы государственной власти, которые приобретают и осуществляют гражданские права в интересах Российской Федерации или ее субъектов (статья 125 ГК РФ) [190]. Как верно отмечает И.М. Суходольский [223], одно из важнейших отличий государственного участия в гражданских правоотношениях заключается в том, что при принятии любого решения государство исходит не только (и не столько) из частных хозяйственных интересов, сколько из общих, публичных интересов. В.Е. Белов также отмечает [233], что публично-правовые образования выступают в гражданских правоотношениях в качестве субъектов, наделенных особой правоспособностью, которая в силу их публично-правового статуса не совпадает с правоспособностью иных участников, действующих в собственных частных интересах. Многие особенности заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, предоставленных для

целей строительства, связаны именно с публично-правовым статусом арендодателя – органа исполнительной власти. Во-первых, в силу предусмотренного законодательством общего принципа равного доступа всех лиц к приобретению прав на государственное имущество возникают особые процедуры заключения такого договора, по общему правилу – в виде необходимости проведения торгов на право заключения соответствующего договора. Иными словами, государство как специфичный арендодатель не вправе (в отличие от арендодателей – частных лиц) произвольно определять контрагента, минуя обязательные конкурентные процедуры, за исключением случаев, когда проведение таких процедур не требуется. Кроме того, в ЗК РФ (например, статья 46) установлены специальные основания для досрочного прекращения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, – в случаях, когда арендодателем выступает соответствующий орган исполнительной власти. Эти основания не могут применяться частными лицами в договорах между собой.

Статус *«застройщика»* также выделяется в качестве самостоятельной категории. В пункте 16 статьи 1 ГрК РФ дано легальное определение понятие «застройщик» – как физического или юридического лица, которое ведет строительство, реконструкцию, капитальный ремонт или снос объектов, а также обеспечивает выполнение инженерных изысканий и разработку проектной документации.

При этом для отдельных видов строительства, например, для жилищного, специальными законами устанавливаются дополнительные требования к застройщику. Таким лицом может признаваться лицо, которое:

- имеет не менее трех лет опыта в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 5 тысяч кв. м;
- является правообладателем земельного участка и привлекает средства участников долевого строительства для возведения объектов на этом участке;
- имеет в своем наименовании слова «специализированный застройщик».

Стоит также отметить, что статус застройщика предусмотрен и в законе о банкротстве (параграф 7 «Банкротство застройщиков»). В рамках этого параграфа устанавливаются особенности процедур банкротства в отношении застройщиков, например ведение реестра требований участников строительства (пункт 3 статьи 201.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Таким образом, в договоре аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства, арендатором выступает специфический для такого договора субъект – застройщик – со всеми вытекающими из его статуса особенностями правового положения.

Понятие существенных условий договора в общем виде приведено в абзаце 2 пункта 1 статьи 432 ГК РФ. Однако при переходе от общего определения к конкретным видам договоров возникают сложности в определении их существенных условий. В отношении отдельных видов договоров существенные условия прямо указаны в законе. Вместе с тем для некоторых договоров они прямо не названы, однако по своей сути являются таковыми. Так, то или иное условие может признаваться существенным, если в законе указано, что договор должен его предусматривать. Существенными признаются также условия, при отсутствии которых в договоре последний считается незаключенным и не порождает взаимных прав и обязанностей сторон [256].

Согласно легальному определению, земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая характеристики, позволяющие однозначно идентифицировать его как индивидуально определенную недвижимую вещь (статья 6 ЗК РФ) [7]. Однако ЗК РФ не уточняет, какие именно характеристики выполняют эту функцию.

Спорным остается вопрос: включает ли понятие «предмет» только пространственные характеристики земельного участка или в него ходят также иные параметры как объекта аренды (например, технико-экономические показатели планируемого к строительству объекта), а также элементы, не связанные с пространственными характеристиками? Представляется, что

понятие «предмет» договора аренды земельного участка несколько шире и представляет собой совокупность обязательств сторон по передаче объекта во временное владение и пользование [224]. В связи с этим следует отметить, что процесс образования земельного участка не является созданием материальной вещи, поскольку участок представляет собой часть существующей поверхности земли. Вместо этого земельный участок создается как юридический объект: в процессе его формирования определяются территориальные и пространственные границы осуществления прав. В этом смысле земельный участок всегда понимался как вещь, образованная юридически (юридическая фикция), причем определяющее значение при образовании имеет установление местоположения границ, а не материальное существование самой поверхности. Так, Т.А. Пасикова [188; 254] считает, что положения Гражданского и Земельного кодексов во взаимосвязи устанавливают правило, согласно которому земельный участок может участвовать в гражданском обороте только после прохождения кадастрового учета, поскольку лишь после этого он приобретает черты индивидуально-определенной вещи. По мнению К.И. Скловского [218], установление границ земельного участка является одновременно средством его правовой индивидуализации и способом создания самого объекта права. В связи с этим многие ученые-правоведы указывают на решающую роль кадастрового учета в процессе образовании объекта недвижимости.

Сложившаяся судебная практика также исходит из классического подхода, подкрепленного действующим законодательством. Признаком, присущим юридическому понятию «земельный участок», является местоположение его границ. Именно границы земельного участка определяют территориально-пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей правообладателей. Установление границ земельного участка является одним из правовых средств его индивидуализации как объекта права собственности и иных прав на землю. Исходя из изложенного, суды приходят к

выводу о том, что земельный участок может быть объектом гражданских прав только с момента его государственного кадастрового учета [142; 160].

Суды высших инстанций также неоднократно указывали на необходимость и обязательность государственного кадастрового учета земельных участков как этапа их образования [87; 89; 104]. При этом существует мнение, что земельный участок после снятия с государственного кадастрового учета продолжает являться объектом гражданских прав [137].

В то же время необходимо отметить, что в настоящее время в ЕГРН учтены такие земельные участки, которые, хоть и поставлены на государственный кадастровый учет с присвоением уникального кадастрового номера, но не имеют установленных в кадастре границ. Это связано с внесением в кадастр сведений о «ранее учтенных» (то есть учтенных до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») земельных участках. При формировании и предоставлении таких участков установление границ не всегда требовалось либо не всегда фактически осуществлялось на местности. Несмотря на отсутствие в кадастре недвижимости определенных границ, такие земельные участки все же могут являться объектами гражданских прав, а ранее возникшие права на них признаются юридически действительными без внесения в современный реестр прав на недвижимость. Однако стоит отметить, что после изменений 2025 года, внесенных в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ), совершение каких-либо сделок в отношении земельных участков без установленных границ может оказаться затруднительным, поскольку с 1 марта 2025 года отсутствие таких границ является основанием для отказа в совершении соответствующих регистрационных действий.

В то же время внесенные изменения в закон о регистрации недвижимости не распространяются на ранее учтенные участки и ранее возникшие права. Первичное внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке и регистрация ранее возникшего права на него возможны так же, как и

до 1 марта 2025 года, без одновременного установления границ такого участка. Это объясняется тем, что внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных участках является отдельной самостоятельной процедурой, основания для приостановки которой предусмотрены статьей 69 Закона № 218-ФЗ, а не статьей 26 (в которую были внесены изменения), устанавливающей общие основания для приостановки кадастрового учета и регистрации прав [49]. Кроме того, необходимо отметить, что гражданское и земельное законодательство не запрещают указывать в качестве предмета одного договора аренды одновременно два или более земельных участка, имеющих уникальные кадастровые номера.

Возвращаясь к вопросу о составе характеристик, формирующих «предмет» договора аренды земельного участка для целей строительства, представляется возможным и необходимым (помимо традиционных характеристик самого участка как объекта недвижимости, таких как кадастровый номер, площадь земельного участка, адрес и т.д.) выделять в качестве элементов «предмета» такого договора некоторые иные характеристики. Действительно, не вполне корректно отождествлять понятие «предмет договора аренды» с понятием «объект аренды», поскольку «предмет» представляется более широкой категорией.

Цель предоставления земельного участка является важнейшим элементом любого договора аренды, и именно цель ложится в основу многих квалификаций договорных отношений, например, в фундаментальной системе договорных обязательств, предложенной М.И. Брагинским и В.В. Витрянским [197], сформулированной исходя из принципа *«направленности результата»*. В частности, по этому критерию (в силу особенностей своей цели) поставка выделяется М.И. Брагинским и В.В. Витрянским в отдельную разновидность договора.

В зависимости от цели предоставления земельного участка ЗК РФ устанавливаются различные процедуры его предоставления, предусматриваются различные допустимые сроки аренды, дифференцируется

размер арендных платежей, устанавливаются особые правила использования участков для той или иной цели, специфические основания досрочного прекращения договора аренды и многое другое. Специальная цель договора аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства, обуславливает, в том числе, наличие у него особых (дополнительных) характеристик предмета договора. При этом, как указывает В.В. Витрянский (и именно этот подход используется в исследовании), квалификация условия договора в качестве существенного исключительно исходя из того, что при его отсутствии в тексте договора такой договор может быть признан судом незаключенным, неверна логически, так как при таком подходе правовая природа явления определяется через последствия его отсутствия. Такой подход не позволяет в полной мере раскрыть правовую природу и существо явления, в связи с чем его использование представляется нецелесообразным [201]. Так, важным элементом «предмета» договора аренды земельного участка, заключенного для целей капитального строительства, в последнее время становятся технико-экономические показатели планируемого к возведению объекта недвижимости, несмотря на отсутствие прямого нормативного указания на то, что при их отсутствии договор аренды является незаключенным. Ранее существовала такая практика, когда заключались договоры аренды земельных участков для целей строительства определенного объекта, например, торгового центра или жилого комплекса, без конкретизации точных или предельных параметров строящихся объектов. Конкретные параметры определялись уже на этапе проектирования и при оформлении разрешения на строительство. Вместе с тем текущее правовое регулирование оформления договоров аренды земельных участков построено так, что технико-экономические параметры планируемого к строительству объекта практически всегда уже известны сторонам на этапе заключения договора аренды, а не становятся известными им после его заключения на этапе проектирования (как это происходило 10 лет назад, когда арендатор уже после внесения платы за заключение договора аренды и оформления такого договора при получении

ГПЗУ обнаруживал, что на земельном участке какое-либо строительство не допускается, например, в связи с наличием той или иной зоны с особыми условиями использования или по иным причинам).

Подробно обо всех существующих механизмах предоставления земельных участков для целей строительства мы уже говорили ранее, и на данном этапе представляется необходимым выделить несколько моментов, обосновывающих мысль об отнесении технико-экономических параметров строящегося объекта к числу элементов «предмета» договора аренды земельного участка для целей строительства [273].

Во-первых, независимо от процедуры предоставления земельного участка, допустимые технико-экономические параметры объектов, установленные в правилах землепользования и застройки, на момент заключения договора аренды земельного участка уже известны сторонам:

- при заключении договора аренды на торгах ГПЗУ, содержащий данные сведения, уже получен государственным органом, выставляющим участок на торги, и доступен для ознакомления участниками торгов в составе общей лотовой документации;

- при предоставлении участков для целей строительства без торгов, например для реализации масштабных инвестиционных проектов, параметры планируемого к строительству объекта до заключения договора определяются сторонами на этапе согласования управленческого решения о предоставлении участка, при получении соответствующего заключения профильного органа исполнительной власти о направленности потенциального проекта на решение тех или иных задач, предусмотренных государственными программами Российской Федерации или ее субъектов, наличие которого является обязательным условием для предоставления земельного участка в рамках данной процедуры;

- при изменении цели предоставления участка с эксплуатации на новое строительство или реконструкцию ГПЗУ может быть получен арендатором

после внесения изменений в Правила землепользования и застройки в рамках еще предыдущего своего договора для эксплуатации.

Так, например, в типовых договорах аренды земельных участков, оформляемых в настоящее время в Москве, технико-экономические параметры строящего объекта прямо указываются в разделе 1 «Предмет договора» (это, кстати, также дополнительно указывает на то, что технико-экономические параметры – элемент предмета договора) в следующих формулировках: *«Участок предоставляется со следующими технико-экономическими показателями»*.

Также распространенной практикой является установление в договоре аренды земельного участка обязательств арендатора-застройщика *«осуществить строительство объекта с параметрами, указанными в пункте ____ Договора»*. Аналогичное понимание необходимости отражения в договоре, предоставляющем лицу право на осуществление строительства на земельном участке, содержится, например, в немецком законодательстве: существенным условием договора об установлении права застройки в Германии является назначение постройки, ее этажность, площадь и место расположения на земельном участке [245].

Во-вторых, технико-экономические параметры строящегося объекта влияют на размер арендной платы, определяемой в договоре аренды (фактически являются необходимым элементом для определения второго существенного условия договора аренды земельного участка – «цены»).

Помимо «предмета» еще одним существенным условием рассматриваемого договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, является «цена» (общая гражданско-правовая формулировка), которой в данном случае является размер арендной платы. Земельное законодательство исходит из необходимости взимания платы за использование земли, одной из ее форм является арендная плата. Размер такой платы, устанавливаемый за предоставленный земельный участок, прямо отнесен земельным законодательством к категории существенных условий

соответствующего договора аренды (статья 22 ЗК РФ) [7]. В целях определения справедливой и обоснованной стоимости аренды земли органами исполнительной власти различного уровня устанавливаются соответствующие порядок и методики ее расчета [216]. При этом основные общие принципы определения размера платы за использование земель разработаны на федеральном уровне Правительством Российской Федерации и должны надлежащим образом соблюдаться.

Необходимо отметить, что стоимость аренды государственного или муниципального земельного участка является регулируемой ценой, а потому определяется исходя из установленных законодательством ставок арендной платы и исходных данных для ее расчета согласно условиям соответствующего договора [85; 111]. Высший Арбитражный Суд Российской Федерации также неоднократно указывал на то, что стоимость аренды земли является регулируемой ценой, а уполномоченные органы в связи с этим вправе изменять ставки арендной платы, используемые для расчета размера арендной платы [91].

Регулируемость арендной платы, взимаемой за использование публичных земельных участков, означает, что она должна определяться исходя из нормативно установленных ставок арендной платы, условий договора аренды в части методики ее расчета и исходных данных для ее определения. Тем не менее не допускается произвольное и необоснованное установление ставок арендных платежей за использование земельных участков, равно как и любых иных видов государственного имущества.

Основополагающим федеральным нормативно-правовым актом в рассматриваемой сфере является Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 [26]. В данном документе изложены основные применяемые при расчете арендной платы за землю принципы и методики, а также определены сопутствующие правила внесения такой платы.

В качестве основных общих принципов определения размера такой платы данное постановление называет следующие:

- *«принцип экономической обоснованности»*, согласно которому размер арендной платы за землю должен определяться применительно к категории земель, к которой отнесен земельный участок, установленного ему вида разрешенного использования, а также с учетом иных социально-экономических факторов;

- *«принцип предсказуемости расчета размера арендной платы»*, который означает, что расчет данной платы должен быть максимально понятным и легко прогнозируемым, что достигается путем его осуществления по строго определенным методикам и правилам;

Помимо вышеприведенных, установление ставок арендной платы за использование земельных участков происходит также с учетом принципов предельно допустимой простоты расчетов арендных платежей, защиты прав землепользователей при переоформлении прав на землю, поддержки социально значимых видов деятельности, запрета необоснованных предпочтений и учета наличия установленных законом ограничений оборота земельных участков.

В соответствии с вышеуказанными принципами, а также принятыми в их развитие методиками, арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные в пользование по договору аренды, рассчитывается следующими способами:

- как нормативно установленный процент определенной кадастровой стоимости земельного участка;
- в размере цены, предложенной победителем торгов (аукциона);
- в размере, определенном с помощью рыночной оценки.

Вышеуказанное постановление Правительства Российской Федерации № 582 является обязательным при расчете размера арендной платы соответствующими органами исполнительной власти.

Одним из основных принципов, влияющих на определение размера арендной платы за государственные земельные участки (неслучайно этот принцип указан первым в данном постановлении), является *«принцип экономической обоснованности»*, в силу которого, как указывалось выше,

размер устанавливаемой арендной платы за землю должен определяться применительно к категории земель, к которой отнесен земельный участок, и к установленному для него виду разрешенного использования, а также с учетом иных социально-экономических факторов.

Как указывает Е.Г. Топал, экономическая обоснованность – это такое правомерное положение, которое подкреплено соответствующими экономическими расчетами и доводами, учитывающими потенциальную доходность от использования переданного в аренду земельного участка, его отнесение к той или иной категории земель, установленные виды разрешенного использования, а также иные экономические факторы, такие как местоположение, существующие ограничения в использовании и другие [265].

Применительно к данному принципу ставки арендной платы и иные сопутствующие величины (коэффициенты и т.д.) должны устанавливаться с учетом ряда критериев, таких как коммерческая привлекательность земельного участка, уровень спроса на него, наличие и качество окружающей городской инфраструктуры, но при этом должны обеспечивать должное поступление арендной платы в бюджет, что отвечает принципам справедливого соблюдения баланса частных и государственных интересов. В связи с этим устанавливая такие ставки, уполномоченный орган должен учитывать не только местоположение земельного участка, но также исследовать и иные экономические факторы, определяющие доходность от его использования.

В случае необходимости уполномоченный орган должен быть в состоянии предоставить все подтверждающие расчеты, а также документы, отражающие проведенный многофакторный анализ указанных критериев, для подтверждения соблюдения изложенного выше принципа экономической обоснованности.

Эти требования в равной мере, а, может быть, даже в большей степени применимы и к предоставлению земельных участков для строительства. Так, например, в рамках дела № 3-156/2019 суды указали, что произвольное установление значительно завышенной арендной платы, не подкрепленное

результатами многофакторного анализа уровня доходности от использования земельного участка, признается недопустимым как противоречащее названным принципам расчета арендной платы за предоставленные в пользование государственные и (или) муниципальные земельные участки [94]. Тем не менее стоит отметить, что размер арендной платы также может определяться по результатам торгов при использовании конкурентной процедуры его предоставления [4]. В связи с этим, когда размер арендной платы, вносимой периодически, определен по результатам аукциона, правила о регулируемой цене к такой арендной плате не могут применяться [80; 109; 114].

Ставки арендной платы, используемые при предоставлении земельных участков для капитального строительства, вызывают большое количество вопросов в свете экономического обоснования арендной платы за землю. Так, например, в Москве введена повышенная ставка арендной платы [29] (технически – ее начисление в сумме различных ставок) за первый год аренды после внесения изменений в договор аренды, изменяющих цель его предоставления с эксплуатации существующего объекта недвижимости на новое строительство и (или) реконструкцию. В данном случае арендная плата за первый год срока аренды после изменения цели предоставления участка может достигать и даже превышать 100% его кадастровой стоимости по совокупности применяемых ставок. Кроме того, согласно пункту 3.2.2 постановления № 273-ПП, в таком случае арендная плата уплачивается единовременно в срок не более 30 дней с даты принятия государственным органом решения об изменении цели предоставления земельного участка. При этом тем же постановлением 273-ПП предусмотрена возможность внесения арендной платы за первый год аренды после изменения цели предоставления земельного участка в рассрочку.

В то же время установление столь высокого размера арендной платы должно иметь под собой разумное экономическое обоснование с учетом вышеуказанных принципов и правил определения арендной платы за публичные земельные участки, предусмотренных Постановлением

Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582. Как обоснованно отмечает А.Р. Султанов [263], суды, рассматривая гражданско-правовые споры по договорам аренды земельных участков, вправе давать свою оценку нормативно-правовым актам, регулирующим стоимость аренды государственных или муниципальных земельных участков, в том числе и на предмет их соответствия вышеуказанным принципам определения арендной платы, в особенности принципу ее экономической обоснованности.

Однако указанный размер арендной платы за предоставление земельных участков для целей капитального строительства такое экономическое обоснование все-таки имеет, и связано оно с двумя основными факторами.

Одним из них является влияние возводимого объекта недвижимости на существующую инфраструктуру города, то есть на действующую дорожно-транспортную, инженерную и социальную системы, которые обеспечивают устойчивое и эффективное социально-экономическое развитие городской территории, а также создание условий для реализации прав и интересов местного населения. Все указанные элементы городской инфраструктуры взаимосвязаны между собой, в результате чего изменение качества одного из ее элементов ведет к изменению качества всей инфраструктуры.

Так или иначе, новое строительство влечет увеличение нагрузки на существующую городскую инфраструктуру: транспортную, социальную, инженерную и другие. В этой связи неслучайно размер платы за предоставление земельного участка для целей строительства как ранее, так и сейчас зависит в том числе от плотности планируемой застройки, технико-экономических показателей планируемого к возведению объекта и так далее.

После внесения изменений (в редакции по состоянию на 25.10.2025) в постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП арендная плата, устанавливаемая при изменении цели предоставления земельного участка на цель, предусматривающую строительство, стала определяться как сумма обычной ставки арендной платы для целей эксплуатации объекта и ставки, рассчитанной по достаточно сложной формуле [29], учитывающей такие

характеристики, как функциональное назначение планируемого к строительству объекта, площадь, его местоположение, рентабельность и т.д., то есть по существу прямо завязанной на технико-экономических параметрах планируемого к строительству объекта, определяющих потенциальную нагрузку на городскую инфраструктуру. Кроме того, данные характеристики также отражают потенциальную доходность от использования земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости, что обосновывает размер устанавливаемой арендной платы.

Таким образом, повышенный размер арендной платы при разрешении арендатору осуществить новое строительство связан с экономической выгодой, которую получит застройщик по результатам строительства, и с повышением нагрузки на существующую инфраструктуру города, а также компенсирует расходы, которые город будет вынужден понести на обеспечение необходимого уровня развития такой инфраструктуры [161; 175].

Также стоит отметить, что, поскольку арендная плата за землю относится к категории регулируемых цен и определяется исходя из ставок арендной платы и кадастровой стоимости, ее размер динамично изменяется при каждом пересмотре кадастровой стоимости земельных участков (как в результате массовой кадастровой оценки на новый период, так и в рамках индивидуальной оценки или при оспаривании кадастровой стоимости в судебном порядке) [19].

В случае установления кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном рыночной стоимости, сведения о такой кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством (в том числе для целей определения размера арендной платы), с 1 января года, в котором было подано заявление об оспаривании данной кадастровой стоимости, но не ранее даты ее внесения в сведения ЕГРН [98], если иная дата начала применения оспоренной стоимости не установлена непосредственно в судебном акте (в ряде случаев суды указывают, что оспоренная кадастровая стоимость применяется с даты начала применения, то есть за весь период ее применения, независимо от даты подачи заявления о ее оспаривании).

При этом, согласно сложившейся судебной практике, арендная плата за первый год срока аренды при изменении цели предоставления земельного участка, размер которой зафиксирован в распоряжении органа исполнительной власти о внесении изменений в договор аренды, а также в добровольно подписанном сторонами дополнительном соглашении к договору аренды, все равно подлежит пересчету. Данные выводы усматриваются, например, из судебных актов по делу № А40-36839/2019, в том числе из определения Верховного Суда Российской Федерации от 15.09.2020 по данному делу.

Однако стоит отметить, что повышенная арендная плата за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели его предоставления на цель, предусматривающую строительство, зачастую вносится арендатором в рассрочку, предоставление которой предусмотрено постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП (пункт 3.6). В этой связи в период применения новой, установленной судом кадастровой стоимости земельного участка могут попадать как повременные платежи за этот соответствующий период, так и платежи по рассрочке за период, на который новая кадастровая стоимость не распространяется. Данные обстоятельства были отдельно отмечены Арбитражным судом Московского округа при рассмотрении кассационной жалобы по делу № А40-107035/2018 [148].

В-третьих, от технико-экономических параметров планируемого к строительству объекта зачастую зависит срок действия договора аренды земельного участка. Так, например, для целей размещения социально-культурных или коммунально-бытовых объектов, а также реализации МаИП постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП срок действия договора устанавливается:

- три года для строительства объектов капитального строительства суммарной поэтажной площадью до 50 тыс. кв. м в габаритах наружных стен;
- четыре года для строительства объектов капитального строительства суммарной поэтажной площадью от 50 тыс. кв. м до 100 тыс. кв. м в габаритах наружных стен;

- пять лет для строительства объектов капитального строительства суммарной поэтажной площадью от 100 тыс. кв. м до 500 тыс. кв. м в габаритах наружных стен;

- восемь лет для строительства объектов капитального строительства суммарной поэтажной площадью от 500 тыс. кв. м до 1 млн кв. м в габаритах наружных стен;

- девять лет для строительства объектов капитального строительства административного и (или) офисного назначения высотой более 300 метров (вне зависимости от суммарной поэтажной площади в габаритах наружных стен).

