

Новикова Алина Анатольевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический
университет им. О.Е. Кутафина»

г. Москва

ИЗЪЯТИЕ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА: БАЛАНС ЧАСТНЫХ И ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСОВ

Аннотация: в статье исследуется механизм изъятия объекта незавершенного строительства, расположенного на публичном земельном участке, путем продажи с публичных торгов, изложенный в статье 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в его соотношении с правом собственника объекта незавершенного строительства на предоставление земельного участка в аренду для завершения строительства. Обосновывается вывод о том, что изъятие не является санкцией за нарушение срока строительства, а представляет собой способ устранения юридической неопределенности судьбы объекта и участка; изъятие и право на новый договор аренды образуют связанную пару, в которой бездействие публичного собственника влечет утрату им права на изъятие.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, изъятие, публичные торги, аренда земельного участка, завершение строительства, баланс интересов, единство судьбы земельного участка и объекта.

Судьба объекта незавершенного строительства (далее – ОНС), расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, является одной из наиболее конфликтных проблем современного гражданского и земельного права. Интересы публичного собственника состоят в эффективном использовании земельного участка и недопущении его длительного неосвоения; интересы собственника ОНС – в сохранении своего имущества и возможности завершить строительство. Законодатель попытался уравновесить эти интересы, создав два взаимосвязанных механизма: изъятие ОНС путем

продажи с публичных торгов, действуя согласно статье 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [2] (далее – ГК РФ), и предоставление земельного участка в аренду для завершения строительства в силу пункта 5 статьи 39.6, подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации [3] (далее – ЗК РФ).

Однако практика применения этих норм показала, что их соотношение далеко не очевидно, а механизм сбалансирован лишь при условии, что публичный собственник действует добросовестно и своевременно. Цель настоящей статьи – раскрыть правовую природу изъятия ОНС, определить условия его применения, показать связанность права на изъятие с правом собственника на новый договор аренды и выявить пределы притязаний публичного собственника.

Статья 239.1 ГК РФ была введена в действие 01 марта 2015 года в рамках масштабного обновления земельного и гражданского законодательства [4], принятого в 2014 году и направленного на определение правовой судьбы объектов незавершенного строительства после истечения срока договора аренды публичного земельного участка. Если статья 239 ГК РФ применяется, когда изъятие участка ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на находящееся на нем недвижимое имущество, то статья 239.1 ГК РФ не требует установления факта ненадлежащего использования участка: достаточно самого по себе прекращения договора аренды при условии, что строительство не завершено.

Статья 239.1 ГК РФ не устанавливает вины собственника как условия изъятия, не ставит возможность изъятия в зависимость от степени его недобросовестности, не дифференцирует последствия в зависимости от длительности просрочки. Напротив, пункт 3 статьи 239.1 ГК РФ прямо предусматривает, что требование о продаже ОНС не подлежит удовлетворению, если собственник докажет, что нарушение срока строительства связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен объект.

В литературе высказывается взгляд, согласно которому «статья 239.1 ГК РФ направлена на обеспечение приоритета публичного интереса перед частным» [8]. С этим можно согласиться лишь в части, касающейся цели нормы: изъятие действительно служит возвращению земельного участка в эффективный оборот и устранению юридической неопределённости [5, п. 12]. Однако применительно к средствам достижения этой цели приоритета не устанавливается: закон требует судебного порядка изъятия, допускает возражение о вине органов власти, гарантирует выплату стоимости объекта. Более того, бездействие публичного собственника влечёт утрату им права на изъятие. Поэтому точнее говорить не о приоритете публичного интереса, а о его приоритетной цели при сбалансированных средствах её достижения. Более точным представляется понимание изъятия как способа устранения юридической неопределенности. В практике применения земельного законодательства Верховный Суд Российской Федерации сформулировал эту мысль предельно ясно: при прекращении договора аренды земельного участка публичный собственник не может распорядиться ни объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора, ни самим участком без судебного решения, определяющего судьбу объекта [6, п. 14]. Следовательно, иск об изъятии – это не карательный инструмент, а предусмотренный законом способ разрешить ситуацию, в которой объект принадлежит одному лицу, а участок – другому, при отсутствии между ними договорных связей.

