

DOI 10.24411/2227-7315-2020-10077

УДК. 347.2/3

**В.А. Петрушкин****О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ПРАВОВОЙ  
КВАЛИФИКАЦИИ СТАТУСА ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ  
ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫМ КООПЕРАТИВАМ,  
НА ПРАВЕ ПОСТОЯННОГО  
(БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Введение:** в статье поднимается проблема принадлежности земель, находящихся в публичной собственности и занимаемых гаражно-строительным кооперативом. В правоприменительной практике существуют различные подходы к правовой квалификации форм оплаты собственниками нежилых помещений (гаражных боксов) за пользование земельными участками, находящимися в публичной собственности, на которых расположены принадлежащие им объекты недвижимости. **Цель:** систематизация различных подходов к определению правового статуса пользователей земельных участков, предоставленных гаражно-строительным кооперативам, на ограниченном вещном праве, исходя из общих принципов гражданского законодательства. **Методологическая основа:** сравнительно-правовой и целевой методы исследования позволили проанализировать подходы к пониманию правового статуса пользователей земельных участков, предоставленных гаражно-строительным кооперативам, на ограниченном вещном праве, метод системного анализа позволил обобщить полученные результаты. **Результаты:** выработка единого подхода к пониманию правового статуса пользователей земельных участков, предоставленных гаражно-строительным кооперативам. **Вывод:** в случае, когда все помещения гаражных боксов принадлежат другим лицам (не ГСК), необходимо исходить из основных принципов, изложенных в подп. 5 ст. 1 и ст. 39.20 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ, где землепользователями признаются только собственники строения, которые и реализовывают право на выкуп участка.

**Ключевые слова:** гаражно-строительный кооператив, выкуп земельного участка, право постоянного (бессрочного) пользования, ограниченные вещные права, пользование земельным участком, право собственности на земельный участок.

**V.A. Petrushkin****ABOUT CERTAIN PROBLEMS OF LEGAL QUALIFICATION  
OF LAND PLOTS' USERS STATUS GRANTED TO GARAGE  
CONSTRUCTION COOPERATIVES ON THE RIGHT  
OF PERMANENT (INDEFINITE) USAGE**

**Background:** the article raises the problem of ownership of land that is publicly possessed and occupied by a garage-construction cooperative. In law enforcement practice, there are various approaches to the legal qualification of forms of payment by non-residential premises' (garage boxes) owners for the use of land plots that are in public possession, on which

© Петрушкин Виталий Анатольевич, 2020

Доктор юридических наук, судья Арбитражного суда Поволжского округа; e-mail: karate005@mail.ru

© Petrushkin Vitaly Anatolyevich, 2020

Doctor of law, judge of the Arbitration Court of the Volga Region

*their real estate objects are located. Objective: systematization of various approaches to determining the legal status of users of land plots granted to garage construction cooperatives on the basis of limited proprietary rights, based on the general principles of civil law. Methodology: the comparative legal and target research methods allowed us to analyze approaches to understanding the legal status of users of land plots granted to garage construction cooperatives on the basis of limited proprietary rights, the method of system analysis allowed us to generalize the results obtained. Results: elaboration of a unified approach to understanding the legal status of land plots' users granted to garage construction cooperatives. Conclusion: in the case when all the rooms of the garage boxes belong to other persons (not garage-building payers), it is necessary to proceed from the basic principles set forth in subparagraph 5 of article 1 and article 39.20 of the RF Land property Code, article 552 of the Civil Code of the Russian Federation, where land users are recognized the only owners of the building, who are entitled to exercise their right to buy the land.*

**Key-words:** *garage construction cooperative, purchase of a land plot, right of permanent (indefinite) use, right of inherited lifetime possession, use of a land plot, ownership of a land plot.*

В существующей правоприменительной практике выработаны различные подходы к форме оплаты членами гаражно-строительного кооператива (далее — ГСК) за право пользования земельными участками, находящимися в государственной (муниципальной) собственности, которые были предоставлены им в постоянное (бессрочное) использование для строительства гаражных боксов (здания многоуровневой парковки) финансируемых членами (собственниками) гаражных боксов.