В науке и правоприменительной практике встречаются различные подходы к вопросу о том, относится ли срок действия договора аренды земельного участка к числу его существенных условий.

Некоторые правоведы соглашаются с таким тезисом. Например, Н.Н. Мельников [249] с учетом положений ранее действовавших «Основ законодательства об аренде» указывает, что срок действия относится к числу существенных условий договора аренды. Арбитражный суд Московского округа в ряде постановлений также отмечает, что срок действия договора аренды относится к его существенным условиям, принимая во внимание положения статей 432, 610 ГК РФ [152; 157]. Аналогичные выводы можно встретить и в ряде судебных постановлений судов общей юрисдикции, например Московского областного суда [172], который приходит к ним с учетом условий конкретных договоров аренды, констатируя, что в них отсутствуют необходимые существенные условия, в числе которых суд называет и срок их действия. Однако с таким подходом не соглашаются многие другие правоведы, правоприменители и суды. Так, распространен правовой подход, основанный на том, что из совокупного регулирования ГК РФ (в частности, из статей 607 и 614) не следует, что условие о сроке является существенным для договора аренды.

По существу гражданско-правового регулирования (статья 432 ГК РФ) [4] заключение договора само по себе требует достижения между контрагентами согласия относительно всех существенных условий такого договора, которое также должно быть выражено в определенной, предусмотренной законом форме. Более того, договор аренды, который в силу определенных критериев подлежит государственной регистрации, считается для третьих лиц (не для сторон [80; 119]) заключенным только после такой регистрации (статья 433 ГК РФ) [4].

Таким образом, договор можно считать заключенным в полной мере лишь после согласования сторонами всех его существенных условий, соблюдения установленной законом формы сделки и, в требуемых случаях, ее государственной регистрации.

Поскольку условие о сроке действия договора аренды не является для него существенным, то и признание его по тем или иным основаниям недействительным не повлечет признания недействительным в целом самого договора аренды (статья 180 ГК РФ) [4]. В подтверждение можно отметить, например, позицию Н.И. Воробьева, Л.В. Воробьевой, В.А. Майборода, А.А. Томтосова [202], согласно которой срок действия договора аренды земельного участка не является его существенным условием, постольку такой договор может быть заключен как на определенный срок, так и без указания такого срока [215], то есть на неопределенный срок.

Такой подход видится обоснованным, поскольку если то или иное условие можно вообще не указывать в договоре, то его явно нельзя считать существенным, то есть обязательным к согласованию сторонами. При таких обстоятельствах можно констатировать, что условие договора аренды о сроке его действия следует считать определимым (обычным, несущественным).

Частично соглашается с признанием срока действия договора аренды существенным условием Д.В. Бурняшев [198], отмечая, что такое условие становится существенным в тех случаях, когда договор аренды был заключен на торгах, поскольку это условие было одним из исходных при проведении

этих торгов. Такой же подход можно встретить в некоторых определениях Верховного Суда Российской Федерации [126], указывающего, что при заключении договора аренды по итогам торгов его стороны не могут произвольно изменять его существенные условия (в том числе условие о сроке его действия). Можно констатировать, что подходы к ответу на рассматриваемый вопрос у разных авторов, судов и правоприменителей отличаются. Я же придерживаюсь такой точки зрения, что в договоре аренды земельного участка срок его действия является определяемым (обычным, несущественным) условием. На это указывают также установленные законодателем общие особенности сроков действия такого договора, например, пункт 3 статьи 610 ГК РФ, устанавливающий, что в случае указания срока действия договора аренды выше предельного для такого вида договоров его срок считается равным предельному, а также что договор аренды в любом случае прекращается в связи с достижением предельного срока аренды. Вместе с тем, необходимо все же учитывать особенности аукционных договоров, отмеченные в работе Д.В. Бурняшева, в том смысле, что изменение условий договора, заключенного по результатам торгов и учитывавшихся физическими и юридическими лицами при принятии решения об участии в таких торгах, может рассматриваться как нарушение законодательства о защите конкуренции. Это не означает, что срок договора или иные оговоренные в лотовой документации условия можно признать существенными для договора аренды по смыслу гражданско-правового регулирования данных правоотношений.

Помимо указанных условий, договор аренды земельного участка для целей строительства, например исходя из типовой формы, утвержденной приказом Департамента земельных ресурсов города Москвы от 09.06.2012 № 115, предусматривает также условия использования земельного участка, сроки исполнения обязательств по договору, классическое содержание прав и обязанностей сторон, которое в большей степени дублирует положения закона, порядок изменения и расторжения договора, порядок рассмотрения споров и

размер ответственности сторон. Все перечисленные условия не указаны законом в числе обязательных для рассматриваемого вида договора аренды, а также не являются для него существенными по своему содержанию. Таким образом, для договора аренды земельного участка, заключенного для целей строительства, существенными условиями являются только условия о предмете и цене; иные условия являются для такого договора определяемыми (обычными, несущественными).

Вместе с тем особый научный интерес представляет не только и не столько само определение существенных условий договора аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства (хотя и здесь, как указывалось ранее, есть новые аспекты).

Особенности этого договора, в том числе его предмета, а также особый статус участников данного правоотношения (государства и застройщика), порядок использования имущества и особенности процедуры заключения такого договора, а также многие другие его особенности позволяют пойти дальше и утверждать, что договор аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, несмотря на отсутствие прямого законодательного закрепления, является отдельной зрелой разновидностью договоров аренды недвижимости и, соответственно, занимает самостоятельное место в системе обязательств из договоров по передаче имущества во временное владение и пользование.

Безусловно, в доктрине принято говорить о существовании некой системы обязательств – в общем виде договорных и внедоговорных, – и здесь за основу целесообразно брать систему, предложенную классиками обязательственного и договорного права М.И. Брагинским и В.В. Витрянским. Они предлагают многоступенчатую классификацию договоров и разделяют договоры, выделенные в ГК РФ, на четыре основные группы [196; 197]:

- договоры, направленные на передачу имущества;
- договоры, направленные на выполнение работ;
- договоры, направленные на оказание услуг;

- договоры, направленные на учреждение различных образований.

Внутри каждой из групп (для целей исследования мы в первую очередь рассматриваем договоры, направленные на передачу имущества) также предполагается дальнейшая классификация по определенным признакам:

- договоры, направленные на передачу имущества:

а) возмездная передача имущества в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление (купля-продажа, мена, рента и пожизненное содержание с иждивением);

б) передача безвозмездно в собственность (дарение);

в) возмездная передача имущества в пользование (договоры аренды, найма жилого помещения, коммерческой концессии);

г) передача в безвозмездное пользование (ссуда).

Среди договоров, направленных на передачу имущества во временное владение и пользование, выделяются аренда, найм жилого помещения, концессия и ссуда. При наполнении каждой из этих групп предполагается, что в одну и ту же группу вместе с определенным типом договоров, которому посвящена отдельная глава ГК, попадут и все виды соответствующего типа, которым, в свою очередь, посвящен отдельный параграф данной главы [196; 197].

Соответственно, среди договоров аренды выделяются:

- прокат;

- аренда транспортных средств;

- аренда зданий и сооружений;

- аренда предприятий;

- финансовая аренда (лизинг).

Здесь сразу бросается в глаза, что в текущем регулировании ГК РФ не выделяется даже общая традиционная для доктрины группа договоров *«аренды недвижимости»*, а упоминается только аренда *«зданий и сооружений»*. Единственное упоминание имеется только в статье 609 ГК РФ (о необходимости государственной регистрации договора аренды недвижимости).

Поскольку правовое регулирование аренды земельных участков находится в плоскости не только гражданского, но и земельного законодательства, целесообразно также рассматривать, какая классификация аренды приводится в земельном законодательстве, в первую очередь в ЗК РФ. Однако в ЗК РФ есть только одна статья 22 с общим названием «Аренда земельных участков», которая не предусматривает никакой классификации договоров аренды земельных участков по каким-либо критериям.

Таким образом, можно констатировать, что в действующем нормативно-правовом регулировании сам договор аренды земельного участка не выделяется как самостоятельный вид договоров аренды, а также не выработана дальнейшая необходимая классификация отдельных видов договоров аренды земельных участков, к числу которых с полной уверенностью можно отнести аренду земельных участков для строительства.

Во-первых, с точки зрения истории развития институт строительной аренды земельных участков прошел достаточно длинный путь и давно сформировался в самостоятельную разновидность договора по передаче имущества во временное владение и пользование, а также разновидность договора аренды.

Во-вторых, договор аренды земельного участка, как мы уже выяснили, обладает особыми, присущими только ему (в отличие от других видов договоров аренды), характеристиками и элементами предмета договора, такими как технико-экономические параметры планируемого к строительству объекта.

В-третьих, для этого договора характерны особые способы и процедуры его заключения.

В-четвертых, договор аренды земельного участка для строительства осложнен особым статусом субъектов сторон – государства и застройщика.

Этот перечень можно продолжать, но уже перечисленные факторы говорят о формировании нового теоретико-правового подхода к договору аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства, основанного на том, что такой договор занимает самостоятельное место в

системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование (как особая разновидность договора аренды недвижимости) и требует развития действующего законодательства в части его самостоятельного правового регулирования.

В этой связи целесообразно дополнить ЗК РФ отдельной статьей, например, 22.1, регулирующей особенности правового регулирования данного вида договоров. Также с учетом результатов настоящего исследования следует нормативно закрепить описание технико-экономических параметров планируемого к строительству объекта в качестве обязательной характеристики предмета договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, например, по аналогии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

Глава 2

Особенности правового регулирования и правовые последствия изменения отдельных условий договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства

2.1 Значение и правовые последствия изменения цели предоставления земельного участка

Изменение цели предоставления земельного участка по договору аренды зачастую связано с предварительным изменением вида его разрешенного использования. Вместе с тем вопросы использования земель, в том числе правовой режим земельных участков, выступают предметом публично-правового регулирования, центральное место в котором занимает градостроительное законодательство, имеющее административно-правовую (публичную) природу [71].

Градостроительное зонирование территории регулируется положениями ГрК РФ. Для территориальных зон устанавливаются их границы и предусматриваются градостроительные регламенты. Границы территориальных зон отражены на картах градостроительного зонирования, а сам градостроительный регламент содержит общий перечень допустимых видов разрешенного использования и обычно состоит из текстовой и картографической частей Правил землепользования и застройки.

Разрешенное использование земельного участка может быть выбрано из числа основных, вспомогательных или условно-разрешенных видов. Вспомогательные виды применяются только в дополнение к основным и условно-разрешенным в соответствии с установленными Правилами землепользования и застройки критериями (статья 37 ГрК РФ) [3]. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования, как следует из ГрК РФ,

могут выбираться правообладателями земельных участков и объектов недвижимости самостоятельно, дополнительные согласования с органами исполнительной власти для этого не требуются (статья 37 ГрК РФ) [3]. Виды разрешенного использования объектов недвижимости и земельных участков изменяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки с учетом градостроительного регламента территории, а также на основании иных нормативных правовых актов (например, технических регламентов). Если же участок находится в пределах территории, для которой градостроительный регламент не установлен или на которую не распространяется его действие, то изменение видов разрешенного использования производится на основании решения органа исполнительной власти (статья 37 ГрК РФ) [3].

Одним из наиболее системных и значимых документов в данной сфере является Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 [95]. Обобщив судебную практику, сложившуюся в этой области, Верховный Суд установил, что в целом суды правильно применяют нормы законодательства при рассмотрении споров, связанных с изменением видов разрешенного использования земельных участков. Особое внимание было обращено на вопросы, возникающие при рассмотрении таких споров: определение круга лиц, правомочных принимать решение об изменении вида разрешенного использования, оценка допустимости такого изменения, особенности процедуры изменения, последствия ее несоблюдения, а также последствия использования участка с нарушением установленных ограничений. Данный Обзор, казалось бы, должен был внести необходимое единообразие в существующую судебную практику в этой сфере. Так, Верховным Судом Российской Федерации была подтверждена возможность самостоятельного выбора арендатором или собственником земельного участка вида его разрешенного использования без получения дополнительных согласований со стороны компетентных органов. Кроме того, Верховный Суд Российской Федерации обратил внимание на то, что если договор аренды земельного участка был заключен на торгах, то арендатор не вправе самостоятельно в

одностороннем порядке изменять вид разрешенного использования участка и требовать последующего изменения условий договора аренды, на что прямо указано в ЗК РФ (статья 39.8) [7]. Также в Обзоре отдельно отмечено, что арендатор не может требовать изменения вида разрешенного использования земельного участка в нарушение целей его предоставления, если он был предоставлен для определенного вида использования.

Несмотря на наличие разъяснений в Обзоре по ряду проблемных вопросов, в настоящее время продолжает возникать значительное количество судебных споров, связанных с вопросами изменения видов разрешенного использования земельных участков; правоприменительная и судебная практика в этой области остается крайне неоднородной. Изучение текущей судебной практики показало, что в сфере изменения видов разрешенного использования земельных участков до сих пор не решен вопрос о возможности и порядке такого изменения в связи с планируемым развитием участка. Несмотря на то, что вид разрешенного использования участка, казалось бы, просто выбирается из предусмотренных градостроительным регламентом, можно столкнуться с отказом в кадастровом учете изменений как при перепрофилировании существующего здания, так и при планируемом строительстве на участке со сносом существующих объектов.

В структуре таких отказов можно выделить два типовых основания:

- необоснованный отказ в изменении вида разрешенного использования участка по мотивам несоответствия выбранного вида назначению объекта, расположенного на участке;

- необоснованный отказ в изменении вида разрешенного использования участка по мотивам обременения земельного участка договором аренды под определенную цель без учета согласия обеих сторон договора.

Первое основание заключается в формальной констатации регистратором несоответствия устанавливаемого вида разрешенного использования земельного участка функциональному назначению расположенного на участке здания и его фактическому использованию.

Проведение правовой экспертизы документов, представленных на регистрацию, осуществляется в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [17] и включает проверку наличия или отсутствия предусмотренных законом оснований для приостановления и отказа в осуществлении регистрационных действий. Исходя из взаимосвязанных положений ЗК РФ и ГрК РФ, разрешенное использование земельного участка в рамках зонирования территории заключается в установлении определенных видов деятельности, которые могут осуществляться на предоставленных участках. При этом изменение видов разрешенного использования в ЕГРН может быть реализовано путем установления соответствия видам, предусмотренным градостроительным регламентом (часть 9 статьи 36 ГрК РФ).

Одним из базовых принципов является обязательность соответствия вида разрешенного использования участка и фактического использования расположенного на нем объекта. Различие же этих видов приведет к нецелевому использованию участка, что недопустимо [99]. Следуя логике таких отказов, можно сделать вывод, что целевое назначение и фактическое использование объекта должны быть изменены до подачи заявления об изменении вида разрешенного использования участка.

Вместе с тем, такая последовательность действий представляется заведомо ошибочной, поскольку фактическое использование зданий для целей, не соответствующих видам разрешенного использования участка, является нецелевым использованием, то есть, по существу, административным правонарушением по статье 8.8 КоАП РФ. Именно вид разрешенного использования участка предопределяет тот функционал, в соответствии с которым могут эксплуатироваться расположенные на нем объекты.

Таким образом, целесообразно сначала изменять вид разрешенного использования участка, затем вносить сведения о новом виде в ЕГРН (а также в условия договора аренды в части цели предоставления, если такой договор

заключен) и только после этого изменять целевое назначение и приступить к фактическому использованию объектов по новому профилю.

Суды (в большинстве случаев, но не всегда) придерживаются такой же точки зрения. Так, в рамках дел № А40-96765/2024 [133], А40-237586/2024 [130] указано, что при планируемом развитии территории, например, для изменения цели предоставления участка на новое строительство или реконструкцию, отличие выбираемых видов использования земельных участков от текущего назначения расположенных на них объектов не может служить основанием для отказа в изменении вида разрешенного использования и не имеет правового значения в случае, когда выбираемые виды соответствуют градостроительному регламенту (ПЗЗ).

В деле А40-153901/2025 [173] суд первой инстанции согласился с позицией регистратора о том, что несоответствие устанавливаемого вида разрешенного использования участка функциональному назначению здания препятствует установлению такого вида.

Относительно второго типового основания – о выборе видов разрешенного использования в нарушение текущей цели предоставления участка по договору аренды – суды указывают на необходимость согласованного волеизъявления обеих сторон договора на изменение разрешенного использования, в целях последующего внесения изменений в договор, которые не могут быть внесены до изменения сведений ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка [129].

Тот факт, что судебная практика складывается именно так, обусловлен тем, что незаконный отказ в изменении разрешенного использования грубо нарушает основные гражданские права правообладателя по свободному распоряжению своим имуществом (статья 209 ГК РФ), принципы свободы договора (статья 421 ГК РФ), свободы предпринимательской деятельности (статья 34 Конституции РФ) и многие другие.

Таким образом, на сегодняшний день имеется как неоднозначная правоприменительная, так и судебная практика. Проблема в данной части

видится в недостаточно точном нормативно-правовом регулировании порядка изменения видов разрешенного использования, а также в соответствующих административных регламентах и критериях проведения правовой экспертизы документов государственным регистратором. В частности, однозначно не урегулирован вопрос о том, что при планируемом развитии территории – как для целей строительства, так и при перепрофилировании существующего здания – первичным должно являться изменение вида разрешенного использования земельного участка. В отсутствие прямого указания на данный факт соответствующие заявления рассматриваются и оцениваются государственным регистратором произвольно, исходя из общих норм и смысла законодательства, и такое толкование и восприятие этих общих норм у каждого отдельного регистратора отличается.

Как указывалось выше, если на определенную территорию утверждены правила землепользования и застройки (градостроительный регламент), виды разрешенного использования земельных участков выбираются землепользователями без каких-либо дополнительных согласований. Однако в некоторых случаях изменение вида разрешенного использования участка является платным. Так, например, в Москве и Московской области изменение вида разрешенного использования участка его собственником на другой вид, допускающий строительство, осуществляется только после внесения соответствующей платы. При расчете такой платы учитываются различные экономические показатели, в том числе разница между кадастровой стоимостью участка до и после изменения вида разрешенного использования [18; 20; 21; 41; 48]. Кроме того, с учетом изложенного в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 26.03.2020 № 574-О [68], плата за изменение вида разрешенного использования является *«публичным платежом»* и имеет публично-правовую природу. Внесение указанной платы является компенсацией затрат города Москвы, сопряженных с регулированием земельных правоотношений, таких как развитие транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, нагрузка на которые повышается при застройке

земельных участков. К ней не применяются нормы гражданского законодательства, например статья 395 ГК РФ об уплате процентов за пользование чужими денежными средствами.

Помимо непосредственного изменения вида разрешенного использования участка, имеется также проблематика, связанная с изменением цели предоставления земельного участка.

Как ранее уже отмечалось, в числе основных принципов правового регулирования правоотношений в сфере землепользования присутствует универсальное правило о том, что заключение сделок (продажа, аренда и т.д.) в отношении государственного или муниципального имущества (в данном случае земельных участков) должно происходить на торгах [7]. Торги проводят в форме аукциона, в рамках которого победителем признается участник, предложивший максимальную цену выкупа права аренды или самый высокий размер арендной платы за год за арендуемый участок. Однако, как и в случае с большинством правил, есть некоторые особенности их применения. Исключения, когда публичный земельный участок можно предоставить в собственность или в аренду без торгов, предусмотрены ЗК РФ. И такое регулирование является вполне обоснованным и эффективным, в целом успешно определяя порядок и процедуры предоставления публичных земельных участков.

Однако правоотношения после заключения договора аренды могут изменяться в силу различных причин и обстоятельств, поэтому зачастую требуется внесение изменений в уже оформленный договор. Суть вносимых изменений стороны определяют самостоятельно, исходя из принципа свободы договора [3]. Они могут изменять и существенные условия данного договора.

Предмет договора аренды (статьи 606, 607 ГК РФ) [5] и арендная плата (статья 22 ЗК РФ) [7], как было отмечено ранее, относятся к числу существенных условий для договора аренды земельного участка. В этой связи стороны такого договора вправе изменить в том числе и сам предмет договора – земельный участок (его характеристики), а также сопутствующие описанию

предмета условия, например, описание целей, для которых участок может использоваться.

Возможные вариации изменения цели предоставления земельного участка можно условно разделить на две группы:

- изменение цели предоставления участка в рамках одной разновидности целей (например, с эксплуатации одного вида объекта недвижимости на другой в случае его перепрофилирования и изменения вида разрешенного использования земельного участка);

- изменение цели предоставления земельного участка на совершенно иную, отличную от первоначальной (например, с «сельхозпроизводства» на «жилищное строительство»).

При этом необходимо понимать, что процедура предоставления земельного участка связана с теми целями, для которых он предоставляется. В связи с этим при внесении изменений в цель предоставления по договору аренды ситуация может сложиться так, что ранее участок был предоставлен в рамках одной процедуры (вне торгов), а новая цель, устанавливаемая дополнительным соглашением, требует (по общему правилу) проведения торгов. И такую ситуацию существующее законодательство напрямую не регулирует. В этой связи в судебной и правоприменительной практиках продолжают возникать споры относительно законности таких дополнительных соглашений к действующим договорам аренды, в основном связанные с обжалованием отказов Росреестра в их государственной регистрации.

До последнего времени государственный регистратор придерживался точки зрения, что заключение дополнительного соглашения к договору аренды, ранее заключенному без торгов, изменяющего цель предоставления с эксплуатации существующих объектов на новое строительство на этом же участке, является своеобразным обходом процедуры торгов [235]. В итоге, Росреестр принимал решения об отказе в регистрации таких дополнительных соглашений.

Мотивировка решений такова: предоставление земельных участков для целей капитального строительства осуществляется на торгах, в связи с чем заключение договора аренды без торгов и последующее изменение цели на такую, которая изначально требовала проведения торгов, незаконно.

В текстах отказов в государственной регистрации Росреестр часто ссылался на судебные акты Верховного Суда Российской Федерации по двум делам: № 18-КГ15-173 от 16.12.2015 [128] и № 305-КГ16-20468 от 08.02.2017 [121]. В этих судебных актах действительно содержатся выводы о том, что в случае предоставления земельного участка в аренду без торгов внесение в такой договор изменений, устанавливающих цель, требующую проведения торгов, является незаконным и направлено, по существу, на обход процедуры торгов. Помимо этого, государственный регистратор указывает, что такие действия ограничивают свободную конкуренцию и противоречат принципам недопущения устранения или ограничения конкуренции государственными органами [11]. Предоставление земельного участка лицу, например, для капитального строительства на свободном участке (который в ином случае должен был бы выставляться на торги), ограничивает конкуренцию между потенциальными застройщиками, которые могли бы принять участие в аукционе за право аренды данного участка в целях его застройки [251].

Ошибка государственного регистратора в данной части заключается в том, что указанная выше правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации связана с предоставлением именно незастроенных земельных участков. Так, в Определении Верховного Суда Российской Федерации № 18-КГ15-173 от 16.12.2015 рассматривался случай предоставления для строительства незастроенного участка, имевшего ранее вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования»; при таких обстоятельствах суд признал нарушением отсутствие торгов. В деле, описанном в Определении от 08.02.2017 № 305-КГ16-20468, для целей жилищного строительства также предоставлялся свободный от застройки участок. Однако, ссылаясь на данные судебные постановления, Росреестр принимал аналогичные

отказы в регистрации дополнительных соглашений, которыми изменялась цель предоставления участка (с эксплуатации существующих объектов на новое строительство) в отношении ранее застроенных участков, на которых находились принадлежащие текущему арендатору объекты недвижимости. В такой ситуации применение подхода, изложенного в данных определениях Верховного Суда, невозможно по следующим причинам.

Государственный регистратор, вынося решения об отказе в регистрации, не учитывает, что положения подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ прямо не ограничивают цели предоставления земельных участков. Также Росреестр в подобных случаях ссылается на пункт 7 статьи 39.11 ЗК РФ, согласно которому земельные участки для строительства на них капитальных объектов должны предоставляться исключительно на торгах. Однако, данная норма подлежит применению только к незастроенным земельным участкам, на которых планируется осуществлять капитальное строительство. В то же время проведение торгов на право застройки участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие третьим лицам (или арендатору), невозможно.