Такое понимание имеет важное практическое следствие: изъятие допустимо лишь тогда, когда иные способы устранения неопределенности исчерпаны или неприменимы. Если публичный собственник имел возможность заключить договор аренды для завершения строительства и не воспользовался ею, его притязание на изъятие утрачивает основание.

Дополнительно следует отметить, что изъятие осуществляется исключительно в судебном порядке, что обеспечивает действие конституционных гарантий неприкосновенности собственности и недопустимости произвольного лишения имущества согласно положениям Конституции Российской Федерации [1, ст. 33, 55].

Показательным случаем того, что дополнительных оснований для публичного собственника для изъятия ОНС не создается, существует в практике Верховного Суда Российской Федерации, когда договор аренды был расторгнут сторонами по соглашению до истечения трехлетнего срока, на участке правомерно возведен в период действия договора ОНС, участок иному лицу не предоставлялся, а уполномоченный орган в течение шести месяцев не заявил требование об изъятии. Суд признал, что за заявителем сохраняется право на однократное предоставление участка для завершения строительства и отказ администрации незаконен [5, п. 12.2]. Тем самым, даже при наличии соглашения о расторжении договора, собственник ОНС не лишен гарантий, предусмотренных земельным законодательством.

Пункт 1 статьи 239.1 ГК РФ говорит о договоре аренды, предоставленном по результатам аукциона. Однако пункт 6 той же статьи существенно расширяет сферу применения: правила статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды, заключенного без проведения торгов в целях завершения строительства ОНС, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

При этом к договорам аренды, заключенным до 1 марта 2015 года, статья 239.1 ГК РФ не применяется, так как по ним сохраняется прежнее правило о преимущественном праве арендатора на новый договор.

Практическое значение этого разграничения иллюстрирует дело, в котором предприниматель получил участок в 2007 году для проектирования пансионата, возвел ОНС степенью готовности 16%, право на который зарегистрировал в 2011 году, а затем продлил аренду до 2018 года. Верховный Суд Российской Федерации указал, что редакция переходной нормы, действовавшая до 1 марта 2015 г., не содержала ограничения по однократности предоставления участка, а введение такого ограничения не может распространяться на ранее заключенные договоры. Следовательно, собственник ОНС вправе требовать заключения договора аренды для завершения строительства, а применение статьи 239.1 ГК РФ возможно лишь при условии, что право на однократное предоставление участка

после 1 марта 2015 г. уже было реализовано [8, п. 24]. Отметим, что договоры, заключенные до 1 марта 2015 года, еще сильнее защищают арендатора.

В том же Обзоре судебной практики Верховный Суд Российской Федерации последовательно сформулировал следующее правило: требование об изъятии может быть удовлетворено, если при соблюдении правил при предъявлении иска, собственником ОНС не представлено доказательств нарушения срока строительства вследствие действий (бездействия) со стороны заявителя. Примером успешной реализации этой защиты служит дело, в котором суд отказал во взыскании в пользу администрации объекта незавершенного строительства степенью готовности 10%. Арендатор доказал, что срок строительства индивидуального жилого дома нарушен вследствие бездействия арендодателя, не обеспечившего на протяжении всего срока действия договора возможности проезда к арендованному участку, хотя при заключении договора арендатор полагался на наличие доступа, обозначенного на схеме генерального плана [5, п. 10.1]. Этот пример показателен в двух отношениях. Во-первых, он демонстрирует, что низкая степень готовности сама по себе не является основанием для изъятия, поскольку решающее значение имеет причина нарушения срока. Во-вторых, он подтверждает, что арендатор вправе полагаться на сведения о доступности участка, содержащиеся в документах территориального планирования, а обязанность обеспечить такую доступность лежит на публичном собственнике.