Вопросы о правовой квалификации статуса пользователей и формы оплаты членами ГСК за пользование публичными землями, на которых расположены гаражные боксы, были предметом различных обращений в Минэкономразвития РФ.

В письмах Минэкономразвития РФ от 10 марта 2010 г. № Д23-758<sup>1</sup>, № Д23-757<sup>2</sup>; от 11 марта 2011 г. № 4467-ИМ/Д23<sup>3</sup> неоднократно разъяснялось, что в случае, если земельный участок, занятый ГСК, является неделимым, действующее законодательство не препятствует оформлению права общей долевой собственности членами такого кооператива на указанный участок, при этом Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ)<sup>4</sup> и Земельный кодекс Российской Федерации (далее — ЗК РФ)<sup>5</sup> иного порядка переоформления, принадлежащего кооперативам права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (в пользу непосредственно гаражного кооператива) действующим законодательством не предусмотрено.

При анализе правовых подходов в рамках обозначенной проблемы, следует обратить внимание и на норму п. 1 ст. 6 Гражданского кодекса Российской Фе-

<sup>1</sup> См.: письмо Минэкономразвития РФ от 10 марта 2010 г. № Д23-758. Текст письма официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> См.: письмо Минэкономразвития РФ от 10 марта 2010 г. № Д23-757. Текст письма официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> См.: письмо Минэкономразвития РФ от 11 марта 2011 г. № 4467-ИМ/Д23. Текст письма официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> См.: Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4148.

<sup>5</sup> См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147.

дерации (далее — ГК РФ)<sup>6</sup>, поскольку для ее разрешения существует практика, регулируемая Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»<sup>7</sup>, в частности, положения названного закона презюмируют приобретение земельного участка общего пользования для членов некоммерческого объединений либо не исключается и принятие закона о гаражно-строительных кооперативах, предусматривающего специальные положения, исключающие применение норм статьи 39.20 ЗК РФ, однако в этом случае должны быть учтены и последствия нахождения земельного участка в собственности лица, которое создано его членами только для целей выполнения организационных и технических функций и не имеющего на участке объектов недвижимости.

Диспозиция ст. 65 ЗК РФ декларирует принцип платности за использование земель в Российской Федерации, при этом в настоящее время существуют такие формы как земельный налог и арендная плата.

В исследуемой сфере правоотношений, прежде всего, необходимо учитывать требования налогового законодательства и существующие судебные доктрины, изложенные Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, в различных постановлениях согласно которым только субъекты, обладающие вещными правами в отношении участка, приобретают статус плательщика соответствующего налога.

Существующие действующие положения земельного законодательства императивно предписывали для всех субъектов земельных правоотношений (за исключением закрытого перечня юридических лиц) переоформить в срок до 1 июля 2012 г. право постоянного (бессрочного) пользования на арендные обязательства либо обеспечить выкуп участков в собственность, кроме того, дальнейшее использование такого участка лицами, которые не выполнили установленную законом обязанность, может быть основанием для привлечения к административной ответственности.

При этом с учетом специальных положений п. 2.1 указанного закона, переоформление гаражными потребительскими кооперативами, созданными до вступления в законную силу Закона № 137-ФЗ (10 ноября 2001 г.) также осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК РФ и сроком не ограничивается.

В этой норме земельного законодательства на общих началах предписывается обязанность ГСК переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на предоставленный кооперативу земельный участок в собственность или аренду, с другой стороны статья 39.20 ЗК РФ предусматривает возможность выкупа таких участков только собственниками зданий (помещений), а следовательно, применительно к исследуемому случаю, исключается право кооператива обращаться в уполномоченные органы за переоформлением ограниченного титула и приватизацией земельного участка.

Нормы ст. 35 ЗК РФ, применяемые во взаимосвязи с правилами ст. 552 ГК РФ, с учетом правовых подходов, изложенных в постановлении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, указывают, что при отчуждении строения, расположенного на земельном участке, не принадлежащего продавцу, к приобретателю недвижимости в силу закона переходит и право пользования участком.

<sup>6</sup> См.: Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32 ст. 3301.

<sup>7</sup> См.: Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 16 ст. 1801 (утратил силу).