Необходимо учитывать, что при наличии на земельном участке законно возведенных объектов недвижимости их правообладатель имеет исключительное право на оформление земельно-правовых отношений (передачу участка в аренду или выкуп). В связи с чем другие лица не могут получить права на такой участок (и тем более право что-либо на нем построить) в обход собственника уже расположенного на участке объекта.

Поскольку в данной ситуации рассматривается вопрос о дальнейшем освоении арендатором (обладающим исключительным правом на предоставление участка) ранее застроенной территории, обстоятельства таких дел существенно отличаются от споров, рассмотренных в вышеуказанных определениях Верховного Суда Российской Федерации и связанных с пустующими землями сельскохозяйственного назначения. Это делает принципиально невозможным проведение каких-либо торгов на

предоставление для целей строительства земельного участка под принадлежащим третьему лицу объектом недвижимости, поскольку победа иного лица в таких торгах привела бы к нарушению гарантированных ЗК РФ исключительных прав собственника этого объекта. Кроме того, ЗК РФ (статья 39.11) содержит прямой запрет на проведение торгов на заключение договора аренды в отношении земельных участков, занятых объектами недвижимости третьих лиц [7]. В этой связи Росреестр ошибочно указывал на обязательное проведение торгов при смене цели предоставления земельного участка с эксплуатации на новое строительство. Однако такие торги невозможны как по объективным причинам, так и в силу прямого противоречия нормам ЗК РФ (статья 39.11) [7], а также базовым принципам земельного законодательства, в особенности принципу единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

Такая позиция по данному вопросу также подтверждается сложившейся судебной практикой. Так, рассматривая иск Общества «Газпромнефть-центр» [146], суды трех инстанций указали, что внесение изменений в договор аренды земельного участка (изменяющих цель предоставления на строительство или реконструкцию) не может расцениваться как обход положений земельного законодательства об обязательности торгов. В данном случае речь идет о развитии существующей территории и реконструкции уже имеющегося объекта, а не об освоении ранее неиспользованного (свободного) участка.

В рамках другого дела, также связанного с обжалованием отказа Росреестра [147], три судебные инстанции пришли к единодушному мнению о том, что земельный участок не может быть предоставлен иному лицу в обход собственника расположенного на нем объекта недвижимости, обладающего исключительным правом на его предоставление [81].

Рассматривая это дело, суды (что подтверждает мнение, изложенное в настоящем исследовании) указали: участок, занятый объектом недвижимости индивидуального предпринимателя, может быть предоставлен только ему – как собственнику такого объекта. В силу этого исключительного права публично-

правовое образование (собственник участка) лишено возможности пользоваться и распоряжаться участком иным образом, например, предоставлять его иному лицу.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, а также исходя из совокупности норм действующего законодательства, суды сделали исчерпывающий вывод о невозможности проведения торгов по предоставлению в аренду земельного участка, занятого объектами недвижимости третьего лица. Таким образом, для заключения дополнительного соглашения о смене цели предоставления участка проведение торгов не требовалось. Кроме того, суды отметили, что оформление подобных дополнительных соглашений к существующим договорам аренды (изменяющих цель предоставления под новое строительство и (или) реконструкцию существующих объектов на застроенных участках) вытекает из принципов гражданско-правового регулирования, включая свободу договора и недопустимость произвольного вмешательства в частные дела. Это также связано с безусловным правом собственника распоряжаться своим имуществом (например, разрешать на нем строительство) и правом собственника существующего объекта на его реконструкцию или развитие переданной в аренду территории путем нового строительства.

Такие же решения принимали суды в рамках дел № А40-85149/2019 [145] (декабрь 2019), А40-326347/2019 [141] (сентябрь 2020), А40-24225/2020 [140] (январь 2021), А40-173106/2020 [138] (июнь 2021).

При указанных обстоятельствах можно говорить о формировании на сегодняшний день устойчивой практики оспаривания подобных отказов в регистрационных действиях, а также о законности таких дополнительных соглашений, предусматривающих изменение цели предоставления участка с эксплуатации на новое строительство и (или) реконструкцию. Это свидетельствует о необходимости корректировки правоприменительной практики со стороны государственного регистратора [267].

Таким образом, изменение цели предоставления земельного участка без проведения торгов возможно в случаях:

- изменения цели на аналогичную (в рамках изменения функционала используемого объекта);
- изменения цели на иную, которая также не предусматривает проведение торгов для предоставления участка;
- изменения цели на иную, которая хотя и предполагает в общем порядке проведение торгов, однако в силу определенных обстоятельств торги невозможны – как с точки зрения нормативных предписаний, так и с точки зрения соблюдения прав текущего землепользователя.

При этом обратная ситуация – когда изменение цели предоставления участка осуществлялось бы через торги – вряд ли возможна. В случае победы на торгах иного лица, а не текущего титульного арендатора, возник бы вопрос о переоформлении аренды на победителя. Титульный арендатор мог бы этому воспрепятствовать, не желая прекращать или уступать кому-либо имеющееся у него право аренды. К тому же механизм принудительного перевода прав арендатора на потенциального победителя торгов в действующем законодательстве отсутствует. Следовательно, речь должна идти о недействительности дополнительного соглашения об изменении цели предоставления участка, оформленного в нарушение указанных требований.

Стоит также отметить, что изменение цели возможно также и в обратную сторону – с цели, предусматривающей строительство, на иную цель, не связанную с новым строительством (например, на эксплуатацию существующего объекта или благоустройство). Такое изменение может быть обусловлено различными причинами, по которым арендатор отказывается от реализации проекта строительства, сохраняя при этом права на участок (кроме случаев заключения договора для целей строительства на торгах). В последнем случае изменение цели предоставления участка представляется недопустимым.

2.2 Особенности правового регулирования продления сроков по договорам аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства

Как указывалось выше, срок действия договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства (в том числе заключенного по результатам торгов), не является его существенным условием. Однако такой договор аренды наряду со сроком своего действия содержит еще один срок – срок осуществления строительства (срок исполнения обязательств). При этом законодатель не регламентирует соотношение указанных сроков. В связи с этим срок строительства может быть меньше срока действия договора аренды, равным ему, а в определенных случаях – даже превышать его.

Законодатель не устанавливает обязательных правил определения сроков исполнения обязательств застройщиком в части завершения строительства. Соответствующее условие договора аренды может определяться как конкретной календарной датой, так и временным периодом, исчисляемым относительно наступления какого-либо события, совершения определенных действий и т.д. Например, часто сроки строительства в договоре аренды определяются формулировкой *«осуществить строительство в сроки, установленные проектной документацией»* или *«в сроки, установленные проектом организации строительства»*. При этом может не устанавливаться, в какой срок такая документация должна быть разработана, а также неизвестно, какой именно срок будет в ней определен. В то же время срок действия самого договора аренды может быть параллельно установлен конкретной календарной датой. Поскольку заранее предвидеть такие обстоятельства достаточно сложно, рано или поздно возникает необходимость изменения срока действия заключенного договора аренды.

По общему правилу изменения в договор вносятся в той же форме, что и сам договор, то есть продление срока его действия может быть оформлено дополнительным соглашением. Для внесения изменений или расторжения

договора аренды в общем порядке требуется совместное волеизъявление сторон. По инициативе одной стороны изменения могут быть внесены только в случаях, прямо предусмотренных законом или договором. К таким основаниям относятся, например, существенное нарушение условий договора контрагентом либо существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Оценивая в каждом конкретном случае существенность изменившихся обстоятельств или существенность нарушения, суды обычно исходят из того, что в результате наступивших изменений сторона по договору либо в значительной степени лишается того, на что могла рассчитывать при заключении договора, либо вообще не заключила бы его, если бы знала о таких обстоятельствах. При возникновении разногласий между сторонами относительно внесения изменений в договор они решаются путем переговоров или в судебном порядке. В связи с этим внесение изменений в условия договора аренды может быть осуществлено только теми способами, которые предусмотрены самим договором либо законом для такого вида договоров.

Необходимо учитывать, что для органов исполнительной власти предоставление земельных участков является одной из публичных функций. Поэтому в общем порядке при наличии у лица права на оформление земельно-правовых отношений соответствующий договор подлежит обязательному заключению уполномоченным органом. В то же время орган исполнительной власти не обязан напрямую изменять те или иные условия ранее заключенных договоров аренды, и во всяком случае это прямо не урегулировано.

Также важно принимать во внимание следующее. Договор аренды является заключенным на срок, установленный в самом договоре, за некоторыми исключениями (например, договор, оформленный на срок, превышающий предельный, считается заключенным на срок, равный предельному). После окончания срока действия договор может быть продлен на неопределенный срок; при этом условия договора остаются неизменными. Кроме того, прямой законодательный запрет на возобновление договора аренды

на новый определенный срок отсутствует (кроме того же случая с достижением предельных сроков аренды). Вместе с тем Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сформировал правовую позицию, согласно которой договор аренды, оформленный в порядке пункта 1 статьи 621 ГК РФ на новый срок, считается новым договором [90]. Такого же подхода придерживается и Верховный Суд Российской Федерации [106], указывая, что переоформление договора аренды на новый определенный срок после истечения первоначального срока его действия означает, что правоотношения сторон регулируются новым договором. Аналогичным образом внесение изменений в условия договора аренды об установлении нового определенного срока после истечения предыдущего срока (с учетом изложенной выше правовой позиции), хотя при оформлении дополнительного соглашения это и не очевидно, с точки зрения гражданско-правового регулирования означает заключение между сторонами нового договора. Действие такого договора распространяется на правоотношения сторон, возникшие из прежнего договора аренды [97; 144]. Следует отметить, что вопрос о правовой квалификации дополнительного соглашения, продлевающего срок действия договора на новый определенный срок, в качестве нового договора нормативно не урегулирован, что создает неопределенность в отношениях сторон и порождает почву для судебных споров.

С учетом сказанного выше, желание одной стороны договора (арендатора) изменить срок аренды не означает, что другая сторона (арендодатель) непременно обязана передать имущество в аренду арендатору на новый срок.

Наличие у арендатора права на продление договора аренды на новый срок само по себе не продлевает срок действия договора, особенно если договор не содержит конкретных условий, регламентирующих порядок его продления или переоформления. При отсутствии таких условий право арендатора на переоформление договора на новый срок регулируется общими положениями ГК РФ в соответствии со статьей 621. Однако статья 621 ГК РФ является общей

нормой, тогда как основания и порядок предоставления в аренду государственного и муниципального имущества регулируются специальными нормами, а применительно к земельным участкам – нормами земельного законодательства. В общем порядке реализация так называемого преимущественного права арендатора на заключение договора на новый срок происходит лишь в случае, когда арендодатель в нарушение этого права передает объект аренды другому лицу [248], что также подтверждает: само по себе преимущественное право не продлевает договор. Что касается земельных участков, то преимущественное право на переоформление договора аренды у арендатора вообще отсутствует – это прямо предусмотрено пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ. В связи с этим землепользователь даже при согласии органа исполнительной власти на переоформление земельно-правовых отношений на новый срок может столкнуться с ситуацией, при которой ранее договор был оформлен в рамках одной процедуры (например, без торгов), а на момент заключения нового договора предоставление участка для таких целей уже требует соблюдения иной процедуры (торги).

Каждый договор должен соответствовать требованиям законодательства, действующего на дату его заключения (статья 422 ГК РФ). Поскольку даже заключение дополнительного соглашения к существующему договору об установлении нового срока его действия квалифицируется как новый договор, внесение таких изменений в силу вышеуказанных положений требует соблюдения процедуры предоставления, установленной на момент его заключения.

Представляется, что положения статьи 621 ГК РФ в этом смысле не могут толковаться таким образом, чтобы позволять арендатору избегать установленной законом процедуры предоставления земельного участка либо иного установленного законодательством порядка предоставления на конкурсной основе государственного и муниципального имущества. Соответственно, поскольку продление срока действия договора квалифицируется как заключение нового договора, при оформлении

дополнительного соглашения необходимо применять законодательство, действующее на момент его заключения и устанавливающее, в том числе, порядок передачи в аренду государственного имущества в рамках конкурсных процедур [268]. Если изменения в договор аренды в части срока его действия вносятся в обход процедур, установленных законодательством на дату продления, соответствующее дополнительное соглашение может быть признано недействительным.

Отдельного внимания заслуживает переоформление земельно-правовых отношений на новый срок в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства (ст. 39.6 ЗК РФ) [7]. В настоящее время такое право предоставляется лицам, являющимся собственниками объектов незавершенного строительства, приобретенных ими на публичных торгах у предыдущего собственника, с которым договор аренды государственного (муниципального) земельного участка был прекращен (об этом будет сказано далее). Кроме того, данное право предоставлено и самому собственнику такого объекта, если ранее заключенный с ним договор аренды земельного участка был прекращен, однако при условии, что государственный орган не заявил в суде требование об изъятии объекта и его продаже с публичных торгов, либо в удовлетворении такого требования судом отказано, либо торги по реализации объекта не состоялись ввиду отсутствия участников. При этом предоставление земельного участка для завершения строительства допустимо только при условии, что ранее ни одному из прошлых собственников объекта земельный участок в таком порядке для тех же целей не предоставлялся.

Таким образом, однократное продление срока действия договора аренды земельного участка в целях завершения строительства объекта, хотя и меняет условие о сроке (то есть условие, влиявшее на определение цены при проведении торгов), тем не менее не ограничивает конкуренцию – с чем соглашается, в том числе, и ФАС России [45]. В этой связи показательным является определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.05.2020 по делу № А64-8867/2018 [113]. Обращаясь с иском, антимонопольный орган

указывал на незаконность действий заказчика и застройщика по заключению дополнительных соглашений, продлевавших срок действия договора о развитии застроенной территории в связи с утверждением проекта планировки территории и на направленность таких действий на нарушение прав неопределенного круга лиц.

Как указывалось выше, условия договора, заключенного на торгах (если в силу норм действующего законодательства его заключение допускалось только на таких торгах), могут быть изменены сторонами, но только по прямо установленным законом основаниям либо в случае, если изменение договора не повлияет на совокупность условий, определявших цену за право его заключения при проведении торгов [236].

Отказывая в удовлетворении иска, суды учли, что в спорный период введен в действие нормативный правовой акт [13], предусматривавший запрет строительства и реконструкции объектов капитального строительства в защитной зоне памятников культуры, что повлекло изменение градостроительной документации. Данное обстоятельство послужило основанием для изменения срока действия договора и срока исполнения обязательств застройщика. При этом указанные изменения не повлияли на цену договора, не нарушили прав третьих лиц и не создали преимущественного положения застройщика перед другими участниками рынка. При таких обстоятельствах суды согласились, что основания для признания недействительными спорных дополнительных соглашений - отсутствуют. И если в отношении продления самого по себе срока аренды земельного участка существует некоторая ясность, то определение в договоре аренды земельного участка каких-либо конкретных сроков осуществления строительства практически не урегулировано законодателем.

ЗК РФ в данной части регулирует только срок действия самого договора аренды земельного участка. Однако истечение такого срока, как известно, не прекращает действия договора аренды, который в таком случае считается продленным на неопределенный срок (кроме случаев достижения предельных

сроков аренды). Кроме того, как указывалось выше, законодатель никак не связывает срок действия договора аренды со сроком осуществления строительства.

По результатам проведенного исследования можно прийти к выводу, что продление договора аренды земельного участка на новый срок представляет собой заключение нового договора, в силу чего необходимо соблюдать установленные законом процедуры предоставления земельного участка.

Кроме того, отдельного внимания заслуживает вопрос соблюдения и продления сроков исполнения обязательств (сроков строительства) по договорам аренды земельных участков. Как указывалось выше, сроки строительства в договоре аренды земельного участка не всегда определяются календарной датой, однако зачастую это именно так. По общему правилу надлежащее исполнение стороной своих обязательств может стимулироваться предусмотренными гражданским законодательством способами: неустойкой, залогом, поручительством, независимой гарантией и иными способами.

Применительно к договорам аренды земельных участков, заключенным для строительства, государство (как арендодатель) широко применяет неустойку (штрафные санкции) для стимулирования застройщиков к соблюдению сроков строительства и надлежащему исполнению иных обязательств по таким договорам. Об особенностях этой неустойки как последствия ненадлежащего исполнения договорных обязательств речь пойдет далее. В рамках же данного параграфа предлагается рассмотреть вопрос о продлении срока осуществления строительства (срока исполнения обязательств) застройщиком.

Так или иначе, обязательство должно быть исполнено надлежащим образом в соответствии с условиями, определенными этим обязательством, а также требованиями закона. В этой связи, если договором аренды установлен конкретный срок осуществления строительства объекта (а под осуществлением строительства по общему правилу понимается оформление застройщиком

разрешения на ввод возведенного объекта в эксплуатацию [3]), то при его нарушении возникают основания для начисления неустойки.

Однако строительство – это комплексный процесс, включающий в себя как непосредственное возведение объекта капитального строительства, так и юридическое сопровождение данной деятельности. Возникновение проблем в любом из элементов этой комплексной деятельности грозит незавершением строительства в заданные сроки.

Причин и конкретных жизненных обстоятельств, в силу которых строительство не было осуществлено в срок, определенный договором аренды, может быть великое множество [262]. Это и юридические сложности, например, при получении ГПЗУ, согласовании проектной документации или в ходе оформления разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Срыв сроков может быть обусловлен и хозяйственными причинами: отсутствием финансирования строительства, ненадлежащим исполнением своих обязательств подрядчиками и так далее.

Одним из основных принципов гражданско-правового регулирования является принцип свободы договора, то есть диспозитивного определения сторонами условий связывающего их обязательства. А как мы уже выяснили, законодательное закрепление имеет только срок действия договора аренды, но не срок исполнения обязательств по нему. В этой связи представляется затруднительным обосновать обязанность арендодателя продлить ранее согласованный сторонами срок исполнения обязательств по договору. Ни ЗК РФ, ни ГК РФ этот вопрос прямо не регулируют. Вопрос о продлении срока осуществления строительства по-прежнему остается в сфере свободы договора и общих норм об обязательствах.

Таким образом, сам по себе срыв сроков строительства застройщиком не порождает обязанности арендодателя (в лице органа исполнительной власти) согласовать с застройщиком продление такого срока. Если нарушение сроков строительства вызвано объективными причинами, то соответствующая договоренность может быть достигнута сторонами.

Продление срока строительства оформляется дополнительным соглашением к действующему договору аренды земельного участка. Такое соглашение заключается с застройщиком (арендатором) на основании решения Департамента городского имущества города Москвы во исполнение соответствующего поручения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы [33].

На основании мотивированного обращения застройщика вопрос о продлении сроков строительства рассматривается на заседании рабочей группы, затем принятое решение утверждается на заседании комиссии и фиксируется в протоколе. При этом решением комиссии в зависимости от причин срыва сроков строительства может быть предусмотрено продление как с применением к арендатору неустойки (штрафных санкций), так и без таковых. Указанный механизм достаточно распространен в Москве и обеспечивает объективное рассмотрение каждого конкретного случая срыва сроков строительства. Исходя из этого, следует однозначно разделять срок действия договора аренды и срок строительства, являющийся сроком исполнения обязательств по договору. Кроме того, необходимо учитывать, что, несмотря на неочевидность и отсутствие прямого нормативного регулирования, заключение дополнительного соглашения о продлении договора аренды на новый определенный срок квалифицируется как заключение нового договора аренды. Это влечет за собой необходимость учета того же объема факторов и условий, что и при первичном заключении договора аренды, – как с точки зрения предусмотренных законом оснований для отказа в предоставлении земельного участка, так и с точки зрения применяемых процедур.

2.3 Правовые последствия изменения технико-экономических параметров возводимого объекта

Как указывалось в первой главе, договор аренды земельного участка для строительства объектов недвижимости в общем случае заключается по

результатам обязательных торгов. Конкурентное законодательство определяет конкуренцию как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором действия каждого из них существенно ограничивают или исключают возможность другого в одностороннем порядке повлиять на условия оборота товаров на соответствующем рынке [11]. Нарушение конкурентных принципов может иметь место не только при проведении самих торгов, но и после их завершения. Условия договора, заключаемого по итогам торгов, указываются в информационном извещении и определяются организатором (статья 448 ГК РФ) [4]. Если конкретное условие установлено диспозитивной нормой (нормой, применяемой постольку, поскольку договором не предусмотрено иное), стороны вправе исключить ее действие или предусмотреть иные условия. Напротив, императивные нормы прямо определяют содержание прав и обязанностей сторон и содержат запрет на отступление от них; несоблюдение таких норм влечет ничтожность договора [78; 110]. В связи с этим заслуживает внимания вопрос о возможности изменения условий договора, заключенного на торгах, когда все стартовые условия уже были определены в лотовой документации и учитывались заинтересованными лицами при принятии решения об участии. По общему правилу условия такого договора могут быть изменены сторонами, но только по прямо установленным законом основаниям либо в случаях, когда изменение не влияет на совокупность условий, определявших цену за право заключения договора на торгах [4; 47]. Следовательно, изменение условий, имевших определяющее значение для формирования цены, недопустимо [114]. Существенными признаются условия о предмете, а также условия, названные таковыми в законе или необходимые для договоров данного вида [4]. Принимая решение об участии в торгах, предприниматели учитывают не только цену, но и иные условия договора: предмет, срок действия, срок исполнения обязательств, а также гарантии, обеспечение исполнения, сроки оплаты и т.д. Для квалификации действий (актов) органа власти как нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции необходимо, чтобы они не соответствовали закону и негативно

влияли на конкуренцию на соответствующем товарном рынке. Вместе с тем изменение условий договора, заключенного с победителем торгов, теоретически допускается законом по установленным основаниям, поэтому само по себе не может рассматриваться как нарушение антимонопольного законодательства [96]. Гражданским законодательством в качестве общего основания для изменения или расторжения договора предусмотрено изменение обстоятельств, существовавших на момент его заключения и повлиявших на решение сторон о его заключении (статья 451 ГК РФ) [4]. Такое изменение признается существенным, если стороны, разумно предвидя его, вообще не заключили бы договор или заключили бы его на иных условиях. Применительно к публичным земельным участкам договор аренды заключается с лицом, победившим на аукционе, либо с его единственным участником (статья 39.8 ЗК РФ) [7]. Информационное сообщение о торгах должно содержать все основные условия договора, в том числе сведения о предмете аукциона, разрешенных параметрах строительства и т.д. (статья 39.11 ЗК РФ) [7].

Собственник земельного участка и уполномоченные им лица вправе возводить на нем объекты недвижимости, соответствующие целевому назначению и виду разрешенного использования, с соблюдением градостроительных, строительных, противопожарных, экологических и иных обязательных требований. Разрешение на строительство выдается застройщику после подачи заявления и необходимого пакета документов, включающего градостроительный план земельного участка и схему его планировочной организации, составленную на основе этого плана и отражающую место размещения объекта в границах участка (статья 51 ГрК РФ) [3]. При проектировании раздел 1 проекта «Пояснительная записка» должен содержать технико-экономические показатели объекта капитального строительства [25]. Задание на проектирование включает требования к таким показателям, как площадь, объем, этажность, протяженность, производственная мощность, пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения и другие [52;

55]. Место предполагаемого размещения объекта в границах земельного участка определяется исходя из минимальных и максимальных размеров участка, имеющих ограничения на строительство, а также допустимого процента застройки (отношения площади, разрешенной для застройки, к общей площади участка) [3]. Эти сведения отражаются в градостроительном плане земельного участка, который представляет собой выписку из градостроительного регламента, то есть является информационным документом [3].

Стоит отметить, что границы здания и земельного участка не могут пересекаться, нарушая минимальные отступы от границ участка и иные требования; недопустимо также превышение предельных параметров строительства, например максимально допустимого процента застройки, допустимых параметров возводимого объекта и т.д. В связи с этим, по мнению ФАС России, изменение условий договора аренды, заключенного по итогам торгов, если оно влияет на параметры объекта относительно предусмотренных аукционной документацией, ограничивает конкуренцию и не соответствует действующему законодательству [50]. В этой связи следует отметить Определение Верховного Суда Российской Федерации от 02.08.2018 по делу № А32-18698/2017. Отказывая в иске, суды указали, что общество как арендатор двух участков, обратившись к муниципальному собственнику с заявлением об их объединении, тем самым заявило об изменении существенных условий аукциона, повлекшем изменение параметров разрешенного строительства (увеличение размеров объекта, уменьшение отступов и т.д.), что направлено на обход состоявшихся торгов, поскольку вновь образованный участок не был предметом аукциона, а выставление на торги права аренды участков меньшей площади (по сравнению с образуемым при объединении) привело к ограничению числа потенциальных участников. В связи с этим даже согласованное арендатором и арендодателем изменение технико-экономических параметров возводимого объекта может быть признано недействительной сделкой.

