

Новые поправки в Земельный кодекс, вступившие в силу с 1 марта 2015 года не предусматривают возможности продления договора аренды без торгов для завершения строительства. Однако в некоторых случаях, возможно заключить новый договор аренды без торгов, например:

- для лиц, зарегистрировавшим свое право собственности на недостроенный объект до 01.03.2015г.

— или тем, кто, хотя бы и зарегистрирует право собственности после 01.03.2015г., но при этом заключит договор аренды земельного участка до 1 марта 2015 г.

Стоит отметить, что новый договор аренды с перечисленными лицами заключается однократно сроком на три года. Повторно тот же собственник не вправе заключить договор без торгов.

Теперь — о процедуре заключения договора на новый срок для тех, кто не регистрирует право на незавершенный объект до 1 марта 2015 года или приобретет участок в аренду после 1 марта 2015 года. В случае если срок действия договора аренды истечет, а объект не будет сдан в эксплуатацию возможны следующие последствия:

В течение шести месяцев с даты истечения срока действия договора аренды уполномоченный орган власти может обратиться в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с торгов (п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ). Если иск будет удовлетворен, то недостроенный объект будет продан с публичных торгов. Начальная цена объекта определяется на основании оценки его рыночной стоимости (ст. 239.1 ГК в новой редакции). В иске должно быть отказано, если собственник объекта незавершенного строительства докажет, что нарушение срока строительства связано с действиями (бездействием) органов власти, органов местного самоуправления или лиц осуществляющих эксплуатацию инженерно-технических сетей, к которым должен быть подключен объект (ст. 235 , 239.1 ГК РФ в новой редакции). Кроме того в иске откажут и в том случае, если договор аренды земельного участка был заключен до 1 марта 2015 года

- С новым собственником недостроенного объекта однократно заключается договор аренды для завершения строительства без проведения торгов. Такой договор заключается на срок до трех лет либо на срок в два раза превышающий срок, установленный соответствующим органом исполнительной власти в качестве срока необходимого для инженерного изыскания, осуществления проектирования и строительства (пп.6п. 8, п.9 ст. 39.8). Такой уполномоченный исполнительный орган власти будет определяться Правительством РФ.

- Если торги по продаже недостроенного объекта не состоятся или уполномоченный орган власти в установленный срок не обратится в суд с иском об изъятии незавершенного объекта, или если в иске откажут, то с собственником объекта незавершенного строительства однократно заключается договор аренды сроком до трех лет.

- Если торги по продаже недостроенного объекта будут признаны несостоявшимися, то объект незавершенного строительства в течение двух месяцев с даты признания торгов несостоявшимися может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене, заявленной на торгах.

Е.Р. МУХАЕВА,

**главный специалист-эксперт межмуниципального отдела по Рузаевскому,
Кочкуровскому и Лямбирскому районам Управления Росреестра**