



Об изъятии объекта незавершенного строительства при прекращении срока аренды земли

Объекты незавершенного строительства наряду со зданиями и сооружениями относятся к недвижимости, и на такие объекты распространяется тот же правовой режим, что и на объекты, законченные строительством.

Таким образом, чтобы стать объектом купли-продажи, объект незавершенного строительства должен быть зарегистрирован в установленном законом порядке.

На основании статьи 239 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

Правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Следует отметить, что указанные нормы законодательства применяются к договорам аренды заключенным после 01 марта 2015 г.

На основании изложенного, рекомендуем арендаторам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соблюдать сроки строительства, указанные в разрешении, регистрировать право собственности на объекты капитального строительства до истечения срока действия договора аренды.