Таким образом, в части изменения сроков строительства по договору, заключенному на торгах, позиция судов и правоприменителя представляется более либеральной, нежели по вопросу изменения технико-экономических показателей возводимого объекта. Вместе с тем такие параметры могут быть изменены застройщиком и самовольно в процессе строительства.

Легальное определение самовольной постройки содержится в статье 222 ГК РФ, в соответствии с которой к числу самовольных построек относятся капитальные объекты, возведенные на не предоставленном или не предназначенном для этого земельном участке, либо без необходимых разрешений, либо с нарушением строительных нормативов. Какие-либо права в отношении самовольной постройки у осуществившего её лица не возникают, а значит оно не может ею распоряжаться, в том числе совершать с ней гражданско-правовые сделки. Самовольная постройка должна быть снесена либо приведена в соответствие с установленными требованиями за счет лица, осуществившего ее, а при отсутствии сведений о нем – за счет правообладателя земельного участка, на котором она возведена. Важно учитывать, что при самовольной реконструкции здания также возникает новый объект недвижимости, который может быть признан самовольной постройкой и при невозможности приведения в первоначальное состояние подлежит сносу [76]. Указанные ограничения делают невозможным для застройщика оформление такого объекта, в том числе его постановку на государственный кадастровый учет и регистрацию прав на него.

После завершения строительства орган строительного надзора проводит проверку, по итогам которой выдается заключение о соответствии построенного объекта проектной документации и нормативным требованиям [24]. В выдаче такого заключения может быть отказано в случае выявления нарушений. Факт завершения строительства и соответствия объекта параметрам, указанным в разрешении на строительство и проектной документации, а также соблюдения всех необходимых требований подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию [3]. Разрешение

на ввод не может быть получено без вышеуказанного заключения о соответствии (статья 55 ГрК РФ) [3].

Таким образом, самовольное изменение технико-экономических показателей объекта делает невозможным его ввод в эксплуатацию в установленном порядке. Кроме того, возведение объекта самовольного строительства (то есть объекта, возведенного с характеристиками, не предусмотренными разрешительной документацией и условиями договора аренды, либо с самовольным увеличением площади) влечет для арендатора земельного участка начисление неустойки (штрафа) по соответствующему договору аренды.

Исполнение обязательства осуществляется в первую очередь в соответствии с его условиями [4]. Надлежащее исполнение может быть обеспечено, в том числе, условием о неустойке [4]. Неустойка устанавливается в виде штрафа или пеней и представляет собой денежную сумму, подлежащую уплате должником кредитуру в случае ненадлежащего исполнения или неисполнения обязательств. Штраф – это единовременный платеж в твердой сумме, взимаемый за сам факт нарушения условия договора, тогда как пени – это периодический платеж, начисляемый за каждый день просрочки исполнения денежного обязательства. При этом для взыскания неустойки арендодателю не требуется доказывать факт несения убытков [209]. В этой связи обратим внимание на типовой договор аренды земельного участка для капитального строительства, утвержденный приказом Департамента земельных ресурсов города Москвы от 09.06.2012 № 115 (действует с учетом изменений, несмотря на упразднение Департамента). Такой договор предусматривает неустойку (штраф) за нарушение особых условий (как правило, раздел 4). К числу особых условий типовые формы относят, например, запрет на возведение капитальных объектов при аренде для эксплуатации существующего здания, запрет на нецелевое использование участка, определенные сроки строительства, ограничения по использованию и другие. Размер штрафа

обычно равен годовой арендной плате, что в Москве составляет весьма существенную сумму [272].

Как указывалось ранее, возведение объекта с технико-экономическими параметрами, не соответствующими проектной документации и условиям предоставления участка, сделает невозможным ввод объекта в эксплуатацию, а также осуществление его кадастрового учета и регистрацию прав на него как на законченный строительством объект. Это, в свою очередь, означает невыполнение застройщиком условия договора аренды о сроке освоения участка, которое обычно сформулировано как «*осуществить строительство и ввод объекта в эксплуатацию в срок до ...*». А типовый договор, как уже отмечалось, предусматривает штраф за нарушение этого срока.

Наложение штрафа влечет также и самовольное изменение технико-экономических показателей уже построенного и эксплуатируемого объекта. Так, типовый договор аренды для эксплуатации существующего здания содержит запрет на возведение временных и капитальных сооружений. Вместе с тем многие собственники самовольно возводят дополнительные площади (пристройки, надстройки) без получения разрешений и без изменения цели предоставления участка в договоре аренды. Такие объекты регулярно выявляются органами исполнительной власти, осуществляющими мониторинг земель в ходе проверок и обследований.

Порядок выявления и пресечения фактов незаконного использования земельных участков регламентируется на уровне субъектов Российской Федерации [42]. Должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль или государственный земельный надзор, в ходе систематического наблюдения за соблюдением законодательства проводят административное обследование земельных участков [7].

В Москве органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере муниципального земельного контроля, является Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы [37]. В соответствии с положением о ней инспекция вправе выявлять и пресекать

факты незаконного или нецелевого использования городских земельных участков. Если в ходе обследования выявлено нарушение земельного или иного законодательства, за которое предусмотрена ответственность, инспектор фиксирует это в акте обследования. На основании таких актов Департамент городского имущества города Москвы как арендодатель начисляет и при необходимости взыскивает соответствующие штрафы.

Постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в г. Москве» [30] предусматривалось применение прогрессивной шкалы арендной платы при нарушении арендаторами сроков проектирования, строительства (реконструкции) и ввода объектов в эксплуатацию. Во вновь заключаемых договорах аренды закреплялось условие об увеличении арендной платы в два раза каждые полгода после истечения соответствующего срока и до момента завершения проектирования или ввода объекта. Поскольку арендная плата за участки, предоставленные для строительства, и без того значительна, ее многократное удвоение может привести к банкротству застройщика.

В настоящее время указанное Постановление утратило силу, и судебная практика по взысканию арендной платы, увеличенной по этому принципу, неоднозначна. Так, в деле № А40-341266/2019 Департаменту городского имущества было отказано во взыскании с ООО «Фирма «Морава» задолженности в размере 410 946 978 руб. Суд указал, что применение такой ставки требует экономического обоснования, а ее закрепление в договоре в качестве ставки для расчета арендных платежей или санкций должно быть нормативно предусмотрено. Увеличение арендной платы в этом случае было признано судами трех инстанций не соответствующим общим принципам, установленным Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, поэтому во взыскании отказано.

Вместе с тем существует и противоположная практика. Например, с ООО «Гарант Бауинвестицион ГМБХ» (Германия) по делам № А40-38312/2021 и № А40-145572/2019 по аналогичным основаниям взыскано более 1 млрд

рублей задолженности по арендной плате, возникшей в связи с ее увеличением при нарушении сроков строительства.

Существует мнение, что договорное условие об увеличении арендной платы при нарушении сроков строительства должно рассматриваться как неустойка, а не как повышенная арендная плата; однако суды преимущественно не поддерживают такую позицию [258].

В связи с ранее изложенными тезисами следует отметить, что технико-экономические параметры строящегося объекта в настоящее время приобрели для договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, характер необходимого элемента предмета договора. От этих параметров зависят иные важнейшие условия договора, включая цену. Поэтому произвольное фактическое увеличение таких параметров (строительство объектов с характеристиками, превышающими согласованные) может повлечь дополнительное доначисление инвестиционных платежей, уплаченных застройщиком, в том числе вне рамок договора аренды (например, при изменении вида разрешенного использования участка, внесении изменений в Правила землепользования и застройки или по инфраструктурным договорам).

С учетом изложенного представляется возможным систематизировать основные правовые последствия изменения технико-экономических параметров возводимого объекта капитального строительства следующим образом:

- недействительность сделки по необоснованному изменению технико-экономических показателей в договоре аренды, заключенном по результатам торгов;
- невозможность ввода объекта в эксплуатацию, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него, признание возведенного объекта самовольной постройкой;
- предъявление арендатору неустойки (штрафных санкций) за нарушение условий договора либо увеличение размера арендной платы;
- необходимость доплаты различных инвестиционных платежей, ранее рассчитанных исходя из параметров, указанных в договоре аренды.

Глава 3

Правовые проблемы прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства

3.1 Правовое регулирование механизмов прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства

Строительство является одной из наиболее капиталоемких и значимых отраслей отечественной экономики [56; 58; 178]; затраты только на проектирование объектов составляют миллионы рублей, не говоря уже о стоимости самого строительства. В связи с этим досрочное прекращение договора аренды может повлечь для застройщика серьезные негативные последствия.

По общему правилу изменение или расторжение договора возможно только по соглашению сторон (статья 450 ГК РФ) [4]. В судебном порядке одна из сторон вправе требовать изменения или расторжения договора лишь в случае существенного нарушения договора контрагентом либо в иных случаях, прямо предусмотренных законом. Нарушение признается существенным, если ущерб для стороны договора становится таким, что она в значительной степени лишается того, на что обоснованно рассчитывала, заключая договор. Сторона, наделенная правом на одностороннее изменение договора, обязана действовать разумно и добросовестно при реализации этого права (статья 450 ГК РФ) [4; 83].

Основанием для изменения или расторжения договора может также служить существенное изменение обстоятельств (статья 451 ГК РФ) [4]. Такое изменение считается существенным, если стороны, разумно предвидя его, не заключали бы договор или заключали бы его на других условиях. При

недостижении согласия относительно изменения или расторжения договора заинтересованная сторона вправе обратиться в суд, однако необходимо соблюдение ряда условий: изменение обстоятельств не предполагалось сторонами при заключении договора; оно вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла предотвратить при проявлении должной осмотрительности; исполнение договора на прежних условиях причинило бы стороне значительный ущерб; и из закона или договора не следует, что риск изменения обстоятельств лежит на заинтересованной стороне. Расторгая договор по данному основанию, суд по заявлению сторон должен определить последствия такого расторжения, в том числе распределить между ними расходы, понесенные в связи с исполнением договора, сделав это максимально разумно и справедливо. Обычно изменение договора по мотивам существенного изменения обстоятельств осуществляется судом в случаях, когда его расторжение противоречит общественным интересам или влечет для сторон такой ущерб, который значительно превышает затраты на исполнение договора с учетом изменившихся условий.

Суд вправе расторгнуть договор аренды по инициативе арендодателя [229], если арендатор:

- использует имущество не по назначению или с грубыми нарушениями условий договора, либо систематически допускает иные нарушения;
- значительно ухудшает состояние имущества;
- не вносит арендную плату более двух периодов подряд (статья 619 ГК РФ) [5].

В самом договоре аренды могут быть предусмотрены и иные основания для расторжения, например: неуплата штрафов, нарушение сроков строительства, непредоставление банковской гарантии и т.д. – в зависимости от вида и условий конкретного договора. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения лишь в случае, если арендатор не устранил выявленные нарушения, указанные в письменном уведомлении арендодателя [232].

Предусмотрены также случаи, когда досрочного расторжения договора аренды может требовать арендатор. Такое право предоставляется арендатору, если арендодатель уклоняется от передачи имущества в пользование арендатору или иным образом препятствует ему пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора и его целевым назначением; если у переданного в аренду имущества имеются не оговоренные на этапе заключения договора недостатки, которые арендатору не были известны и не могли быть им обнаружены даже при должной осмотрительности на момент передачи имущества или заключения договора; если переданное в аренду имущество оказывается непригодным для использования по причинам, не зависящим от арендатора. Самим договором аренды могут предусматриваться и иные основания для его досрочного расторжения по инициативе арендатора.

Все общие основания для расторжения договора аренды применимы и к договору аренды земельного участка, заключенному для строительства. Однако их применение к таким договорам имеет свою специфику, связанную прежде всего со значимостью последствий расторжения, особенно если застройщик уже приступил к освоению участка.

Так, например, расторжение договора аренды в связи с неоплатой арендной платы за два периода подряд (статья 619 ГК РФ) [5] в отношении земельных участков, предоставленных для строительства, применяется судами только в крайних случаях. Суды исходят из того, что формальное нарушение финансовой дисциплины при условии погашения задолженности не должно влечь столь серьезных последствий, как расторжение договора аренды, заключенного для строительства.

Кроме того, существуют и специальные основания и механизмы расторжения договоров аренды, заключенных для строительства. Например, в Москве и Санкт-Петербурге договор аренды, заключенный до 01.01.2011 для возведения объекта капитального строительства на публичном земельном участке, может быть досрочно прекращен уполномоченным органом исполнительной власти (арендодателем) путем направления одностороннего

уведомления при существенном нарушении арендатором условий договора, а также при изменении обстоятельств, которые послужили основанием для его заключения [9].

Договор аренды в таком случае считается прекращенным по истечении месяца со дня направления арендатору соответствующего уведомления уполномоченным государственным органом. В течение указанного месяца арендатор вправе представить арендодателю письменные возражения относительно досрочного прекращения договора. При поступлении таких возражений уполномоченный орган направляет арендатору повторное уведомление, подтверждающее ранее принятое решение о расторжении; договор считается расторгнутым по истечении месяца с даты направления повторного уведомления.

Законодатель предусматривает конкретные обстоятельства, которые могут быть признаны существенным нарушением условий договора для целей его досрочного расторжения, например незавершение строительства в установленный срок, а также непредставление застройщиком разрешения на строительство планируемого объекта в течение пяти лет с момента заключения договора аренды. Кроме того, расторжение договора для целей строительства возможно и при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении. Под таким изменением понимается, в частности, досрочное расторжение иного договора, заключенного между арендатором и уполномоченным органом, предусматривавшего строительство или реконструкцию объектов на земельном участке, впоследствии предоставленном арендатору в связи с этим договором. Например, при расторжении инвестиционного контракта [16; 187], в рамках реализации которого застройщику предоставлялся земельный участок, договор аренды публичного земельного участка признается расторгнутым с даты расторжения указанного контракта, за исключением случаев, когда стороны при расторжении взаимосвязанного договора прямо предусмотрели сохранение действия договора аренды земельного участка, заключенного для его реализации.

По иным основаниям расторжение договора аренды земельного участка регулируется общими нормами земельного и гражданского законодательства.

В правовой среде спорным является вопрос о том, могут ли указанные основания применяться формально по одному лишь факту нарушения сроков освоения земельного участка, или же одного лишь срыва сроков для досрочного расторжения договора недостаточно.

Положения пункта 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ и части 4 статьи 7 Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» проверялись в том числе на предмет их соответствия Конституции Российской Федерации. Основанием для обращения в Конституционный Суд Российской Федерации послужили следующие фактические обстоятельства. Между гаражно-строительным кооперативом и уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельного участка был заключен долгосрочный договор аренды для строительства и дальнейшей эксплуатации многоэтажного гаража-стоянки. Кооператив не приступил к строительству в течение пяти лет после заключения договора, в том числе по причине незаконного бездействия иного органа исполнительной власти, который неправомерно отказал кооперативу в выдаче ГПЗУ. Арендодатель направил кооперативу уведомление об одностороннем расторжении договора аренды в рамках данного механизма по мотивам существенного нарушения условий договора, а именно в связи с неполучением разрешения на строительство по истечении пяти лет.

Суды, констатируя факт неполучения разрешения на строительство в течение пяти лет с даты заключения договора, отказали в удовлетворении требований гаражно-строительного кооператива о признании одностороннего расторжения договора недействительным.

Оспаривая конституционность вышеуказанных положений, кооператив указывал, что они ухудшают положение арендатора земельного участка,

распространяя на него с обратной силой дополнительные, не существовавшие на дату заключения договора основания для одностороннего расторжения арендодателем, в особенности по формальным основаниям. Однако Конституционный Суд не принял данную жалобу к рассмотрению.

Конституционный Суд подчеркнул особый и значимый статус земли как основы жизнедеятельности граждан, указал на необходимость соблюдения условий и порядка пользования землей, особенно в городах федерального значения, в целях обеспечения благоприятных условий жизни населения и социально-экономического развития территорий. Кроме того, было отмечено, что в городах федерального значения с учетом значительной численности населения крайне важным является соблюдение сроков освоения земельных участков для скорейшего формирования комфортной городской среды.

С учетом изложенного представляется обоснованным вывод Конституционного Суда о том, что, предусматривая в пункте 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ [9] право органов исполнительной власти, уполномоченных распоряжаться земельными участками на территории городов Москвы и Санкт-Петербурга, предоставленными для капитального строительства, на одностороннее расторжение договора, законодатель справедливо исходил из необходимости обеспечить баланс интересов застройщика и города.

Получение разрешения на строительство является обязательным этапом в процессе возведения объекта капитального строительства и, следовательно, входит в состав исполнения обязательств застройщика по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, применительно к условиям о сроках строительства.

В этой связи неполучение арендатором разрешения на строительство в течение пяти лет с даты заключения договора аренды рассматривается Конституционным Судом как существенное нарушение договора по смыслу пункта 2 статьи 450 ГК РФ [4], то есть как такое нарушение, в результате которого арендодатель (город) существенно лишается того положительного

эффекта, на который он рассчитывал при предоставлении застройщику земельного участка для строительства.

При этом Конституционный Суд указал, что пятилетний срок в данном контексте является достаточно продолжительным, что позволяет законодателю распространить введенные правила на отношения, возникшие до принятия соответствующих нормативных актов. Вместе с тем Суд отметил, что неполучение застройщиком разрешительных документов в надлежащей форме и в установленный срок не всегда вызвано его бездействием – такая ситуация может возникнуть по совершенно различным причинам, например вследствие действия непреодолимой силы или, как в случае с кооперативом, незаконных действий государственных органов. В данных случаях формальное применение рассматриваемых положений для прекращения договора аренды являлось бы явным злоупотреблением правом со стороны органов исполнительной власти, уполномоченных распоряжаться земельными участками.

Конституционный Суд также указал, что при рассмотрении дела суду надлежит исследовать все относящиеся к делу обстоятельства и дать оценку всем представленным относимым и допустимым доказательствам, тогда как формальное применение закона искажает смысл и суть правосудия.

Таким образом, по мнению Суда, существует определенный круг вопросов, от рассмотрения которых суд не вправе самоустраняться, в том числе исследование конкретных причин нарушения условий договора аренды [70]. С учетом изложенного оспариваемые нормы сами по себе признаны не противоречащими Конституции Российской Федерации [69]. Тем не менее на практике не все суды следуют данным разъяснениям [271].

В судебной практике сложился неоднозначный подход к применению положений пункта 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Например, в рамках дела № А40-19672/2018 суд констатировал факт существенного нарушения обязательств по договору аренды земельного участка: неосвоение земельного участка, неосуществление строительства в установленный срок, неполучение разрешения на строительство по истечении

пяти лет с момента оформления договора. В отсутствие неопровержимых доказательств, подтверждающих невозможность строительства на участке, суд на основании данной статьи признал законным отказ Департамента городского имущества г. Москвы от договора аренды [115].

В то же время в рамках дела № А40-123508/2014 суды апелляционной и кассационной инстанций придерживались иного подхода. Суд первой инстанции установил, что договор аренды был расторгнут Департаментом в одностороннем порядке со ссылкой на тот же пункт 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ формально – в связи с неполучением разрешения на строительство по истечении пяти лет и незавершением строительства объекта. Посчитав такой отказ незаконным, общество обратилось с иском о признании его недействительной сделкой. Поскольку обществу были предъявлены претензии относительно неосвоения участка в установленные сроки, суд посчитал необходимым изучить все сопутствующие обстоятельства, ставшие причиной просрочки. Изучив их, суд решил, что общество после заключения договора предпринимало все необходимые действия для своевременного освоения участка и исполнения обязательств, в связи с чем удовлетворил иск.

Однако в дальнейшем апелляционный суд, с которым согласился и суд кассационной инстанции, отменил это решение и отказал в удовлетворении требований. Суды указали (следуя смыслу пункта 2 статьи 407, пункта 3 статьи 450 ГК РФ и пункта 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ), что договор аренды земельного участка, заключенный для строительства, в предусмотренных случаях существенного нарушения его условий может быть расторгнут в одностороннем порядке безотносительно причин неисполнения арендатором обязательств. Суды отметили, что доказанность наличия обстоятельств, обозначенных в норме как существенное нарушение, сама по себе является достаточным основанием для арендодателя для принятия решения о досрочном расторжении договора путем направления одностороннего уведомления.

Таким образом, в рамках данного дела суды, включая кассационную инстанцию, придерживались формального подхода к применению указанных

положений Закона № 137-ФЗ. Тем не менее общество продолжило отстаивать свои права и добилось успеха при рассмотрении дела в Верховном Суде Российской Федерации, который отменил указанные судебные акты.

По мнению Верховного Суда, суды нижестоящих инстанций не учли следующее. Оспариваемое уведомление о расторжении договора аренды является односторонней сделкой. Односторонняя сделка, совершенная в нарушение закона или договора, не создает тех юридических последствий, для достижения которых она была совершена [75; 108]. Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что земельный участок является особым видом недвижимости, что обуславливает регулирование земельных правоотношений сочетанием норм гражданского и земельного законодательства [69; 72; 73]. Обязательства прекращаются по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, иными законами или правовыми актами, а также установленным договором [4]. Сторона обязательства может требовать его прекращения только в случаях, прямо предусмотренных законом или договором (статья 407 ГК РФ) [4]. Существенность нарушения считается доказанной, если в результате его совершения добросовестная сторона претерпевает настолько серьезные негативные последствия, что лишается значительной части того, на что она разумно рассчитывала при заключении договора.

Положения пункта 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, как обратил внимание Верховный Суд, были рассмотрены Конституционным Судом и истолкованы им в том смысле, что они могут применяться для защиты публичных интересов и в целях рационального использования земель на территории Москвы и Санкт-Петербурга. Пятилетний срок, предусмотренный законодателем для получения арендатором разрешения на строительство, представляется справедливым и обоснованным. Вместе с тем необходимо понимать, что даже столь длительное неполучение разрешения не всегда свидетельствует о вине арендатора. Даже действуя добросовестно, с должной разумностью и осмотрительностью, арендатор может не получить разрешение в установленный срок по не

зависящим от него причинам – например, вследствие обстоятельств непреодолимой силы, действий иных лиц, в том числе органов государственной власти. В таком случае формальное применение данных положений создавало бы для добросовестного арендатора несправедливые негативные последствия (например, необоснованное досрочное прекращение аренды), не обусловленные какими-либо его нарушениями. Это противоречит основным принципам правосудия [2; 6; 8] и создает для арендодателя необоснованное преимущество перед другой стороной договора.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что право на судебную защиту должно обеспечиваться конкретными гарантиями, которые позволяли бы воспользоваться им в полном объеме. Правосудие, осуществляемое исключительно судебными органами, может быть признано таковым только при условии соблюдения принципов справедливости и реального восстановления нарушенных прав и законных интересов лица [77]. В этой связи суды при рассмотрении дел обязаны исследовать и оценивать все собранные доказательства, принимать во внимание все фактические обстоятельства и не применять нормы права формально, в отрыве от иных обстоятельств дела. В противном случае гарантированное Конституцией Российской Федерации право каждого на судебную защиту было бы ущемлено [69].

В сложившейся ситуации Верховный Суд Российской Федерации справедливо указал, что суды необоснованно формально применяли положения Закона № 137-ФЗ, ограничившись установлением формальных оснований и не исследовав иные существенные обстоятельства, влиявшие на исход дела. Между тем именно этим обстоятельствам суд первой инстанции дал надлежащую оценку, установив наличие объективных препятствий для освоения земельного участка в установленные сроки. В рамках данного дела арендатор в иске и дополнительных пояснениях к нему указывал, что действовал добросовестно, осмотрительно и разумно, предпринимал все необходимые и зависящие от него меры для надлежащего исполнения

обязательств по договору аренды в установленный срок, представлял объективные доказательства в обоснование своих доводов, ссылаясь на создание уполномоченными органами препятствий для исполнения обязательств. Арендатором были представлены доказательства того, что он приступил к проектированию объекта практически сразу после заключения договора аренды, заключил соответствующие договоры с проектными организациями на разработку и техническое обеспечение проекта.

