

Уткин Дмитрий Сергеевич

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Аннотация: стоит отметить, что отечественные специалисты по праву не уделяли должного внимания соглашению о доверительном управлении участками земли. Основное внимание было сосредоточено на самом акте доверительного управления, без рассмотрения возможности передачи недвижимости.

Ключевые слова: передача недвижимости, доверительное управление, владельцы прав на участки земли, доверенный управляющий.

Доверительное управление недвижимостью, включая земельные участки, является перспективным в современном рыночном контексте. Однако законодательство о доверительном управлении, включая недвижимость, имеет свои недостатки. Научные исследователи в области права не уделяли должного внимания соглашению о доверительном управлении участками земли, сосредоточившись главным образом на самом акте управления без рассмотрения передачи недвижимости. Согласно статье 1013 Гражданского кодекса Российской Федерации, в доверительное управление могут быть переданы предприятия, имущественные комплексы и другие объекты, включая недвижимость [1]. Однако нет прямого запрета на передачу земельных участков в доверительное управление. Поэтому нет запрета на передачу зданий, сооружений, предприятий и других имущественных комплексов, так как они физически связаны с земельными участками.

В доверительное управление может быть передан единый недвижимый комплекс, который является совокупностью физически или технологически связанных объектов на одном участке земли. При этом важным условием соглашения о доверительном управлении остается состав передаваемого имущества. Согласно статье 260 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник

имеет право распоряжаться земельным участком в пределах, установленных законом. Однако Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает ограничения по использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением. Таким образом, гражданское законодательство применимо к земельным правоотношениям только в случае отсутствия специальных норм земельного законодательства. В соответствии со статьей 6 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок считается частью земной поверхности, которая может быть определена как индивидуально определенная вещь [3].

Замерку о существовании земельного участка можно сделать следующим образом. Во-первых, он не подлежит использованию. Во-вторых, у него есть уникальный кадастровый номер, который отличает его от другого имущества. В-третьих, при грамотном использовании земельного участка можно получать доход. Что касается доверительного управления имуществом, земельный участок должен соответствовать трем условиям: во-первых, он должен быть выделенным, то есть его свойства не должны мешать юридическому отделению от собственности и управления; во-вторых, на него не должны распространяться ограничения, мешающие его передаче от собственника к управляющему и обратно; в-третьих, он должен быть объектом собственности, так как управляющим может быть только собственник. В соответствии с законом о государственной регистрации, регистрация прав на недвижимость является правовым действием, подтверждающим обременение недвижимости. Доверительное управление недвижимостью также подпадает под регистрацию прав на недвижимость как ограничение или обременение. Ограничение прав учредителя не вызывает сомнений, так как это связано с вещными правами. В случае доверительного управления, ограничение не совсем уместно, так как управляющий действует в интересах учредителя или выгодоприобретателя.

Учитывая изложенное выше, основная цель доверительного управления в экономике заключается не в ограничении прав управляющего, а в защите интересов владельца. На практике не были установлены юридические требования к

обязательной регистрации договора доверительного управления недвижимым имуществом, и нет необходимости в подаче заявления о его прекращении.

Продление действия договора автоматически происходит независимо от письменного уведомления. По мнению Гряды Э.А, информация в ЕГРП в большинстве своем может быть недостоверной, и Гражданский кодекс РФ, а также правила обязательной регистрации прав на недвижимость, действуют независимо друг от друга. Напротив, Земельный кодекс РФ требует государственной регистрации договора доверительного управления земельными участками. Согласно п. 2 ст. 25 ЗК РФ договор доверительного управления земельным участком считается зарегистрированным после внесения записи в ЕГРП [2].

Таким образом, закон не предусматривает обязательства государственной регистрации договора доверительного управления земельным участком и не требует заявления о его прекращении. Продление договора происходит автоматически независимо от данных в ЕГРН. Договор считается зарегистрированным после внесения записи о нем в ЕГРН. В связи с вышесказанным, становится необходимым закрепление единых правил по государственной регистрации договора доверительного управления земельным участком, продлению его срока и прекращению. При рассмотрении договора доверительного управления с имуществом в контексте внутренних отношений, исполнение обязательств управляющего заканчивается совершением необходимых действий.

Контроль за выполнением соглашения о доверительном управлении осуществляется через запрос отчета у управляющего. Волков Г.А., предлагает дополнить ГК РФ положением, устанавливающим порядок и время предоставления отчета об использовании имущества управляющего, а также ответственность за просрочку [5]. Этому автору сложно согласиться с вышеупомянутым мнением, поскольку обязанность предоставить отчет, описанная в пункте 4 статьи 1020 ГК РФ, является неотъемлемым условием договора доверительного управления, в то время как сроки определяются соглашением сторон, а ответственность управляющего возникает из общих условий о нарушении договорных обязательств [1].

Глава 53 ГК РФ не устанавливает передачу земельного участка вместе с имуществом, как это прописано в статье 552 ГК РФ при продаже недвижимости или в статье 652 ГК РФ при её аренде. Простое фактическое право пользования земельным участком с построенным на нем зданием, переданным в управление, не делает управляющего пользователем земли. Анализируя нормы пункта 1 статьи 5 ЗК РФ, можно сделать вывод, что все собственники земельных участков, являющиеся учредителями доверительного управления, являются участниками земельных отношений с соответствующими правами и обязанностями, установленными законодательством о земле [2].

Права и обязанности управляющего по использованию такого участка вытекают из прав и обязанностей участника земельных отношений, но сам управляющий осуществляет их только в рамках согласованных полномочий по договору доверительного управления, не являясь участником земельных отношений. Согласно ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», условия договора доверительного управления в отношении долевой собственности устанавливаются решением общего собрания дольщиков [4].

Следовательно, участники гражданского оборота, в том числе публичные образования, граждане Российской Федерации и юридические лица, могут быть учредителями по договору доверительного управления земельными долями из земель сельскохозяйственного назначения. Владелец долевого имущества имеет право передать свою земельную долю в доверительное управление в соответствии с законом. По федеральному закону о передаче имущества без выделения земельного участка в счет земельной доли в общей собственности устанавливаются единые требования ко всем объектам недвижимости. Собственник земельного участка должен передать также строение, находящееся на участке, в случае передачи земли в доверительное управление. Неисполнение этого условия приведет к нарушению принципа единства судьбы земельного участка и связанных с ним объектов.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от

30.11.1994 г. №51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.

3. Сапфилова А.А. Организация и проведение научно-исследовательского семинара. Методические указания для обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, направленность «Правовое обеспечение агропромышленного комплекса» (программа магистратуры) / А.А. Сапфилова, Э.А. Гряда. – Краснодар: КубГАУ, 2018. – 19 с.

4. Колиева А.Э. Особенности и основные условия заключения договора доверительного управления земельным участком / А.Э. Колиева // Право и государство. – 2018. – №1 (157).

5. Волков Г.А. Земельное право России / Г.А. Волков. – М.: Проспект, 2024. – 672 с.