Права публичного собственника и собственника ОНС связаны между собой. Бездействие органа влечёт право требовать договора аренды даже при ранее уже использованной однократности. Законодательная конструкция связывает правомочие собственника ОНС не с количеством его обращений, а с поведением уполномоченного органа: право на предоставление участка возникает вновь, если публичный собственник не реализовал свое право на изъятие в установленный срок. Иными словами, «однократность» относится к праву публичного собственника инициировать изъятие, но не превращается в абсолютное ограничение права собственника объекта на завершение строительства. Показательно, что Верховный Суд Российской Федерации распространил этот подход и на случаи, когда

собственником ОНС выступает гражданин, возводящий индивидуальный жилой дом: суд учел, что весь период арендных отношений гражданин осуществлял строительные работы с учетом его финансовых возможностей, материального положения и нахождения на иждивении несовершеннолетних детей [5, п. 12.1]. Тем самым в правоприменении формируется дифференцированный подход, учитывающий реальные возможности застройщика, а не только формальное истечение срока.

Но есть и предел защиты собственников.

Верховный Суд Российской Федерации указал, что статья 239.1 ГК РФ, определяющая порядок отчуждения ОНС в связи с прекращением действия договора аренды, не содержит ограничения по сроку обращения в суд с подобным требованием. Следовательно, обращение публичного собственника в суд по истечении шести месяцев с момента окончания срока договора аренды не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требования об изъятии. В соответствующем деле суд установил совокупность обстоятельств, исключивших защиту собственника: право на однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства уже было реализовано; строительство в установленный срок не завершено; нарушение сроков не связано с действиями (бездействием) органов власти или сетевых организаций; после истечения срока договора собственник с заявлением о предоставлении участка повторно не обращался [5, п. 12.3].

Таким образом, защита собственника ОНС строится не на самом по себе истечении шестимесячного срока, а на его добросовестном поведении: если он заявил о предоставлении участка, а орган не инициировал изъятие, приоритет получает право на завершение строительства. Если же собственник бездействует и не претендует на участок, публичный собственник сохраняет возможность добиваться изъятия и позднее.

Даже при удовлетворении судом иска об изъятии ОНС, пункт 4 статьи 239.1 ГК РФ обеспечивает имущественную защиту собственника ОНС: он не лишается имущества безвозмездно, а получает его стоимость за вычетом расходов на

подготовку и проведение торгов. В этом проявляется отличие изъятия ОНС от сноса самовольной постройки, при котором компенсация не предусматривается. Однако на практике остается нерешенным вопрос о том, как оценка рыночной стоимости ОНС учитывает степень его готовности и возможность завершения строительства новым собственником – проблема, требующая самостоятельного нормативного регулирования.

В заключение отметим, что баланс частных и публичных интересов в рассматриваемой сфере обеспечивается совокупностью материальных и процессуальных гарантий – судебным порядком изъятия, возможностью собственника опровергнуть презумпцию его ответственности за нарушение срока, оценкой рыночной стоимости объекта и распределением вырученных средств. Дальнейшее совершенствование механизма должно идти по пути установления пресекающего характера шестимесячного срока, урегулирования последствий незаконного отказа в предоставлении участка, уточнения правил оценки ОНС и закрепления принципа добросовестности публичного собственника.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 17.10.2026). – Текст : электронный.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Российская газета. – 1994. – № 238–239.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 04.08.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2026) // Российская газета. – 2001. – № 211–212.
4. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ.

5. Обзор судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 ноября 2025 г.) // Бюллетень Верховного суда РФ. – 2026. – № 3.

6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2023) (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

7. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2020) (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 г.) // СПС «Гарант».

8. Андреева, Е. М. Особенности принудительной реализации незавершенного строительства ввиду прекращения права аренды публичного земельного участка (ст. 239.1 ГК РФ) / Е. М. Андреева // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2022. – № 11. – С. 63–80.