Верховным Судом Российской Федерации также было отмечено, что в результате длительного рассмотрения уполномоченными органами представленной арендатором проектной документации, различных согласований, несоблюдения ими установленных сроков подготовки и направления заключений по представленному проекту завершение разработки и согласования проектной документации оказалось объективно невозможным для арендатора в течение существенного периода времени. Однако как обоснованно указал Верховный Суд Российской Федерации, данные доводы и доказательства, представленные арендатором в обоснование своего иска, не были оценены судами, в результате чего арендодатель был поставлен в необоснованно привилегированное положение в отношениях с арендатором, получив возможность одностороннего расторжения договора аренды по формальным основаниям.

В данной связи с учетом всех вышеуказанных разъяснений представляется обоснованным подход к применению рассматриваемых оснований к расторжению договора аренды, предусматривающий оценку обстоятельств, в силу которых было допущено нарушение, как это, например, было сделано в рамках дела № А40-19672/2018, в то время как позиция о формальном применении данных положений закона в качестве оснований для одностороннего расторжения договора аренды независимо от причин нарушения его условий, которая была применена апелляционной и кассационной инстанциями по делу № А40-123508/2014, представляется ошибочной и ставящей арендатора и арендодателя в необоснованно неравное

положение. При этом стоит также отметить, что, несмотря на то что пункт 22 статьи 3 Закона № 137-ФЗ применяется уже более 10 лет и сфера его действия была ограничена договорами аренды, заключенными до 01.01.2011, данная норма все еще используется для расторжения договоров аренды земельных участков, предоставленных для строительства, а соответствующие уведомления об отказе от договора продолжают становиться предметом судебных разбирательств и по сей день [101].

Кроме того, применение общих оснований для прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства, должно рассматриваться судами с точки зрения приоритета сохранения договора и завершения строительства, что не может расцениваться как поощрение неисполнения сторонами договорных обязательств. Так, к договору аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства, могут быть применены общие основания для расторжения договора аренды, установленные статьями 450-452, 619 ГК РФ, а также статьями 45, 46 ЗК РФ. Статьей 46 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка помимо общегражданских оснований может быть досрочно прекращен по специальным основаниям, установленным земельным законодательством [7]. Среди таких оснований: нецелевое использование земельного участка; ущерб земельному участку или окружающей среде; порча земель; невыполнение обязательств по рекультивации земель или их приведению в пригодное для использования по целевому назначению состояние; неосвоение земельного участка в течение трех лет (если участок предоставлен для строительства или сельскохозяйственного производства); создание на участке самовольных построек.

При этом в случае возведения самовольной постройки законодатель предусматривает особый порядок расторжения договора аренды на основании одностороннего уведомления (статья 46 ЗК РФ) [7]. Однако такой односторонний внесудебный отказ невозможен, если на участке помимо самовольной постройки расположены иные объекты недвижимости,

принадлежащие арендатору, и раздел земельного участка для образования отдельного участка под самовольной постройкой невозможен (статья 46 ЗК РФ) [7].

При расторжении договора по данному основанию арендатору не компенсируются убытки, связанные с досрочным прекращением аренды. Это объясняется тем, что в силу статьи 222 ГК РФ лицо, создавшее самовольную постройку, не приобретает на нее прав и поэтому не может претендовать на компенсацию в связи с неблагоприятными последствиями ее возведения [246].

Существенный интерес в контексте прекращения договоров аренды земельных участков для капитального строительства представляет случай, когда переданный в аренду участок по тем или иным причинам не может использоваться по назначению. На практике нередки ситуации, когда застройщик, приступив к проектированию планируемого объекта, выясняет, что земельный участок полностью или частично не может быть застроен в силу различных обстоятельств (например, из-за проходящих под поверхностью участка коммуникаций либо наличия защитных или охранных зон, расположенных вблизи объектов). При этом такой участок мог быть получен застройщиком на торгах за весьма существенную плату, что ставит вопрос о правовых последствиях сложившейся ситуации.

Некоторые суды исходят из того, что невозможность осуществления строительства на земельном участке, возникшая независимо от вины или воли застройщика, является основанием для признания договора аренды недействительным и применения последствий недействительности в виде возврата участка арендодателю и возврата арендных платежей арендатору [143]. При этом конкретные обстоятельства, препятствующие использованию участка, подлежат тщательной проверке и установлению в ходе судебного разбирательства; недоказанность этих обстоятельств влечет отказ в иске застройщика [112; 139].

Вместе с тем существует и противоположная практика: некоторые суды отказывают в признании таких договоров недействительными, указывая, что

арендатор мог и должен был быть осведомлен обо всех ограничениях и обременениях участка, что не позволяет признать договор недействительным [136].

Представляется, что сама по себе невозможность использования земельного участка для строительства объекта, указанного в договоре аренды, не влечет недействительности самого договора.

Согласно пункту 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), арендная плата не может быть взыскана с арендатора, если он был лишен возможности использовать переданное имущество в соответствии с его целевым назначением и условиями аренды. По смыслу статей 328, 606, 611, 614 ГК РФ, а также с учетом разъяснений, приведенных в пункте 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66, в силу принципов взаимности и встречности обязательств арендная плата не может взиматься за период, когда арендатор фактически не мог использовать объект аренды по назначению по не зависящим от него обстоятельствам. В пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 2015 года разъяснено, что арендатор может не вносить арендную плату в период, когда он был лишён возможности использовать объект аренды по независимым от него обстоятельствам, в том числе из-за неправомерных действий других лиц [240].

Невозможность использования земельного участка для строительства (например, наличие охранных зон, нулевые показатели в ГПЗУ и т.д.) рассматривается законодателем как отсутствие со стороны арендодателя встречного предоставления (то есть непередача в пользование имущества, пригодного для целей, указанных в договоре) [174]. При этом обстоятельства, препятствующие нормальному использованию участка, могут отпасть в будущем, и тогда встречное предоставление возобновится; в связи с этим невозможность использования рассматривается судами как временное явление, а действительность самого договора аренды не отрицается.

Таким образом, представляется целесообразным на стадии заключения договора аренды земельного участка для строительства проводить предварительную градостроительную проработку территории, чтобы учитывать все возможные обстоятельства, которые могут повлиять на возможность использования участка по назначению.

В случае установления обстоятельств, затрудняющих или делающих невозможным использование уже переданного в аренду земельного участка, необходимо в кратчайшие сроки предъявить соответствующие претензии арендодателю. Это позволит избежать в последующем доводов о фактическом использовании участка без возражений и о недобросовестности требования о признании исполнявшегося сторонами договора аренды недействительным.

Вместе с тем если невозможность использования земельного участка для строительства носит длительный или неустранимый характер, такой договор может быть признан судом прекратившим свое действие в порядке статей 416, 417 ГК РФ. Такой иск наиболее характерен для случаев, когда, несмотря на наличие действующего договора аренды, градостроительным регламентом (Правилами землепользования и застройки) строительство на таком участке не допускается. Основное отличие таких способов защиты, как иск о расторжении договора и иск о признании договора прекратившим свое действие, заключается в моменте, с которого правоотношения сторон считаются прекратившимися. В случае вынесения судом решения о расторжении договора аренды такой договор считается расторгнутым с момента вступления в законную силу соответствующего судебного решения (статья 453 ГК РФ). В рамках же иска о признании договора прекратившим свое действие суд не прекращает правоотношения на будущее время, а констатирует факт их прекращения в прошлом, который не признавался одной из сторон.

Например, по искам о признании договоров аренды земельных участков, предоставленных для строительства, прекратившими свое действие в связи с невозможностью строительства, обусловленной градостроительным регламентом территории, договор аренды признается судом прекратившимся с

момента принятия такого регламента (с даты утверждения Правил землепользования и застройки или внесения в них изменений [100]).

Таким образом, по результатам исследования особенностей правового регулирования процедур и способов прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, можно прийти к выводу, что его досрочное прекращение возможно:

- в судебном порядке:

- а) иском о расторжении договора аренды земельного участка;

- б) иском о признании договора аренды земельного участка прекратившим свое действие.

- в одностороннем (внесудебном порядке) путем направления соответствующего уведомления.

3.2 Определение юридической судьбы объекта капитального строительства, оставшегося на земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком

Вещь признается недвижимой либо в силу своих природных свойств, либо в силу того, что законом она подчинена правовому режиму недвижимых вещей (статья 130 ГК РФ) [4]. Государственная регистрация прав не является определяющим критерием для признания вещи объектом недвижимости, однако она обязательна с точки зрения обеспечения стабильности гражданского оборота. В связи с этим объект капитального строительства, возведенный в установленном порядке на законных основаниях, рассматривается как недвижимость даже до осуществления регистрации прав на него. Вместе с тем не все объекты капитального строительства могут быть признаны недвижимой вещью.

В правовой среде устоялся подход, согласно которому признание строящегося объекта недвижимой вещью осуществляется при наличии у него заверченного фундамента или по завершении аналогичных работ, создающих

прочную связь объекта с землей [231]. При этом судами отмечается, что само по себе замоещение земельного участка не является самостоятельным объектом недвижимости [75; 122].

Если объект, представляющий собой недвижимое имущество, возведен застройщиком на предоставленном ему земельном участке, то при регистрации права собственности на этот объект потребуются правоустанавливающий документ на земельный участок. Однако данное положение законодательства о регистрации не исключает регистрации прав на завершённый строительством объект даже в случае, когда срок договора аренды истек или договор был прекращен; отказ в государственной регистрации права по таким основаниям является незаконным. Вместе с тем, регистрирующий орган должен отказать в регистрации права на объект капитального строительства, если в ходе проведения правовой экспертизы поданных документов он установит, что объект еще не обладает признаками недвижимого имущества [80; 117].

Кроме того, В.М. Ланда отмечает, что о появлении объекта незавершённого строительства в гражданском обороте как объекта недвижимости можно говорить не после возникновения прочной связи с земельным участком, а после осуществления его кадастрового учета как объекта незавершённого строительства [79; 244].

Что касается предоставления земельных участков правообладателям объектов недвижимости (статья 39.20 ЗК РФ) [7], то отнесение объекта незавершённого строительства к этой категории на первый взгляд должно создавать для его правообладателя исключительное право на предоставление земельного участка. Однако на самом деле объект незавершённого строительства, несмотря на признание его недвижимостью, не является предметом указанной нормы земельного законодательства, поэтому применение данной нормы к нему ошибочно.

Орган исполнительной власти вправе понуждать правообладателей объектов недвижимости к оформлению земельно-правовых отношений [7]. Однако статья 39.20 ЗК РФ регулирует оформление таких отношений для целей

эксплуатации существующего объекта недвижимости, тогда как объект незавершенного строительства в силу объективных и правовых причин не может эксплуатироваться [86; 88; 125].

Таким образом, понуждение к заключению договора аренды предусмотрено только в отношении собственников зданий и сооружений (или при множественности лиц на стороне арендатора) для эксплуатации этих объектов; следовательно, собственник объекта незавершенного строительства не может быть понужден к заключению договора в рамках данного механизма. Добровольное же заключение договора аренды публичного земельного участка под таким объектом регулируется не статьей 39.20, а пунктом 5 статьи 39.6 и подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Несмотря на приоритет сохранения договора аренды, заключенного для строительства, если такой договор все же был досрочно прекращен, необходимо определить последствия этого прекращения. В связи с этим возникают вопросы: имеет ли застройщик возможность заключить новый договор аренды для завершения строительства? Если завершение строительства невозможно, что делать с оставшимся на участке объектом?

С учетом отсутствия у застройщика – правообладателя объекта незавершенного строительства – вышеуказанного исключительного права на заключение договора аренды, новый договор оформляется на основании пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ [7]. Такое право в настоящее время предоставляется лицам, приобретшим объект незавершенного строительства в собственность на публичных торгах (об этом будет сказано далее) у предыдущего собственника, с которым договор аренды публичного земельного участка был прекращен. Кроме того, право на заключение договора аренды на новый срок имеет и сам собственник объекта незавершенного строительства, договор аренды с которым ранее был прекращен, но только при соблюдении определенных условий:

- государственный орган в течение шести месяцев не заявил в суд требование об изъятии объекта, либо в таком требовании было отказано;

- торги по реализации объекта не состоялись ввиду отсутствия участников;

- ранее земельный участок не предоставлялся в таком же порядке для завершения строительства ни одному из предыдущих собственников объекта.

Такие условия представляются достаточно суровыми, поскольку они существенно препятствуют завершению строительства, которое могло быть сорвано не только по вине застройщика, но и по объективным причинам.

В этой связи предлагается внести изменения в пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ, наоборот установив запрет для органа исполнительной власти обращаться в суд с требованием об изъятии объекта незавершенного строительства ранее истечения шести месяцев с момента прекращения договора аренды. Это также позволило бы устранить имеющийся в законодательстве пробел в вопросе о возможности обращения уполномоченного органа с иском в порядке статьи 239.1 ГК РФ об изъятии объекта незавершенного строительства в случае, когда после прекращения договора аренды прошло более шести месяцев.

При невозможности заключить новый договор аренды для завершения строительства необходимо определить дальнейшую юридическую судьбу объекта незавершенного строительства, оставшегося на земельном участке.

Гражданское законодательство устанавливает общий порядок определения последствий прекращения прав застройщика на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Этот порядок предусматривает (при отсутствии добровольного соглашения) определение условий пользования участком в судебном порядке, либо выкуп участка застройщиком, либо выкуп объекта недвижимости собственником участка (статья 272 ГК РФ). Однако данное правовое регулирование по общему правилу не применяется при прекращении прав застройщика на земельный участок, на котором остался объект незавершенного строительства.

Пункт 1 статьи 239.1 ГК РФ предусматривает изъятие объекта незавершенного строительства, оставшегося на земельном участке, в случае прекращения договора аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам торгов. При этом новый собственник такого объекта, приобретая его на торгах, заключает договор аренды для завершения строительства, тогда как первоначальный застройщик лишается объекта в принудительном порядке. Однако собственник объекта незавершенного строительства вправе возражать против его изъятия. Если будет доказано, что сроки строительства нарушены по вине третьих лиц (например, государственных органов или организаций, отвечающих за технологическое присоединение), требование об изъятии не может быть удовлетворено.

Анализ судебной практики показывает, что зачастую одновременно с иском уполномоченного органа об изъятии объекта застройщики предъявляют встречные требования о предоставлении земельного участка и об оспаривании отказов уполномоченных органов. В такой ситуации суд обязан принять то или иное решение, поскольку одновременный отказ в обоих исках приводит к неопределенности правовой судьбы объекта [132].

Дискуссионным остается вопрос о предельном сроке, в течение которого уполномоченный орган может предъявить иск об изъятии. Судебная и правоприменительная практика по этому вопросу складывается противоречиво. В действующем законодательстве такой срок прямо не установлен. В ряде случаев шестимесячный срок, упомянутый в пункте 5 статьи 39.6 ЗК РФ как условие для предоставления земельного участка для завершения строительства (если иск не подан в этот срок), трактуется как предельный срок для обращения в суд, то есть как срок исковой давности [176]. Однако суды вышестоящих инстанций в рамках того же дела не согласились с таким подходом, указав, что срок исковой давности к требованиям об изъятии объекта незавершенного строительства в порядке статьи 239.1 ГК РФ не применяется, поскольку дальнейшее сохранение прав на объект за застройщиком не соответствует целям эффективного землепользования, а механизмы завершения строительства, предусмотренные законом, уже исчерпаны [105].

Представляется, что иск уполномоченного органа исполнительной власти об изъятии объекта незавершенного строительства на публичных торгах в порядке статьи 239.1 ГК РФ может быть предъявлен в любой момент после прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства, без применения к такому требованию сроков исковой давности. Предусмотрев в ГК РФ возможность принятия государственными органами решения об изъятии объекта незавершенного строительства на торгах (в том числе независимо от оснований прекращения арендных правоотношений с застройщиком), федеральный законодатель преследует цель стимулировать арендаторов к своевременному освоению участков и завершению строительства. При этом учитывается необходимость защиты общественных интересов, в том числе потребность в эффективном использовании земельных участков, а также возможность для арендатора не только реализовывать права, но и исполнять обязанности, предусмотренные гражданским, земельным и градостроительным законодательством [103].

Из совокупного содержания статьи 239.1 ГК РФ, а также подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6, подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 и пункта 4 статьи 39.16 ЗК РФ следует, что после прекращения договора аренды орган исполнительной власти не может распорядиться ни объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора, ни самим участком без судебного решения, которое определило бы дальнейшую судьбу объекта. В этом заключается нарушение прав публичного собственника в лице уполномоченного органа, существующее в течение всего периода после прекращения договора аренды земельного участка, ранее предоставленного для завершения строительства, то есть нарушение прав публично-правового образования носит длящийся характер.

При таких обстоятельствах, имеются основания полагать, что к иску уполномоченного органа об изъятии объекта незавершенного строительства на публичных торгах в порядке статьи 239.1 ГК РФ не должен применяться ни трехлетний, ни шестимесячный срок исковой давности.

В то же время независимо от причин, по которым земельно-правовые отношения для завершения строительства не оформлены, правообладатель объекта в любом случае обязан вносить плату за пользование и занятие земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему объект незавершенного строительства, даже в период простоя, когда строительные работы фактически не ведутся. При отсутствии оформленного договора аренды плата за земельный участок под объектом незавершенного строительства должна вноситься в форме компенсации неосновательного обогащения в пользу органа исполнительной власти, уполномоченного на распоряжение земельными участками [269].

Стоит отметить, что при прекращении прав застройщика на публичный земельный участок, на котором остается объект незавершенного строительства, возведенный на законных основаниях, арендодатель не вправе требовать его освобождения путем предъявления требований по статье 622 ГК РФ, предусматривающей возврат арендованного имущества в первоначальном состоянии [261]. Обоснованная правовая позиция по этому вопросу изложена в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.06.2017 № 304-ЭС16-20773 по делу № А75-236/2016. Суд указал, что механизм освобождения земельного участка, предусмотренный статьей 622 ГК РФ, не подлежит применению к рассматриваемой ситуации и не может служить основанием для сноса правомерно возведенного объекта независимо от досрочного прекращения арендных правоотношений.

Собственник объекта недвижимости, расположенного на земельном участке другого лица и предоставленного ему для размещения этого объекта на законных основаниях, имеет право пользоваться данным участком. Принятие уполномоченными государственными органами решений и распорядительных актов, разрешающих конкретному лицу осуществить строительство на земельном участке, означает согласие публично-правового образования на размещение объекта. Понуждение к освобождению земельного участка от законно возведенного объекта недвижимости являлось бы необоснованным

нарушением прав и законных интересов арендатора – собственника такого объекта [84; 116].

Также отмечено, что истечение срока договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, само по себе не препятствует и не ограничивает возможность государственной регистрации прав на законно созданный в период действия договора объект недвижимости, в том числе на объект незавершенного строительства [80; 107]. С учетом приведенных разъяснений Верховный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что в данном случае требования об освобождении земельного участка направлены на ущемление прав арендатора на принадлежащее ему недвижимое имущество, в частности на воспрепятствование регистрации прав на него.

Таким образом, подтверждается точка зрения о том, что юридическая судьба объекта незавершенного строительства при прекращении договора аренды публичного земельного участка не может определяться путем предъявления арендодателем требований об освобождении участка с использованием механизма статьи 622 ГК РФ. В части заключения нового договора применяются нормы пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, а в части изъятия объекта – пункт 1 статьи 239.1 ГК РФ. При этом собственник изымаемого объекта имеет возможность защищаться в суде, и законодательство исходит из того, что изъятие возможно только в случае нарушения условий договора и сроков строительства по вине самого застройщика.

Следует отметить, что процедура изъятия объекта незавершенного строительства в рассматриваемом контексте предусмотрена только для объектов, возведение которых осуществлялось по договору аренды, заключенному после 01.03.2015, либо когда земельный участок уже предоставлялся для завершения строительства. Возникает вопрос: что делать с объектом, в отношении которого договор аренды для строительства заключен до 01.03.2015, а лицо, владеющее им на каком-либо титуле, не обращается за оформлением нового договора аренды для завершения строительства, и объект-

долгострой годами остается на земельном участке, портит внешний облик города и создает иные негативные последствия?

Как указывалось выше, право собственника объекта незавершенного строительства на заключение договора аренды без проведения торгов для завершения строительства прямо предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами [7; 9; 10]. При определении возможности понуждения собственника такого объекта к заключению договора аренды земельного участка следует учитывать следующее.

Участники гражданских правоотношений свободны в заключении сделок [4]. Вместе с тем в определенных случаях, когда заключение договора обязательно для физического или юридического лица, уполномоченный орган исполнительной власти вправе обратиться в суд с требованием об обязании заключить договор. Такая ситуация складывается в отношении земельных участков, поскольку заключение договора аренды является обязательным для землепользователя, в связи с чем земельное законодательство наделяет соответствующие органы правом на понуждение к оформлению земельно-правовых отношений [7]. Однако это понуждение предусмотрено только в отношении собственников зданий и сооружений либо при множественности лиц на стороне арендатора и только для целей эксплуатации таких объектов [7].

Вместе с тем применение статьи 39.20 ЗК РФ к объектам незавершенного строительства необоснованно, так как в отличие от введенных в эксплуатацию объектов недвижимости, они не могут использоваться по назначению до завершения строительства и ввода в эксплуатацию. Такой же подход применялся и к ранее действовавшей статье 36 ЗК РФ, которая в части исключительного права на предоставление земельного участка собственнику здания, строения или сооружения аналогична по содержанию пункту 1 статьи 39.20 ЗК РФ.

Из изложенного следует, что норма, предоставляющая государственному органу право на обращение в суд с иском о понуждении к заключению договора аренды (ст. 39.20 ЗК РФ) [7], не применяется в отношении

собственников объектов незавершенного строительства, поскольку они не входят в круг лиц, поименованных в пунктах 1-4 статьи 39.20 ЗК РФ, на которых распространяется действие пункта 8 той же статьи.

Собственник объекта недвижимости, расположенного на чужом земельном участке, имеет право пользования земельным участком, предоставленным собственником этого участка для размещения данной недвижимости (статья 271 ГК РФ) [4]. В развитие этого права земельное законодательство (статья 39.20 ЗК РФ) [7] закрепляет исключительное право собственников объектов недвижимости на предоставление им земельного участка.

Статья 39.20 ЗК РФ рассматривается судами как специальная норма по отношению к нормам ГК РФ и исключает применение к собственникам зданий, строений и сооружений статьи 272 ГК РФ [93]. Однако, как было указано выше, положения статьи 39.20 ЗК РФ не распространяются на объекты незавершенного строительства. Поэтому в отношении таких объектов возможно применение статьи 272 ГК РФ в части, касающейся права суда определить последствия утраты права пользования земельным участком.

В соответствии со статьей 272 ГК РФ в случае прекращения права пользования земельным участком, предоставленным собственнику расположенного на нем объекта недвижимости, последствия такого прекращения, а также права на расположенные на участке объекты должны быть определены в соглашении между правообладателями участка и объекта. При недостижении соглашения спор об определении последствий утраты права пользования участком может быть передан на рассмотрение суда. В рамках данной нормы собственник земельного участка по общему правилу может требовать освобождения участка от оставшегося на нем объекта недвижимости. В случаях, если снос объекта запрещен законом либо экономически нецелесообразен ввиду явного превышения его стоимости над стоимостью участка, суд, учитывая обстоятельства прекращения земельно-правовых

отношений, а также заявленные сторонами требования, может принять одно из следующих решений:

- признать за собственником объекта недвижимости право на выкуп земельного участка;
- признать за собственником земельного участка право на выкуп объекта недвижимости;
- определить условия использования земельного участка на новый срок.

Вариант с освобождением участка от законно созданной недвижимости судами не применяется в силу совокупности норм гражданского и земельного законодательства, гарантирующих защиту права собственности на правомерно возведенные объекты.

Таким образом, возможны три вышеуказанных варианта разрешения судом спора об определении последствий утраты права пользования земельным участком в рамках статьи 272 ГК РФ.

С учетом предусмотренного законодательством [7; 10] права собственника объекта незавершенного строительства на заключение договора аренды без проведения торгов для завершения строительства представляется обоснованным принятие судом решения об установлении условий пользования земельным участком на новый срок (как реализации указанного права). При этом принятие судом решения о выкупе земельного участка или самого объекта недвижимости лишало бы собственника объекта незавершенного строительства права на собственно завершение строительства, поэтому выбор такого варианта оправдан только при отсутствии у застройщика права на заключение нового договора аренды для завершения строительства либо при отсутствии его реального волеизъявления на оформление такого договора.

Вместе с тем право на однократное заключение договора аренды земельного участка может отсутствовать у собственника объекта незавершенного строительства только в случае, если данное лицо уже воспользовалось этим правом после 01.03.2015, заключило договор аренды для достройки объекта, но не смогло ввести его в эксплуатацию в течение срока

действия договора. Для регулирования таких ситуаций приняты специальные нормы. Законодатель предусмотрел возможность изъятия на основании решения суда объекта недвижимости, оставшегося на публичном земельном участке, в случае прекращения заключенного на торгах договора аренды для капитального строительства (ст. 239.1 ГК РФ) [4]. Вместе с тем положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на договоры аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенные до 01.03.2015 [10].

Таким образом, изъятие объекта незавершенного строительства в порядке статьи 239.1 ГК РФ после прекращения арендных правоотношений с застройщиком возможно только если договор аренды земельного участка был заключен после 01.03.2015.

Если договор аренды земельного участка был заключен до 01.03.2015, юридическая судьба объекта незавершенного строительства должна быть определена по правилам статьи 272 ГК РФ [4]. С учетом изложенного представляется возможным предпринять следующее.

1) Сравнить стоимость здания и стоимость земельного участка.

Для этого в исковом заявлении рекомендуется привести сравнение кадастровой стоимости земельного участка (из актуальной выписки из ЕГРН) и кадастровой стоимости объекта незавершенного строительства. Кадастровая стоимость последнего определяется на основании соответствующих методик [53]: в соответствии с пунктом 10 Порядка она рассчитывается путем умножения степени готовности объекта на стоимость аналогичного построенного здания. Кроме того, целесообразно провести предварительную оценку рыночной стоимости объекта и земельного участка.

2) Предъявить иск об определении последствий утраты права пользования земельным участком.

С учетом заявленных сторонами требований и оснований прекращения арендных правоотношений суд вправе:

- если стоимость земельного участка превышает стоимость объекта незавершенного строительства – признать за собственником земельного участка право на приобретение в собственность объекта, оставшегося на участке;

- если стоимость объекта незавершенного строительства выше стоимости земельного участка – признать за собственником объекта право на выкуп земельного участка;

- определить условия пользования земельным участком на новый срок.

Поскольку в настоящее время в Российской Федерации отсутствует сколько-нибудь внятная практика целенаправленного и самостоятельного применения механизма, предусмотренного статьей 272 ГК РФ (подавляющее большинство судебных актов со ссылками на эту норму связано либо с ее факультативным указанием в исках, основанных на других нормах ГК РФ, например по делам о самовольных постройках, либо с заведомо бесперспективными исками об освобождении участков от возведенных объектов), полагаю, что такой способ защиты может быть реализован именно для определения дальнейшей юридической судьбы объекта незавершенного строительства, оставшегося на участке после прекращения договора аренды, – путем своеобразного «квазиизъятия» этого объекта. Наиболее часто приводимое судами обоснование невозможности применения статьи 272 ГК РФ к законно созданным объектам связано с признанием данной нормы общей по отношению к специальным нормам ЗК РФ, которые признают за правообладателем здания, строения или сооружения исключительное право на предоставление земельного участка. Однако статья 39.20 ЗК РФ не распространяется на объекты незавершенного строительства, в связи с чем указанное ограничение в отношении таких объектов не применяется. Правовую неопределенность в этом вопросе можно было бы разрешить путем внесения изменений в статью 39.20 ЗК РФ, прямо исключив объекты незавершенного строительства из сферы ее действия, например путем добавления отдельного пункта соответствующего содержания. Несмотря на то, что статья 272 ГК РФ

содержит указание на невозможность ее применения к последствиям прекращения договоров аренды публичных земельных участков со ссылкой на статью 239.1 ГК РФ, последняя, как уже отмечалось, не применяется к договорам аренды, заключенным до введения данной нормы. Поэтому механизм статьи 272 ГК РФ может быть использован именно в отношении объектов, созданных по договорам аренды, заключенным до 01.03.2015.

Дискуссионным при отсутствии реальной успешной судебной практики применения данного механизма является также вопрос о надлежащей формулировке исковых требований. Сама статья 272 ГК РФ в качестве возможных решений суда предусматривает *«признание права на приобретение объекта»*. На первый взгляд, заключение договора купли-продажи становится для собственника объекта-долгостроя обязательным только после удовлетворения отдельного иска правообладателя земельного участка о признании за ним права на выкуп объекта незавершенного строительства. В свою очередь, заключение договора купли-продажи могло бы происходить в судебном порядке в случае его неподписания сторонами при урегулировании разногласий (статьи 445, 446 ГК РФ). Такая последовательность исков представляется избыточной и не соответствующей принципам процессуальной экономии и эффективности правовой защиты. Представляется, что сама статья 272 ГК РФ, предусматривая в качестве одного из возможных путей определения последствий утраты права пользования земельным участком выкуп объекта незавершенного строительства собственником земельного участка, является нормой, делающей продажу такого объекта собственнику участка обязательной по решению суда, поскольку позволяет собственнику участка напрямую требовать именно такого исхода – продажи ему объекта незавершенного строительства.

Таким образом, в отношении объектов незавершенного строительства, созданных на земельных участках, предоставленных в аренду до 01.03.2015, действие которых прекращено, возможно применение нового способа защиты в виде определения последствий прекращения арендных правоотношений в

порядке статьи 272 ГК РФ – «квазиизъятие» объекта незавершенного строительства путем предъявления двойственного иска:

- о признании права собственника участка на выкуп у застройщика объекта незавершенного строительства;

- об одновременном заключении между сторонами договора купли-продажи объекта незавершенного строительства.

При этом, целесообразно было бы дополнить статью 272 ГК РФ положениями, расширяющими условия и критерии ее применения, в частности указав по аналогии с изъятием объектов недвижимости для государственных нужд на возможность принудительного выкупа объекта незавершенного строительства даже в отсутствие кадастрового учета и регистрации прав на него, а также сократив существующие ограничения по ее применению, установленные в пункте 3, и не блокируя ее применение в случае прекращения прав на земельный участок ввиду его неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации.

3.3 Применение взыскания убытков как правового последствия прекращения договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства

При прекращении договора аренды земельного участка, заключенного для строительства, у застройщика в большинстве случаев возникают убытки [39], поскольку без действующего договора аренды он не сможет завершить начатое строительство. По общему правилу, лицо, права которого нарушены, вправе потребовать полной компенсации всех убытков (если законом или договором не предусмотрено возмещение в меньшем размере), а также может наряду с другими убытками взыскать упущенную выгоду в размере не меньшем, чем доходы, полученные нарушителем. Использование кредитором иных предусмотренных законом способов защиты, не лишает его права потребовать от должника возмещения убытков, причиненных ненадлежащим

исполнением обязательства. Полное возмещение убытков означает, что после их возмещения кредитор оказывается в положении, в котором он находился бы, если бы его права не были нарушены. При этом удовлетворение требования о возмещении убытков не освобождает сторону, не исполнившую обязательство или исполнившую его ненадлежащим образом, от его надлежащего исполнения.

По делам, связанным с возмещением убытков, истец должен доказать, что ответчик является причинителем вреда, факт нарушения обязательства или причинения вреда, возникновение убытков и их размер, а также причинно-следственную связь между убытками и действиями другого лица (статья 15 ГК РФ) [4]. Определение размера убытков является достаточно сложным и регулируется общим принципом разумной степени достоверности их определения [92]. В силу пункта 1 статьи 15 ГК РФ в иске о возмещении убытков не может быть отказано по мотиву невозможности установить их размер с математической точностью; в таком случае размер убытков устанавливается судом исходя из общих принципов справедливости и соразмерности, а также с учетом конкретных обстоятельств дела.

Досрочное прекращение договора аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства, может быть обусловлено разными обстоятельствами. Если оно происходит по вине самого арендатора, говорить о причинении ему убытков в этой связи представляется необоснованным. В то же время договор может быть прекращен досрочно и при отсутствии каких-либо нарушений со стороны застройщика.

Г. А. Мисник отмечает [250], что возмещение убытков правообладателям земельных участков представляет собой комплексный правовой и социальный институт. В гражданско-правовой доктрине убытки понимаются как обязательство, возникающее из нарушения субъективного права другого лица. В земельном праве они представляют собой обязанность нарушителя претерпеть неблагоприятные последствия нарушения норм земельного законодательства, которые, в отличие от гражданско-правовых отношений,

регулируются, в том числе, значительным числом императивных публично-правовых норм. Таким образом, регулирование убытков в земельной сфере осложнено нормами публичного права, влияющими на их состав и структуру.

В сфере аренды земельных участков для строительства наиболее часто встречаются споры о взыскании застройщиками убытков с органов исполнительной власти – арендодателей, связанные с выявленной невозможностью строительства на участке и преждевременным прекращением договора аренды в связи с этим. Кроме того, встречаются случаи отмены органами исполнительной власти ранее выданных разрешений на строительство [270].

Руководящие разъяснения по данной категории споров приведены Арбитражным судом Московского округа в деле № А40-146996/2023. Суду следует установить, что явилось непосредственной (первоначальной) причиной невозможности завершения строительства, дать правовую квалификацию соответствующего основания прекращения обязательства и расторжения договора аренды, а затем, исходя из установленного основания, определить возможность привлечения арендодателя к ответственности в виде возмещения убытков. При наличии таких обстоятельств необходимо определить размер убытков в соответствии с положениями гражданского законодательства и условиями договора, истолковав их по правилам статьи 431 ГК РФ [131].

Стоит отметить, что в последние годы судебная практика по вопросу взыскания убытков с арендодателя – органа исполнительной власти – изменилась в пользу застройщиков: суды (преимущественно приходя к выводу о невозможности реализации строительного проекта по вине органа власти) признают необходимость компенсации убытков в том или ином размере [152].

Вместе с тем убытки могут быть причинены не только незаконными, но и правомерными действиями государственных органов [14], а также изданием законных нормативных правовых актов.

По общему правилу, убытки, причиненные частным лицам в связи с незаконными действиями или бездействием государственных органов либо их

должностных лиц, в том числе в результате принятия незаконных актов таких органов, подлежат возмещению (статьи 16, 1069 ГК РФ). При этом в силу статьи 16.1 ГК РФ в определенных случаях ущерб, причиненный правомерными действиями органов государственной власти, также может подлежать компенсации [226]. Возникает вопрос: какие именно правомерные действия государственных органов могут причинять убытки землепользователю? В качестве примера можно привести установление определенных ограничений по использованию земельных участков.

Основания для возмещения убытков, причиненных установлением уполномоченными государственными органами ограничений прав землепользователей, определяются применительно к подпунктам 4 и 5 пункта 1 статьи 57 ЗК РФ, что подтверждается судебной практикой. Как указывалось выше, убытки могут возникать как из неправомерных, так и из правомерных действий государственных органов. Каждое из этих оснований предполагает наличие самостоятельного предмета доказывания и порядка возмещения убытков, в связи с чем федеральное законодательство должно однозначно регулировать эти вопросы.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что единообразное применение и понимание правовой нормы обеспечивается соблюдением ряда критериев – определенности, недвусмысленности и ясности, которые проистекают из общих принципов правового государства, равенства перед законом и судом, а также верховенства закона [1]. Нечеткость, неоднозначность и противоречивость правового регулирования не позволяют установить его содержание, создают предпосылки для неограниченного усмотрения правоприменителей и приводят к произволу. В результате ставятся под сомнение гарантии государственной (включая судебную) защиты прав, свобод и законных интересов граждан [227]. В этой связи одного лишь нарушения определенности правовой нормы может быть достаточно для признания ее противоречащей Конституции [60; 61; 62; 63; 64; 65; 66].

Вместе с тем вышеуказанные положения земельного законодательства, как показывает практика, применяются неоднозначно. Представляется, что это является следствием недостаточной правовой ясности и определенности относительно правовой природы института возмещения убытков, возникающих при законном, но принудительном ограничении прав землепользователя, а также относительно механизма компенсации таких убытков и предмета доказывания. В то же время юридические гарантии должны быть однозначными и подкреплены реальным механизмом их применения. В этой связи примечательным и системным является дело по жалобе И. С. Бутримовой, рассмотренное Конституционным Судом Российской Федерации.

Подход, примененный в деле И.С. Бутримовой [59], согласно которому для возмещения убытков данные нормы предполагают установление требований, необходимых для наступления ответственности за незаконные действия публичных органов власти, встречается и в иных судебных актах [153; 155; 158; 159]. В то же время в судебной практике имеет место и обратное толкование: положения статьи 57 ЗК РФ [7] рассматриваются как частный случай статьи 16.1 ГК РФ, то есть как предусматривающие возмещение убытков, причиненных правомерными действиями государственных органов [149; 151; 156; 177].

Различные судебные акты по данному вопросу свидетельствуют о неопределенности в применении подпунктов 4 и 5 пункта 1 статьи 57 ЗК РФ, поэтому условия компенсации убытков требуют более точного нормативного регулирования. В этой связи Конституционный Суд Российской Федерации указал, что данные положения, порождающие неоднозначное толкование и правоприменительную практику, не содержат однозначных условий для компенсации убытков в связи с правомерным ограничением прав на землю, а потому не соответствуют Конституции Российской Федерации.

Для нормализации правоприменения требуется установить конкретные условия компенсации убытков, вызванных правомерными действиями уполномоченных органов, связанными с принудительным ограничением прав

землепользователей, в связи с чем необходимо внести изменения в данные нормы. В рамках таких изменений можно также предусмотреть различные случаи и особенности компенсации в зависимости от вида прав на землю. Конституционный Суд Российской Федерации заключил, что до внесения в законодательство изменений, вытекающих из Постановления по делу И. С. Бутримовой, основанием для возмещения убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав в результате правомерных действий органов власти, является сам факт наличия убытков.

Для устранения обозначенной неопределенности в конце 2021 года были приняты поправки в статью 57 ЗК РФ, прямо предусматривающие возможность возмещения убытков, причиненных как противоправными, так и правомерными действиями органов власти, ограничивающими права землепользователей. Однако эти изменения охватывали не все аспекты, отмеченные Конституционным Судом: дополнительной регламентации требовали условия возмещения, порядок его осуществления и некоторые другие вопросы, которые так и не получили прямого нормативного закрепления. В развитие этих положений Правительством Российской Федерации был разработан новый, более детализированный порядок возмещения соответствующих убытков [27], поэтому практика применения законодательства после внесенных изменений требует дополнительного изучения.

В настоящее время при решении вопроса о взыскании убытков, связанных с правомерным ограничением прав на использование участка, суды в первую очередь обращают внимание на необходимость исследования двух основных факторов:

- времени установления ограничений;
- существенности конкретных ограничений для землепользователя (их вида, площади части участка, попадающей в соответствующую зону с особыми условиями использования территорий, и так далее).

Первостепенное значение имеет момент установления такой зоны (ЗООИТ) как ограничения права на земельный участок [234]. Так, например,

расходы, понесенные после внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ, препятствующей строительству, не могут быть признаны убытками, понесенными в связи с поведением ответчика (администрации), поскольку с этого момента сведения об ограничениях становятся публичными и общедоступными. В связи с этим несение дополнительных расходов после установления соответствующих ограничений является неосмотрительным и неразумным поведением самого землепользователя.

Стоит отметить, что, несмотря на принятие изменений в ЗК РФ (в части статьи 57.1) и принятие в их развитие Постановления Правительства Российской Федерации № 59, суды зачастую все так же продолжают в рамках дел о взыскании убытков оценивать возможность их взыскания с позиций неправомерности действий публичной администрации, наличия причинно-следственных связей и т. д. [102], что не вполне корректно в свете правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в ранее упомянутом деле Бутримовой.

Для оценки второго фактора необходимо установить степень влияния ограничений на возможность дальнейшего целевого использования участка, реализацию целей его приобретения, характер неудобств, причиняемых землепользователю, площадь участка, оказавшуюся в пределах соответствующей зоны, наличие реальной возможности достижения цели предоставления участка, а также экономическую целесообразность выполнения соответствующих мероприятий с учетом возникших ограничений. Если зона с особыми условиями использования установлена только в отношении части участка, степень ее влияния определяется с учетом соотношения площади обремененной части к общей площади участка [128].

Таким образом, можно констатировать, что, несмотря на внесенные в законодательство изменения в части возмещения убытков, причиненных правомерным ограничением прав на земельные участки, судебная практика в этой сфере, а также сам институт возмещения убытков в целом требуют дальнейшего развития и гармонизации, хотя определенные шаги, направленные

на повышение уровня защищенности землепользователей, безусловно, уже сделаны.

В целях достижения единообразия судебной практики по этому вопросу целесообразно придерживаться обозначенных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации по делу Бутримовой принципов возмещения убытков, соответствующим образом формируя предмет доказывания по делу:

- наличие убытков в связи с правомерным ограничением прав на земельный участок;
- период возникновения убытков по отношению к моменту установления соответствующих ограничений;
- значимость установленных ограничений для землепользователя.

При этом от оценки действий публичной администрации через призму «неправомерности» при установлении ограничений по использованию участков, судя по всему, следует отходить.

Заключение

В рамках проведенного исследования для достижения поставленной цели последовательно выполнены все задачи, обозначенные во введении к диссертации. Они были связаны как с теоретическим осмыслением существующего правового регулирования общественных отношений, возникающих в связи с заключением, изменением и прекращением договоров аренды земельных участков, предоставленных для капитального строительства, а также с определением правовой природы ряда категорий, используемых в данной сфере, так и с практико-ориентированным исследованием указанной области, в частности изучением судебной и правоприменительной практики. В ходе исследования выявлена проблематика существующего правового регулирования, обозначенная в задачах, ей дано должное освещение.

В частности, на основе анализа становления и исторического развития института строительной аренды земельных участков в России в советский и постсоветский периоды были выявлены особенности его генезиса и влияние на современное состояние данного правового института. По результатам исследования в этой части сделаны выводы о том, что право застройки является обязательственным, а не вещным правом, что не позволяет говорить о возникновении права собственности на земельный участок по смыслу Закона о введении в действие ЗК РФ по аналогии с предоставлением участка на иных вещных правах до принятия ЗК РФ.

Выявлены особенности современного правового регулирования процедур и способов заключения договоров аренды земельных участков для капитального строительства, а также применения общих принципов заключения таких договоров (на торгах), оснований для их заключения вне конкурсных процедур, в том числе особенности реализации нововведений, связанных с беспрецедентным санкционным давлением на отечественную экономику.

Рассмотрены основные способы реализации проектов КРТ, механизмы предоставления земельных участков для их реализации, а также особенности фактического и юридического освобождения территорий под такие проекты, в том числе сделаны выводы о возможности изъятия объектов недвижимости и земельных участков в судебном порядке у их правообладателей для целей КРТ без разработки документации по планировке территории.

Кроме того, по результатам исследования общих принципов определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для капитального строительства, сделаны выводы о наличии разумного экономического обоснования повышения органами исполнительной власти размера арендной платы. Эти выводы связаны с двумя основными факторами: экономической доходностью от использования земельного участка с учетом всех критериев, ее определяющих, а также с повышением нагрузки на взаимосвязанные элементы городской инфраструктуры. При этом отмечается, что принцип экономической обоснованности является все же правовым, поскольку он связан не просто с калькуляцией арендной платы, а заключается в обосновании самой возможности органа исполнительной власти устанавливать те или иные ставки арендной платы и методики ее определения с учетом правовой квалификации арендной платы за землю как регулируемой категории.

В работе также исследуется особый статус сторон договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства, – государства и застройщика, что в том числе является одним из факторов, позволяющих говорить о самостоятельности и уникальности данного вида договоров. Установлены существенные условия такого договора, приведено соответствующее обоснование. По результатам исследования в данной части аргументировано, что специфическая цель предоставления земельного участка обуславливает наличие у договора особой дополнительной характеристики предмета – технико-экономических показателей строящегося объекта. Рассмотрен также вопрос о правовой природе строительной аренды с точки зрения наличия у нее признаков обязательственных и вещных прав, а также

концепция развития гражданского законодательства в этой части. По результатам изучения этих вопросов в работе сделаны выводы о том, что строительная аренда все же представляет собой обязательственное правоотношение.

Анализируя исторический путь развития института аренды земельных участков для строительства, его современное состояние во всем многообразии существующих процедур заключения договора, а также иные особенности, присущие именно данному виду договоров (например, особенности статуса сторон), обоснован итоговый вывод о том, что договор аренды земельного участка для строительства на сегодняшний день становится самостоятельной разновидностью договора аренды недвижимости в системе договорных обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование.

Исследована процедура изменения видов разрешенного использования земельных участков и цели предоставления участка по договору аренды – как в рамках изменения эксплуатации одного типа объектов на другой, так и при изменении цели предоставления с эксплуатации существующего объекта на новое строительство или реконструкцию. По результатам исследования данного вопроса обоснована незаконность требований государственного регистратора о необходимости проведения торгов при заключении вышеуказанного дополнительного соглашения, в связи с чем предлагается скорректировать правоприменительную практику, исключив принятие отказов в государственной регистрации по данному основанию.

Также обосновано, что заключение дополнительного соглашения к договору аренды, продленному на неопределенный срок, на новый определенный срок по своей правовой природе является заключением нового договора аренды между теми же сторонами, что, в свою очередь, означает необходимость соблюдения ограничений и правовых процедур предоставления земельного участка, действующих на момент заключения такого соглашения. Кроме того, доказано, что необоснованное изменение условий договора аренды, заключенного по результатам торгов, в части продления срока его действия или

срока исполнения обязательств, может повлечь недействительность соответствующего дополнительного соглашения. При этом, согласно полученным результатам, продление срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, однократно на три года для завершения строительства само по себе не может рассматриваться как ограничивающее конкуренцию.

Исследован также важный для цели настоящей работы вопрос о соблюдении требований гражданского, земельного и конкурентного законодательства при последующем изменении условий договора аренды земельного участка для строительства в части технико-экономических параметров планируемого объекта, особенно с учетом того, что такой договор заключается, по общему правилу, на торгах. По итогам исследования со ссылками на правоприменительные решения ФАС России и соответствующую судебную практику сформулирован вывод о том, что изменение условий заключенного на торгах договора аренды, которое каким-либо образом меняет параметры возводимого объекта относительно предусмотренных аукционной документацией, ограничивает конкуренцию и не соответствует действующему законодательству.

Кроме того, определены основные последствия возведения застройщиком объекта с иными технико-экономическими показателями с учетом их особого статуса как существенного и необходимого элемента предмета договора аренды земельного участка для строительства, среди которых можно выделить недействительность сделки в связи с существенным изменением предмета договора аренды земельного участка, заключенного на торгах; невозможность ввода объекта в эксплуатацию, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него, признание возведенного объекта самовольной постройкой; наступление гражданско-правовой ответственности в форме неустойки (штрафных санкций) за нарушение условий договора либо увеличение размера арендной платы; необходимость доплаты

различных инвестиционных платежей, ранее рассчитанных от технико-экономических параметров, указанных в договоре аренды.

Выявлены сложившиеся в современной судебной практике подходы к расторжению договора аренды и возможность применения общих оснований расторжения к договору аренды земельного участка, предоставленного для капитального строительства. Установлены особенности применения специальных оснований для расторжения таких договоров, применяемые только к ним, а также оснований для прекращения договора в силу закона в связи с наступлением определенных обстоятельств. По результатам исследования в данной части отмечено, что применение указанных оснований к таким договорам имеет определенную специфику, связанную прежде всего со значимостью последствий расторжения (особенно если застройщик уже приступил к освоению участка).

Проанализированы подходы к определению правового режима объектов незавершенного строительства, существующие в доктрине, правоприменительной и судебной практике; разработаны предложения по дальнейшему развитию законодательного регулирования вопросов заключения договора аренды земельного участка для завершения строительства, а также предложены возможные варианты действий в отношении таких объектов через применение механизмов изъятия или сноса. По результатам исследования в этой части обосновано, что объект может рассматриваться как объект незавершенного строительства только в случае, если физически созданы его конструктивные элементы, определяющие прочную связь с землей и невозможность перемещения без существенного ущерба (например, фундамент). При этом установлено, что объект незавершенного строительства не подпадает под регулирование статьи 39.20 ЗК РФ и не создает для его правообладателя исключительного права на предоставление земельного участка; равно как и эта статья не является основанием для понуждения правообладателя к оформлению земельно-правовых отношений. В этой связи в работе предложена и теоретически обоснована возможность использования

нового способа защиты – применения статьи 272 ГК РФ для квазиизъятия объекта незавершенного строительства, оставшегося на участке после прекращения арендных правоотношений. Кроме того, обосновано, что юридическая судьба такого объекта при прекращении договора аренды публичного земельного участка не может определяться путем предъявления арендодателем требований об освобождении участка с использованием механизма статьи 622 ГК РФ.

Исследованы общие условия возникновения ответственности в форме возмещения убытков, а также специфика убытков в сфере строительной аренды. Изучен вопрос о возможности причинения убытков застройщику правомерными действиями государственных органов, основания возникновения таких убытков, особенности доказывания и возмещения государственными органами. По результатам исследования в этой части выявлено, что убытки застройщику могут быть причинены, в том числе правомерными действиями государственных органов, несмотря на обязательное наличие элемента деликта в общем составе убытков. На основе анализа актуальной судебной практики сформулирован состав предмета доказывания по таким спорам.

Таким образом, проведено комплексное исследование существующего правового регулирования общественных отношений, возникающих в связи с заключением, изменением и прекращением договоров аренды земельных участков, предоставленных для капитального строительства. В рамках исследования решены поставленные задачи, обоснованы положения, выносимые на защиту, получены практически и теоретически значимые результаты, разработаны предложения по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики.

Список литературы

Нормативные правовые акты

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2020. – № 31. – Ст. 4398.
2. Российская Федерация. Законы. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 24 июля 2002 № 95-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ / Российская газета. – 2004. – № 290.
4. Российская Федерация. Законы. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) : федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
5. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) : федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5 – Ст. 410.
6. Российская Федерация. Законы. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 14 ноября 2002 № 138-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
7. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25 октября 2001 № 136-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
8. Российская Федерация. Законы. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : федеральный закон от 08 марта 2015 № 21-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 10. – Ст. 1391.

9. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 № 137-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.

10. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 23 июня 2014 № 171-ФЗ / Российская газета. – 2014. – № 142.

11. Российская Федерация. Законы. О защите конкуренции : федеральный закон от 26 июля 2006 № 135-ФЗ / Российская газета. – 2006. – № 162.

12. Российская Федерация. Законы. О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц : федеральный закон от 18 июля 2011 № 223-ФЗ / Российская газета. – 2011. – № 159.

13. Российская Федерация. Законы. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : федеральный закон от 25 июня 2002 № 73-ФЗ / Парламентская газета. – 2002. – № 120-121.

14. Российская Федерация. Законы. О противодействии терроризму : федеральный закон от 06 марта 2006 № 35-ФЗ / Парламентская газета. – 2006. – № 32.

15. Российская Федерация. Законы. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг : федеральный закон от 27 июля 2010 № 210-ФЗ / Российская газета. – 2010. – № 168.

16. Российская Федерация. Законы. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федеральный закон от 25 февраля 1999 № 39-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – № 9. – Ст. 1096.

17. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ / Российская газета. – 2015. – № 156.

18. Российская Федерация. Законы. Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 05 апреля 2013 № 43-ФЗ / Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 15. – Ст. 1773.

19. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 29 июля 1998 № 135-ФЗ / Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.

20. Российская Федерация. Законы. О землепользовании в городе Москве : закон города Москвы : [принят Московской городской Думой 19 декабря 2007 года]. - Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=87876#XWMVo2V4iUuMsOUF> (дата обращения: 03.09.2026).

21. Российская Федерация. Законы. О регулировании земельных отношений в Московской области : закон Московской области : [принят Московской областной Думой 29 мая 1996 года]. - Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/28921000/> (дата обращения: 03.09.2026).

22. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утверждены Верховным Советом СССР 23.11.1989 № 810-1) / Ведомости Съезда народных депутатов Верховного Совета СССР. – 1989. – № 25. – Ст. 481.

Акты официального толкования и применения права

23. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России : указ Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 / Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993. – № 44. – Ст. 4191.

24. Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. N 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2021. - № 50 (часть IV). – Ст. 8553.

25. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию : постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 8. – Ст. 744.

26. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 30. – Ст. 3821.

27. Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства

Российской Федерации от 27.01.2022 № 59 / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2022. – № 5. – Ст. 790.

28. Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы : постановление Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 / Собрание законодательства Российской Федерации. – 2022. – № 16. – Ст. 2671.

29. О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве : постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2006. – № 28.

30. О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в г. Москве : постановление Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2007. – № 55.

31. Об изменении порядка принятия решений о предоставлении земельных участков и внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы об образовании, предоставлении земельных участков и арендной плате за землю : постановление Правительства Москвы от 27.01.2009 № 46-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2009. – № 8.

32. О полномочиях территориальных органов исполнительной власти города Москвы : постановление Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2010. – № 15.

33. О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы : постановление Правительства Москвы от 16.11.2010 № 1019-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2010. – № 66.

34. О предоставлении земельных участков в городе Москве с проведением процедуры торгов : постановление Правительства Москвы от 12.04.2011 № 119-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2011. – № 22.

35. О Государственной программе города Москвы «Развитие культурно-туристической среды и сохранение культурного наследия» : постановление Правительства Москвы от 20.09.2011 № 431-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2011. – № 55.

36. О Государственной программе города Москвы «Развитие здравоохранения города Москвы (Столичное здравоохранение)» : постановление Правительства Москвы от 04.10.2011 № 461-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2011. – № 59.

37. Об утверждении Положения о Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы : постановление Правительства Москвы от 25.04.2012 № 184-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2012. – № 27.

38. Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы : постановление Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2012. – № 29.

39. Об утверждении Порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении вопросов о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов : постановление Правительства Москвы от 27.08.2012 № 433-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2012. – № 50.

40. Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы : постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2013. – № 11.

41. Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для

города Москвы, при строительстве и (или) реконструкции которых плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается : постановление Правительства Москвы от 10.09.2013 № 593-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2013. – № 52.

42. Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков : постановление Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП / Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2013. – № 69 (том 2).

43. Об утверждении Порядка определения случаев установления в 2022, 2023 и 2024 годах льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Московской области, и земельных участков на территории Московской области, государственная собственность на которые не разграничена, в целях обеспечения импортозамещения для преодоления негативных последствий введения ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций : постановление Правительства Московской области от 22.03.2022 № 270/11 / Информационный вестник Правительства Московской области. – 2022. - № 13.

44. Об утверждении Порядка определения случаев установления в 2022-2024 годах льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, и Порядка определения соответствия инвестиционных проектов целям осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и

международных организаций, для предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, гражданам Российской Федерации или российским юридическим лицам в аренду без проведения торгов в 2022-2024 годах [Постановление Правительства Ленинградской области от 09.06.2022 № 389] / Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru. – Текст : электронный. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/4700202206100017/> (дата обращения: 04.09.2026).

45. О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения [Письмо ФАС России от 11.01.2016 № ИА/90/16] / СКБ «КонтурНорматив». – Текст : электронный. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=8&documentId=458254/> (дата обращения: 04.09.2026).

46. О рассмотрении обращения [Письмо Минфина России от 16.06.2017 № 24-02-05/37727] / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71618148/> (дата обращения: 04.09.2026).

47. Об оказании поддержки бизнесу в сфере размещения наружной рекламы в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции [Письмо Минфина России от 24.07.2020 № 28-06-04/65095] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358589/ (дата обращения: 03.09.2026).

48. О рассмотрении обращения [Письмо Росреестра от 02.02.2021 № 11-00176/21] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_375997/ (дата обращения: 03.09.2026).

49. По вопросам применения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Письмо Росреестра от 15.08.2025 № 14-8253-ТГ/25] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_513393/ (дата обращения: 03.09.2026).

50. По вопросу внесения изменений в условия договора, заключенного по результатам торгов, с целью строительства объекта на смежных земельных участках [Разъяснения ФАС России] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_341660/ (дата обращения: 03.09.2026).

51. О мерах по оптимизации процедуры подготовки, согласования и подписания проектов документов в Департаменте земельных ресурсов города Москвы [Приказ Департамента земельных ресурсов города Москвы от 09.02.2015 № 115] / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/402791500/> (дата обращения: 04.09.2026).

52. Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке [Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.03.2018 № 125/пр] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297184/ (дата обращения: 04.09.2026).

53. Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости

соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости [Приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315172/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddd518/ (дата обращения: 04.09.2026).

54. О порядке подтверждения соответствия размещаемых объектов и реализуемых инвестиционных проектов критериям объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов [Распоряжение Мэра Москвы от 17.06.2015 № 480-РМ] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=163051#T8co2Vsx3x0CQGq> (дата обращения: 04.09.2026).

55. Стандарт внешнего государственного аудита (контроля) СГА 304 «Аудит государственных и международных инвестиционных проектов» [Постановление Коллегии Счетной палаты РФ от 23.12.2016 № 8ПК] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210758/ (дата обращения: 03.09.2026).

56. Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года [Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 № 3268-р] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/f62ee45faefd8e2a11d6d88941ac66824f848bc2/ (дата обращения: 04.09.2026).

57. О Порядке подтверждения соответствия размещаемых объектов и реализуемых инвестиционных проектов критериям объектов социально-

культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов и предоставления земельных участков для их размещения, реализации [Распоряжение Мэра Москвы от 17.07.2024 № 426-РМ] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=244153#bT7ho2VKqqu6Zwtl> (дата обращения: 04.09.2026).

58. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов [разработан Минэкономразвития России] / Официальный сайт Минэкономразвития России. – Текст : электронный. – URL:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bc142016f6ab3772370bb0b4541fc778/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2026-2028.pdf/ (дата обращения: 04.09.2026).

Судебные постановления и решения

59. По делу о проверке конституционности подпунктов 4 и 5 пункта 1 и пункта 5 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И.С. Бутримовой [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 05.03.2020 № 11-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_347128/ (дата обращения: 04.09.2026).

60. По делу о проверке конституционности положений пункта 4 статьи 24 Федерального закона «О статусе военнослужащих» в связи с жалобой гражданки Г.В. Журавель [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25.02.2019 № 12-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318967 (дата обращения: 04.09.2026).

61. По делу о проверке конституционности положения части четвертой статьи 14 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» в связи с жалобой гражданки В.Н. Фоминой [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16.03.2018 № 11-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_293468/ (дата обращения: 04.09.2026).

62. По делу о проверке конституционности положений части 1 и пункта 2 части 2 статьи 20 Федерального закона «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации» в связи с жалобами граждан США Н.Д. Вордена и П.Д. Олдхэма [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19.07.2017 № 22-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220701/ (дата обращения: 04.09.2026).

63. По делу о проверке конституционности части 2 статьи 99, части 2 статьи 100 Лесного кодекса Российской Федерации и положений постановления Правительства Российской Федерации «Об исчислении размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства» в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью «Заполярнефть» [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 02.06.2015 № 12-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180575/ (дата обращения: 04.09.2026).

64. По делу о проверке конституционности пункта 3 части первой статьи 26 Федерального закона «Об оружии» в связи с жалобой негосударственного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Учебно-технический центр «Кольчуга» [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16.04.2015 № 8-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178217/ (дата обращения: 04.09.2026).

65. По делу о проверке конституционности статей 3, 4, пункта 1 части первой статьи 134, статьи 220, части первой статьи 259, части второй статьи 333 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, подпункта «з» пункта 9 статьи 30, пункта 10 статьи 75, пунктов 2 и 3 статьи 77 Федерального закона «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации», частей 4 и 5 статьи 92 Федерального закона «О выборах депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации» в связи с жалобами граждан А.В. Андропова, О.О. Андроновой, О.Б. Белова и других, Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации и регионального отделения политической партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Воронежской области [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22.04.2013 № 8-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_145469/ (дата обращения: 04.09.2026).

66. По делу о проверке конституционности положения подпункта 3 пункта 2 статьи 106 Воздушного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами закрытого акционерного общества «Авиационная компания «Полет» и открытых акционерных обществ «Авиакомпания «Сибирь» и «Авиакомпания «Ютэйр» [Постановление Конституционного Суда Российской Федерации

от 20.12.2011 № 29-П] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_123851/ (дата обращения: 04.09.2026).

67. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Синева Павла Владимировича на нарушение его конституционных прав пунктом 10 Положения о порядке осуществления денежной компенсации владельцам сносимых индивидуальных гаражей при освобождении территорий города Москвы [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 08.12.2022 № 3214-О] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=742578> (дата обращения: 04.09.2026).

68. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Далан-Строй» на нарушение конституционных прав и свобод положениями статьи 22 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и статьи 5.1 Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 26.03.2020 № 574-О] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=624375> (дата обращения: 04.09.2026).

69. По жалобе гаражно-строительного кооператива «Полет» на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 22 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и части 4 статьи 7 Федерального закона «О внесении изменений в

статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 06.10.2015 № 2317-О] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_188466/ (дата обращения: 04.09.2026).

70. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Шатф» на нарушение конституционных прав и свобод положениями Федерального закона «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17.07.2014 № 1685-О] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=407198> (дата обращения: 04.09.2026).

71. По запросу Законодательного Собрания Санкт-Петербурга о проверке конституционности положения части 5.1 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 07.02.2013 № 127-О] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_142826/ (дата обращения: 04.09.2026).

72. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества «АРЗ-3» на нарушение конституционных прав и свобод положениями подпункта 7 пункта 1 статьи 1 и пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 05.03.2013 № 436-О] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_145072/ (дата обращения: 04.09.2026).

73. Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 06.07.2000 № 133-О] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33843/ (дата обращения: 04.09.2026).

74. О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ о заключении и толковании договора [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 4] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314779/ (дата обращения: 04.09.2026).

75. О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/ (дата обращения: 04.09.2026).

76. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (дата обращения: 04.09.2026).

77. О судебном решении [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45640/ (дата обращения: 04.09.2026).

78. О свободе договора и ее пределах [Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161322/ (дата обращения: 04.09.2026).

79. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_117610/ (дата обращения: 04.09.2026).

80. Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды [Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_123451/ (дата обращения: 04.09.2026).

81. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства [Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52891/ (дата обращения: 04.09.2026).

82. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b2c295a9-21b0-4265-a564-adc9f41f1af3/6cb67b83-7c17-45e5-8187-b36c0bd88721/A13-10558-2008_20110405_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

83. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.02.2011 № 14381/10 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d9b99d1f-9c8f-449d-afcd-183d3ab6ee59/ad1bc3ff-fcd9-4192-a17e-1ec6e2111be3/A40-161960-2009_20110215_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

84. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2011 № 10661/10 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/a71e6сес-1ac1-43bc-8a69-ba0cb2e61d64/2eccf783-5f14-4f7e-b7e1-f0de4c654bdd/A32-24835-2008_20110125_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

85. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/3baf2995-542f-4cbb-a063-cbaff9ff1631/e087642c-438a-46b9-95dd-bdf179f46c5a/A58-2302-2008_20100202_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

86. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 7454/10 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/067ebef5-dfa5-41ec-bdda-3ed9a588aa21/94cb38a5-5cc1-46f8-a3d5-2426afabf19d/A41-31964->

2009_20101109_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

87. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2009 № 11276/09 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/6350d0a3-2543-46d3-94fe-fe3fc2d76107/35dd23aa-e823-473d-9fff-b58efab81592/A40-49619->

2007_20091215_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

88. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/a776f423-79ea-476d-889c-710fcb489fb8/a5602d3d-1e6f-4fdf-b99c-07ebc0447d28/A55-16774->

2007_20081223_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

89. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.03.2004 № 15671/03 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=19901#zK6Py2VauTAsqQTD4> (дата обращения: 04.09.2026).

90. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66] / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35129/?ysclid=mu2o724wo6290897179 (дата обращения: 04.09.2026).

91. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № ВАС-15712/11 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/712678a2-878d-4396-8007-97da31a6e154/e6dad45b-b94c-42df-b121-236f29590b38/A46-1792-> 2011_20111129_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

92. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.10.2012 № ВАС-13467/12 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/55597040/> (дата обращения: 04.09.2026).

93. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.12.2013 № ВАС-18965/13 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/56212515/> (дата обращения: 04.09.2026).

94. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_338859/ (дата обращения: 04.09.2026).

95. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_311024/ (дата обращения: 04.09.2026).

96. Обзор судебной практики по вопросам, связанным с применением Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.05.2018 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_298054/ (дата обращения: 04.09.2026).

97. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2017 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». –

Текст : электронный. – URL:
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_282851/ (дата обращения:
 04.09.2026).

98. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219925/ (дата обращения:
 04.09.2026).

99. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21.08.2025 № 305-ЭС25-2979 по делу № А40-69563/2023 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL:
<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/412487088/> (дата обращения:
 04.09.2026).

100. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2024 № 305-ЭС24-16253 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_498846/bc7edb9b6585c1db06c282aесfe21207с7fe607e/ (дата обращения: 04.09.2026).

101. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.04.2024 № 305-ЭС24-2773 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-03042024-n-305-es24-2773-po-delu-n-a40-1311772022/> (дата обращения: 04.09.2026).

102. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.04.2023 № 304-ЭС23-3064 по делу № А75-14330/2021 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:
<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=756833#hM8ko2VROvRSFxSa> (дата обращения: 04.09.2026).

103. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.01.2022 № 309-ЭС21-25247 по делу № А47-3071/2020 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-10012022-n-309-es21-25247-po-delu-n-a47-30712020/> (дата обращения: 04.09.2026).

104. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.01.2021 № 308-ЭС20-18388 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-22012021-n-308-es20-18388-po-delu-n-a32-170992019/> (дата обращения: 04.09.2026).

105. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 02.02.2021 № 310-ЭС20-22349 по делу № А35-8640/2018 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации» – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-02022021-n-310-es20-22349-po-delu-n-a35-86402018/> (дата обращения: 04.09.2026).

106. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.03.2021 № 308-ЭС21-620 по делу № А32-14380/2020 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-15032021-n-308-es21-620-po-delu-n-a32-143802020/> (дата обращения: 04.09.2026).

107. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.05.2021 № 306-ЭС21-6446 по делу № А55-38206/2018 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-27052021-n-306-es21-6446-po-delu-n-a55-382062018/> (дата обращения: 04.09.2026).

108. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2021 № 305-ЭС21-9021 по делу № А40-254586/2019 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-22062021-n-305-es21-9021-po-delu-n-a40-2545862019/> (дата обращения: 04.09.2026).

109. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.07.2021 № 301-ЭС21-11155 по делу № А43-18205/2020 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-26072021-n-301-es21-11155-po-delu-n-a43-182052020/> (дата обращения: 04.09.2026).

110. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2021 № 309-ЭС20-24330 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=680154#3GTjo2VKS3Q7hNus> (дата обращения: 04.09.2026).

111. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.02.2020 № 308-ЭС19-27672 по делу № А32-35062/2018 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=620380#4PClo2VgTPEAjxft> (дата обращения: 04.09.2026).

112. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.03.2020 № 305-ЭС20-2504 по делу № А40-231257/2016 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=706414#Kzll o2VT0Oc8Fsc4> (дата обращения: 04.09.2026).

113. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.05.2020 № 310-ЭС20-5909 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=630182> (дата обращения: 04.09.2026).

114. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.09.2020 № 301-ЭС20-11668 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-15092020-n-301-es20-11668-po-delu-n-a38-36972019/> (дата обращения: 04.09.2026).

115. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.02.2019 № 305-ЭС18-25007 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-13022019-n-305-es18-25007-po-delu-n-a40-196722018/> (дата обращения: 04.09.2026).

116. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 11.03.2019 № 302-ЭС19-1107 по делу № А33-33872/2017 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=589757#bzCko2VC91ANGTNK> (дата обращения: 04.09.2026).

117. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.05.2019 № 306-ЭС19-5891 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-22052019-n-306-es19-5891-po-delu-n-a65-193632017/> (дата обращения: 04.09.2026).

118. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 02.08.2018 № 308-КГ18-12477 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=548150#myzio2VQvbOxo7Fn> (дата обращения: 04.09.2026).

119. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.08.2018 по делу № А56-81210/2016 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=548180#hkrj_o2VVn6yYASl (дата обращения: 04.09.2026).

120. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.11.2018 № 305-ЭС18-17590 по делу № А41-10616/2017 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=562172> (дата обращения: 04.09.2026).

121. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 08.02.2017 № 305-КГ16-20468 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=490369> (дата обращения: 04.09.2026).

122. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.02.2017 № 305-КГ16-21236 / Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации». – Текст : электронный. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-27022017-n-305-kg16-21236-po-delu-n-a41-227562015/> (дата обращения: 04.09.2026).

123. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.04.2017 № 304-ЭС16-20773 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=497372> (дата обращения: 04.09.2026).

124. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2016 № 305-КГ15-19738 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=460179> (дата обращения: 04.09.2026).

125. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2016 по делу А41-453/2015 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=468517> (дата обращения: 04.09.2026).

126. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2016 № 308-ЭС16-15817 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=483978#mG1jo2Vr6UC7hdvB> (дата обращения: 04.09.2026).

127. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.04.2015 № 305-ЭС15-9 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70881920/> (дата обращения: 04.09.2026).

128. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.12.2015 № 18-КГ15-173 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=450878> (дата обращения: 04.09.2026).

129. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.10.2025 по делу № А40-264153/2024 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=568055&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

130. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.09.2025 по делу № А40-237586/2024 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=565523>

(дата обращения: 04.09.2026).

131. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.05.2025 по делу № А40-146996/2023 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=556554&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

132. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.05.2025 по делу № А41-99061/2023 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=556024> (дата обращения: 04.09.2026).

133. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.04.2025 по делу № А40-96765/2024 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=553847&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

134. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.11.2024 по делу № А40-128594/2020 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=542345&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

135. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.12.2022 по делу № А40-60215/2022 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=456313> (дата обращения: 04.09.2026).

136. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.01.2022 по делу № А56-110475/2020 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/7d3c795d-a0db-447c->

989f-0a0a2d291552/751b5628-3859-4eca-95c2-9a898bedec52/A56-110475-2020_20220131_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

137. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.09.2021 по делу № А40-192093/2020 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=389758> (дата обращения: 04.09.2026).

138. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.06.2021 по делу № А40-173106/2020 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=379545> (дата обращения: 04.09.2026).

139. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.05.2021 по делу № А11-15034/2018 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AVV&n=100250&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

140. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.01.2021 по делу № А40-24225/2020 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=429182&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

141. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.09.2020 по делу № А40-326347/2019 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=361846&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

142. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2020 по делу № А41-18387/2019 / Справочно-правовая система

«КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=345730&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

143. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.03.2020 по делу № А82-22848/2018 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVV&n=92662> (дата обращения: 04.09.2026).

144. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.12.2019 по делу № А40-262649/2018 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=340458&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

145. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.12.2019 по делу № А40-85149/2019 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/41953180/> (дата обращения: 04.09.2026).

146. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2019 по делу № А40-201144/18 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=325584&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

147. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2019 по делу № А40-250119/18 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=324855&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

148. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.06.2019 по делу № А40-107035/2018 / Информационно-правовой портал

«Гарант. ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/42010926/> (дата обращения: 04.09.2026).

149. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.02.2019 по делу № А56-99977/2017 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/844a3860-7939-45d6-ace9-f23b53e25338/bb99f355-a623-4c18-a917-c585340ceb88/A56-99977-2017_20190228_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

150. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2018 по делу № А40-244844/2017 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=309735&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

151. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.10.2018 по делу № А56-104231/2017 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/841a9d57-9dc8-4312-b12b-cbd35f9b6b32/3fa84311-5125-4edb-8c81-4afacebb1c53/A56-104231-2017_20181029_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

152. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.07.2018 по делу № А40-62969/2017 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=299162&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

153. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.04.2018 по делу № А55-29894/2015 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=APV&n=164370&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

154. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.10.2016 по делу № А40-250502/2015 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=255685&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

155. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.07.2016 по делу № А76-3497/2014 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/1ac91e31-4a85-493e-89fb-5942cfe47a7c/6a4eb8c4-4216-4d72-b3e4-36e3d1505a08/A76-3497-2014_20160713_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

156. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 08.07.2016 по делу № А43-21632/2015 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVV&n=74574> (дата обращения: 04.09.2026).

157. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.03.2015 по делу № А40-115028/2014 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/41755280/> (дата обращения: 04.09.2026).

158. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.01.2014 по делу № А12-13434/2013 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=APV&n=122337&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

159. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.11.2011 по делу № А19-3067/2011 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=67398> (дата обращения: 04.09.2026).

160. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.09.2009 по делу № А45-3168/2008 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AZS&n=76966&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

161. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.09.2008 по делу № А40-14621/2007 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AMS&n=101010&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

162. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 12.05.2022 по делу № 88-9807/2022 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/330642787/> (дата обращения: 04.09.2026).

163. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20.04.2022 № 88-6114/2022 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=KSOJ007&n=57221&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

164. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.08.2021 № 88-18957/2021 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/335430566/> (дата обращения: 04.09.2026).

165. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 01.04.2021 № 88-7423/2021 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=54107&cacheid=AEFD005DB629ABFD9061293F8C2ABAC7&mode=splus&rnd=FbtypQ#VK9nHVVydirDUDR11> (дата обращения: 04.09.2026).

166. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26.01.2021 № 88-2403/2021 по делу № 2-4517/2019 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=30079#j4Cso2VMnSylxA0n> (дата обращения: 04.09.2026).

167. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 22.12.2020 № 88-7022/2020 по делу № 2-238/2019 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=KSOJ009;n=13413> (дата обращения: 04.09.2026).

168. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 25.11.2020 № 88-22331/2020 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=KSOJ006&n=30657&demo=1> (дата обращения: 04.09.2026).

169. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.02.2020 по делу № 88-1655/2020 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=3602&ysclid=mu2kkn0yac722955027#oc8oHVVYDBAfAfx> (дата обращения: 04.09.2026).

170. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.05.2019 по делу № 33-14559/2019 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1178127#43kho2VXHnqvjIMiJ> (дата обращения: 04.09.2026).

171. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.06.2018 по делу № 33-24854/2018 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL:

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1024640#54pho2VwnIjPo2WC> (дата обращения: 04.09.2026).

172. Апелляционное определение Московского областного суда от 02.02.2015 по делу № 33-2401/2015 / Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/134528239/> (дата обращения: 04.09.2026).

173. Решение Арбитражного суда города Москвы от 22.09.2025 по делу № А40-153901/2025 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e3ccd248-95c8-4387-b9ba-ca17ada64bd8/fd3967d9-d82d-4472-9b28-f39ea69c0dbf/A40-153901-2025_20250919_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

174. Решение Арбитражного суда города Москвы от 13.10.2022 по делу А40-90765/2022 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/cb130dc0-a328-4494-acd0-8d84e90e4d34/ee83c48d-a742-42ed-a872-d775f595ee81/A40-90765-2022_20221013_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

175. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2021 по делу № А40-45233/2021 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d9e6529c-a20b-434b-ad88-1fdb0cdf09f7/36f2c210-8ae2-4cbd-a9bc-c18f775f71c0/A40-45233-2021_20211012_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

176. Решение Арбитражного суда Курской области от 26.09.2019 по делу № А35-8640/2018 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/70f0ad0d-3611-4997-8afd-501a3cc26aff/3f6cae49-bad5-4a8f-9290-58c25fff1f3e/A35-8640-2018_20190926_Reshenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

177. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2019 по делу № А56-99977/2017 / Электронное правосудие. – Текст : электронный. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/844a3860-7939-45d6-ace9-f23b53e25338/b94dc6cb-7265-4aee-9bfa-f50e6983ac78/A56-99977-2017_20190913_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 04.09.2026).

Диссертации и авторефераты диссертаций

178. Аракельян, Н.В. Правовое регулирование градостроительной деятельности (гражданско-правовой аспект) : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Аракельян Наталья Владимировна ; Кубанский государственный аграрный университет. – Краснодар, 2010. – 199 с. – Библиогр. 179-199.

179. Баранов, К.Ю. Гражданско-правовое регулирование инвестиционной деятельности : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Баранов Кирилл Юрьевич ; Московская академия экономики и права. – Москва, 2012. – 24 с. – Библиогр. с. 23-24. – Место защиты: Московская академия экономики и права.

180. Верхогляд, Д.А. Собственность на землю и земельно-правовые отношения в советской и постсоветской России (1917 – начало 2000-х гг.): историко-правовой анализ законодательного развития : специальность 12.00.01 «Теория и история права и государства; история учений о праве и государстве» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Верхогляд Дарья Александровна ; Кубанский государственный аграрный университет. – Краснодар, 2014. – 238 с. – Библиогр. 211-238.

181. Гречко, В.В. Правовое регулирование предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности : специальность 12.00.06: «Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Гречко Владислав Владимирович ; Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина. – Москва, 2012. – 229 с. – Библиогр. 217-229.

182. Дзагоев, С.В. Гражданско-правовое регулирование приобретения прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Дзагоев Сослан Вячеславович ; Кубанский государственный аграрный университет. – Владикавказ, 2008. – 223 с. – Библиогр. 203-223.

183. Железнов, Д.С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения : специальность 12.00.06: «Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Железнов Дмитрий Сергеевич ; Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина. – Москва, 2014. – 208 с. – Библиогр. 177-208.

184. Карапетов, А.Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском гражданском праве : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук / Карапетов Артем Георгиевич ; ФГБОУ ВПО «Российская школа частного права (институт)». – Москва, 2011. – 48 с. – Библиогр. с. 43-47. – Место защиты:

Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации.

185. Круглова, О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Круглова Ольга Александровна ; Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина. – Москва, 2014. – 204 с. – Библиогр. 181-204.

186. Мальцев, Д.Л. Предоставление прав на земельные участки в городе Москве : специальность 12.00.06 «Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Мальцев Денис Леонидович ; Московская государственная юридическая академия. – Москва, 2008. – 209 с. – Библиогр. 200-209.

187. Мингазова, А. М. Договорное регулирование инвестиционной деятельности : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Мингазова Альбина Минныхановна ; Казанский (Приволжский) федеральный университет. – Казань, 2017. – 226 с. – Библиогр. 206-226.

188. Пасикова, Т.А. Особенности гражданского оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Пасикова Татьяна Алексеевна ; Институт международного права, экономики, гуманитарных наук и управления имени К. В. Россинского. – Краснодар, 2008. – 200 с. – Библиогр. 180-200.

189. Путря, К.Е. Право застройки в гражданском праве России и Франции : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на

соискание ученой степени кандидата юридических наук / Путря Константин Евгеньевич ; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – Москва, 2018. – 202 с. – Библиогр. 175-202.

190. Самсонов, А.И. Правовое регулирование муниципальной инвестиционной деятельности: состояние и перспективы развития : специальность 12.00.02 «Конституционное право; конституционный судебный процесс; муниципальное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Самсонов Алексей Игоревич ; Институт государства и права Российской академии наук. – Москва, 2016. – 188 с. – Библиогр. с. 167-188.

191. Сидорова, М.Е. Полномочия органов местного самоуправления в сфере землепользования и строительства и проблемы их реализации : специальность 12.00.02 «Конституционное право; конституционный судебный процесс; муниципальное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Сидорова Мария Евгеньевна ; Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова. – Москва, 2014. – 205 с. – Библиогр. 185-205.

192. Ткачева, И.В. Правовое регулирование предоставления для строительства земельных участков в городе Москве : специальность 12.00.06 «Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Ткачева Ирина Васильевна ; Московская государственная юридическая академия. – Москва, 2008. – 162 с. – Библиогр. 145-162.

193. Шлюндт, Н.Ю. Изменение и расторжение договора аренды : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Шлюндт Надежда Юрьевна ; Кубанский государственный аграрный университет. – Краснодар, 2005. – 248 с. – Библиогр. 223-248.

Книги

194. Аксененок, Г.А. Право государственной собственности на землю в СССР / Г.А. Аксененок. – Москва : Юридическая литература, 1950. – 308 с. – ISBN отсутствует.

195. Болтанова, Е.С. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный) / Е.С. Болтанова, С.З. Женетль. – Москва : РИОР, Инфра-М, 2010. – 416 с. – ISBN 978-5-369-00542-2, 978-5-16-003823-0.

196. Брагинский, М.И. Договорное право. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Москва : Статут, 2000. – 800 с. – ISBN 5-8354-0024-1.

197. Брагинский, М.И. Договорное право. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Москва : Статут, 2001. – 848 с. – ISBN 5-89398-010-7.

198. Бурняшев, Д.В. Все об аренде: недвижимость, транспорт и другое имущество / Д.В. Бурняшев. – Москва : Редакция «Российской газеты», 2019. – 160 с. – ISBN отсутствует.

199. Варшавский, К.М. Право застройки в СССР / К.М. Варшавский. – Москва : Юридическое издательство НКЮ РСФСР, 1926. – 278 с. – ISBN отсутствует.

200. Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность. Избранные труды по гражданскому праву. В двух томах. Том 2. / А.В. Венедиктов. – Москва : Статут, 2004. – 557 с. – ISBN 5-8354-0241-4.

201. Витрянский, В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / В.В. Витрянский. – Москва : Статут, 2018. – 528 с. – ISBN 978-5-8354-1426-0.

202. Воробьев, Н.И. Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ / Н.И. Воробьев,

Л.В. Воробьева, В.А. Майборода, А.А. Томтосов – Москва : Справочно-правовая система «Гарант», 2017. – 203 с. – ISBN отсутствует.

203. Гражданское право : В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: 3-е изд., перераб. и доп. / под редакцией Е.А. Суханова. – Москва : Волтерс Клувер, 2008. – 496 с. – ISBN 978-5-466-00083-2.

204. Гражданское право социального государства : сборник статей, посвященный 90-летию со дня рождения профессора А.Л. Маковского (1930–2020) / А.Г. Архипова, А.В. Асосков, В.В. Безбах и др. ; отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. – Москва : Статут, 2020. – 480 с. – ISBN 978-5-8354-1695-0

205. Григорьев, В.К. Советское земельное право / В.К. Григорьев. – Москва : Госюриздат, 1957. – 251 с. – ISBN отсутствует.

206. Емелькина, И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография / И.А. Емелькина. – Москва : «ВолтерсКлувер», 2011. – 47 с. 500 экз. – ISBN отсутствует.

207. Иоффе, О.С. Советское гражданское право / О.С. Иоффе. – Москва : Юрид. лит., 1967. – 494 с. – ISBN отсутствует.

208. Иоффе, О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – Москва : Юрид. лит., 1975. – 880 с. – ISBN отсутствует.

209. Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский; С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало [и др.] ; под редакцией Д.А. Медведева. – Москва : Статут, 2019. – 492 с. – ISBN 978-5-8354-1547-2.

210. Литовкин, В.Н. Право собственности: Актуальные проблемы / В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. – Москва : Статут, 2018. – 731 с. – ISBN отсутствует.

211. Опыты цивилистического исследования : сборник статей / руководители авторского коллектива и ответственные редакторы А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. – Москва : Статут, 2016. – 448 с. – ISBN 978-5-8354-1233-4.

212. Павлов, В.П. Проблемы вещного права в Союзном государстве Беларуси и России: монография / В.П. Павлов. – Москва : Русайнс, 2019. – 500 с. – 1000 экз. – ISBN 978-5-4365-3292-9.

213. Павлов, В.П. Проблемы теории собственности в российском гражданском праве : монография / В.П. Павлов. – Москва : Рос. правовая акад., 2000. – 428 с. – 500 экз. – ISBN отсутствует.

214. Полежаев, О.А. Гражданско-правовое регулирование отношений застройки земельных участков в Российской Федерации: монография / О.А. Полежаев. – Москва : Юстицинформ, 2017. – 270 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-7205-1394-8.

215. Романова, Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров. – Москва : Юстиция, 2016. – 190 с. – ISBN 978-5-4365-0717-0.

216. Ручкина, Г.Ф. Правовое регулирование аренды государственной недвижимости в РФ / Г.Ф. Ручкина, М.В. Демченко, В.К. Шайдуллина. – Москва : Прометей, 2022. – 322 с. – ISBN 978-5-00172-278-6.

217. Семенихин, В.В. Строительство / В.В. Семенихин. – Москва : ГроссМедиа, РОСБУХ, 2019. – 1458 с. – ISBN 978-5-4230-0635-8.

218. Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К.И. Скловский. – Москва : Статут, 2004. – 365 с. – ISBN 5-8354-0215-5.

219. Суханов, Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – Москва : Статут, 2017. – 561 с. – ISBN 978-5-8354-1320-1.

220. Суханов, Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов ; 3-е издание, переработанное и дополненное. – Москва : Статут, 2024. – 626 с. – ISBN 978-5-8354-1994-4.

221. Суханов, Е.А. Российское гражданское право : учебник. В 2 т. Т. 1 / Е.А. Суханов. – Москва : Статут, 2011. – 958 с. – ISBN 978-5-8354-0700-2.

222. Суханов, Е.А. Российское гражданское право: учебник. В 2 т. Том 2 / Е.А. Суханов. – Москва : Статут, 2011. – 1216 с. – ISBN 978-5-8354-1001-9.

223. Суходольский, И.М. Участие государства в процессе несостоятельности (банкротства) : монография / И.М. Суходольский. – Москва : Юстицинформ, 2024. – 264 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-7205-1986-5.

224. Хохлов, В.А. Общие положения об обязательствах / В.А. Хохлов. – Москва : Статут, 2015. – 288 с. – ISBN 978-5-8354-1178-8.

225. Шарапов, В.В. О комплексном развитии территории / В.В. Шарапов. – Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: <https://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 04.09.2026).

226. Шевченко, А.С. Деликтные обязательства в российском гражданском праве / А.С. Шевченко, Г.Н. Шевченко. – Москва : Статут, 2013. – 130 с. – ISBN 978-5-8354-0922-8.

227. Шершеневич, Г.Ф. Наука гражданского права в России / Г.Ф. Шершеневич. – Москва : Статут, 2003. – 243 с. – ISBN отсутствует.

Статьи

228. Абесалашвили, М.З. Права и обязанности сторон по договору аренды / М.З. Абесалашвили // Пробелы в российском законодательстве. – 2011. – № 2. – С. 82-85. – ISSN 2072-3164.

229. Абесалашвили, М.З. Специальные основания изменения и расторжения договора аренда / М.З. Абесалашвили // Бизнес в законе. – 2010. – № 3. – С. 119-121. – ISSN 1816-921X.

230. Абесалашвили, М.З. Существенные условия и срок договора аренды / М.З. Абесалашвили // Бизнес в законе. – 2011. – № 2. – С. 58-61. – ISSN 1816-921X.

231. Алексеев, В.А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи / В.А. Алексеев // Гражданское право. – 2018. – № 3. – С. 25-28. – ISSN 2070-2140.

232. Белов, В.А. Об отдельных вопросах практики прекращения договора аренды / В.А. Белов // Вестник МФЮА. – 2013. – № 3. – С. 109-116. – ISSN 2224-669X.

233. Белов, В.Е. Развитие общих положений ГК РФ об участии публично-правовых образований в договорных отношениях / В.Е. Белов // Юрист. – 2025. – № 8. – С. 2-11. – ISSN 1812-3929.

234. Вагина, О.В. Риски для покупателя, связанные с ограничениями и обременениями земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий / О.В. Вагина // Экологическое право. – 2025. – № 3. – С. 27-30. – ISSN 1812-3775.

235. Глоов, Д.Х. Недействительность сделок на основании Ст. 168 ГК РФ / Д.Х. Глоов // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 8. – С. 177-214. – ISSN 2500-2643.

236. Джафаров, Ш.М. Динамика договора в корпоративных закупках / Ш.М. Джафаров // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2024. – № 12. – С. 99-103. – ISSN 1992-8041.

237. Ефимова, Е.И. Ретроспектива «дачной амнистии» / Е.И. Ефимова // Экологическое право. – 2020. – № 2. – С. 3-10. – ISSN 1812-3775.

238. Згонников, П.П. Некоторые особенности становления и развития отечественного законодательства о собственности / П.П. Згонников // Российская юстиция. – 2018. – № 3. – С. 8-11. – ISSN 0131-6761.

239. Кануков, Т.Б. Перенаем земельного участка: уведомление, согласие или ничтожность? / Т.Б. Кануков, С.З. Идрисова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2021. – № 8. – С. 177-189. – ISSN 2500-2643.

240. Карапетов, А.Г. Анализ некоторых вопросов заключения, исполнения и расторжения договоров в контексте реформы обязательственного права России / А.Г. Карапетов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 12. – С. 21-61. – ISSN 0869-7426.

241. Кирсанов, А.Р. Виды комплексного развития территорий / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 4. – С. 84-89. – ISSN 2072-4098.

242. Костарева, М.В. Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора / М.В. Костарева // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – № 6. – С. 64-74. – ISSN 1994-1471.

243. Кузьмин, Р.Р. Правовая природа аренды земли с позиций опыта Англии, Германии и России: сравнительный анализ / Р.Р. Кузьмин // Юрист. – 2020. – № 2. – С. 18-24. – ISSN 1812-3929.

244. Ланда, В.М. Проблемы правового режима объектов незавершенного строительства / В.М. Ланда // Правовые вопросы недвижимости. – 2010. – № 1. – С. 2-5. – ISSN 2072-4078.

245. Леонтьева, Е.А. Право застройки vs аренда / Е.А. Леонтьева // Закон. – 2015. – № 4. – С. 39-48. – ISSN 0869-4400.

246. Лисицына, М. Компенсации за снос автостоянок в Москве / М. Лисицына // Жилищное право. – 2021. – № 5. – С. 17-24. – ISSN 1999-477X.

247. Майборода, В.А. Судебно-арбитражный концепт опосредованного владения / В.А. Майборода // Арбитражный и гражданский процесс. – 2023. – № 12. – С. 15-20. – ISSN 1812-383X.

248. Майборода, В.А. Комментарий к Федеральному закону от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный) 2018 // Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Текст : электронный. – URL: <https://base.garant.ru/77604022/?ysclid=mu2lkjdsu4728100463> (дата обращения: 04.09.2026).

249. Мельников, Н.Н. Особенности заключения и исполнения договоров аренды земли сельскохозяйственного назначения по материалам арбитражной судебной практики / Н.Н. Мельников // Аграрное и земельное право. – 2006. – № 4. – С. 76-82. – ISSN 1815-1329.

250. Мисник, Г.А. Возмещения убытков, причиненных правообладателю земельного участка вследствие совершения кадастровой ошибки / Г.А. Мисник // Правовые вопросы недвижимости. – 2012. – № 1. – С. 7-9. – ISSN 2072-4078.

251. Молчанов, А.В. Развитие правового института торгов в рамках конкурентного права / А.В. Молчанов // Российское конкурентное право и экономика. – 2019. – № 1. – С. 18-23. – ISSN 2542-0259.

252. Павлов, В.П. Вещное право в проекте изменений и дополнений в Гражданский кодекс РФ и экономические интересы общественного развития / В.П. Павлов // Вопросы экономики и права. – 2000. – № 1. – С. 30-36. – ISSN 2072-5574.

253. Павлов, В.П. Категория собственности в российском гражданском праве / В.П. Павлов // Экономическая наука современной России. – 2000. – № 1. – С. 138-150. – ISSN 1609-1442.

254. Пасикова, Т.А. Влияние новелл федерального закона «О Государственном кадастре недвижимости» на оборот земельных участков / Т.А. Пасикова // Право и политика. – 2008. – № 5. – С. 1140-1144. – ISSN 1811-9018.

255. Перепелкина, Н.В. Приватизация как основание приобретения права собственности, или цель оправдывает средства? / Н.В. Перепелкина // Гражданское право. – 2008. – № 3. – С. 40-43. – ISSN 2070-2140.

256. Прилуцкий, А.М. Существенные условия договора аренды зданий и сооружений / А.М. Прилуцкий // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 2. – С. 6-8. – ISSN 2072-4078.

257. Райхер, В.К. Абсолютные и относительные права / В.К. Райхер // Известия экономического факультета Ленинградского политического института. – 1928. – Вып. 1. XXV. – С. 273-306. – ISSN отсутствует.

258. Репин, Р.Р. О цене, скрытых неустойках и о правовом значении сделочного условия, отсылающего к акту власти. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26 декабря 2022 года

№ 305-ЭС22-18408 / Р.Р. Репин, А.В. Радова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2023. – № 6. – С. 4-22. – ISSN 2500-2643.

259. Свечников, Е. Заключение договора с госорганом по типовой форме: антимонопольные аспекты / Е. Свечников // Конкуренция и право. – 2016. – № 4. – С. 41. – ISSN 2220-8399.

260. Свистунова, М.В. Право застройки и сфера его применения / М.В. Свистунова // Актуальные проблемы российского права. – 2013. – № 11. – С. 1429-1433. – ISSN 1994-1471.

261. Стрембелев, С.В. Как достроить объект незавершенного строительства после прекращения аренды публичной земли. Комментарий к Определениям Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 305-ЭС17-2608 и от 14.06.2017 № 304-ЭС16-20773 / С.В. Стрембелев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2017. – № 11. – С. 13-20. – ISSN 2500-2643.

262. Сулейманов, Т.Р. Строительство в условиях COVID-19: готовы ли нормы ГК РФ о подряде к краш-тесту / Т.Р. Сулейманов, В.В. Юрчик; М.А. Морозевич // Закон. – 2020. – № 5. – С. 97-106. – ISSN 0869-4400.

263. Султанов, А.Р. Защита от нормативных актов, утративших силу / А.Р. Султанов // Вестник гражданского процесса. – 2019. – № 3. – С. 231-252. – ISSN 2226-0781.

264. Суханов, Е.А. О видах субъективных гражданских прав и о пределах их осуществления / Е.А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2019. – № 4. – С. 7-21. – ISSN 1992-2043.

265. Топал, Е.Г. Экономическая обоснованность ставок арендной платы за земельные участки, на примере муниципального образования «город Екатеринбург» / Е.Г. Топал // XI Международной конференции «Российские регионы в фокусе перемен»: сборник докладов. – Екатеринбург : Издательство УМЦ УПИ, 2016. – С. 438-452. – ISSN отсутствует.

266. Торкин, Д.А. О праве пользования земельным участком собственником недвижимости / Д.А. Торкин // Нотариус. – 2008. – № 5. – С. 18-21. – ISSN 1813-1204.

267. Черемухин, В.В. Обход процедуры торгов путем изменения цели предоставления земельного участка / В.В. Черемухин // Юрист. – 2021. – № 4. – С. 51-54. – ISSN 1812-3929.

268. Черемухин, В.В. Особенности продления срока действия договора аренды земельного участка / В.В. Черемухин // Проблемы экономики и юридической практики. – 2021. – № 2. – С. 208-211. – ISSN 2541-8025.

269. Черемухин, В.В. Плата за земельный участок под объектом незавершенного строительства / В.В. Черемухин // Вестник Российской правовой академии. – 2025. – № 1. – С. 103-109. – ISSN 2072-9936.

270. Черемухин, В.В. Правовые проблемы прекращения действия ранее выданного разрешения на строительство / В.В. Черемухин // Российская юстиция. – 2020. – № 6. – С. 53-55. – ISSN 0131-6761.

271. Черемухин, В.В. Современное состояние законодательства, правоприменительной и судебной практики в сфере заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, заключаемых для целей строительства / В.В. Черемухин // Российское правосудие. – 2021. – № 1. – С. 16-23. – ISSN 2072-909X.

272. Черемухин, В.В. Соглашение о соразмерности неустойки в рамках договора аренды земельного участка / В.В. Черемухин // Вестник Российской правовой академии. – 2024. – № 4. – С. 207-215. – ISSN 2072-9936.

273. Черемухин, В.В. Техничко-экономические параметры строящегося объекта как особая характеристика условия о предмете договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства / В.В. Черемухин // Юридический мир. – 2026. – № 3. – С. 43-46. – ISSN 1811-1475.

Электронные ресурсы

274. Интервью О.В. Киселевой «Изменения в сфере вещного права должны строиться по медицинскому принципу «не навреди» и по русской поговорке «семь раз отмерь, один раз отрежь»» / О.В. Киселева // Вестник Арбитражного суда Московского округа. – 2020. – № 2. – ISSN 2686-7915. – Текст : электронный. – URL: <https://vestnikasmo.ru/magazines/2-2020/> (дата обращения: 04.09.2026).

275. Московская программа комплексного развития территорий округа : официальный сайт Правительства Москвы. – Москва. – Текст : электронный. – URL: <https://krt.mos.ru/> (дата обращения: 04.09.2026).