Отметим дальнейшее закрепление правоприменительной позиции в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»<sup>8</sup> в нем было отмечено то, что при наличии у продавца строения ограниченного вещного титула на землю, тогда как покупатель в силу закона не может быть держателем права постоянного (бессрочного) пользования, последний обязан переоформить такое право в установленные законом порядке и сроки, при этом необходимо отметить, что такой получатель недвижимости не является плательщиком налога за исключением случаев, установленных законом.

По общим правилам, закрепленным в ст. 131 ГК РФ, титул собственности на объект недвижимости возникает с момента соответствующей регистрации за исключением особых случаев, предусмотренных федеральными законами, например, при выплате пая членам кооператива (абз. 3 п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений разд. I ч. первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>9</sup>, абз. 2 п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>10</sup>).

Однако приобретая нежилые помещения (здания) в особом порядке при внесении паевого взноса членами потребительского кооператива, земельные участки не могут предоставляться на праве постоянного (бессрочного) пользования, поскольку такое ограниченное право не признается ранее возникшим, и не переходит к ним в порядке универсального правопреемства.

Данный правовой подход относительно указанных принципов нашел свое отражение и в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 декабря 2013 г. № 12790/13<sup>11</sup>.

Таким образом, такие собственники нежилых помещений (зданий) и членов ГСК не могут признаваться плательщиками земельного налога.

Необходимо отметить, что в п. 1 ст. 51 Закона СССР от 26 мая 1988 г. № 8998-ХI «О кооперации»<sup>12</sup> указано, что граждане вправе по своему усмотрению добровольно образовывать различные виды кооперативов, включая гаражные (строительные), в целях реализации личных бытовых потребностей, при этом значительной деятельностью созданных ими юридических лиц следует признавать привлечение денежных средств на различные объекты и дополнительная эксплуатация элементов особого вида собственности, а в определенных случаях и поддержания функционирования объектов индивидуальной собственности своих участников, включая оказание услуг членам кооператива.

<sup>8</sup> См.: Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. № 12.

<sup>9</sup> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.

<sup>10</sup> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2010. № 7.

<sup>11</sup> См.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 декабря 2013 г. № 12790/13 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 2014. № 3.

<sup>12</sup> См.: Ведомости Верховного Совета СССР. 1988. № 22, ст. 355.

Основным направлением деятельности этих кооперативов и товариществ является долевое участие в сооружении и последующей эксплуатации объектов кооперативной собственности (жилых домов, гаражей и т.п.), а в предусмотренных уставами случаях, и объектов личной собственности членов кооператива (товарищества), а также оказание членам кооператива (товарищества) услуг, для чего и был создан кооператив.

После строительства объектов, на которые ГСК привлекало денежные средства, и вводе их в эксплуатацию, право собственности на здания (помещения) переходит членам кооператива (гражданам и юридическим лицам), которые признаются фактическими владельцами земельного участка, на котором размещены принадлежащие им объекты.

При отсутствии объектов недвижимости принадлежащих ГСК, деятельность которого, после ввода объекта в эксплуатацию и передачи помещения, направлена на оказание услуг по содержанию имущества, принадлежащего его членам, такой кооператив не является землепользователем, поскольку, права на земельный участок по закону перешли к собственникам объектов недвижимости.

Поскольку собственники помещений (члены ГСК) не могут признаваться плательщиками налога, в подобных случаях правовым основанием для взыскания с фактических пользователей земельного участка в пределах их доли в праве неосновательно сбереженных или денежных средств является ст. 1102 ГК РФ<sup>13</sup>.

Нормы действующего земельного законодательства не предусматривают каких-либо особенностей относительно возможного возникновения у собственников помещений права постоянного (бессрочного) пользования при приобретении их в результате выплаты пая либо сохранения за ГСК указанного ограниченного вещного права на землю после передачи всех помещений своим членам.

Несмотря на то, что в силу закона — право постоянного (бессрочного) пользования переходит к собственникам нежилых помещений (гаражных боксов), такие лица в силу отсутствия государственной регистрации ограниченного вещного права на этот участок не могли (для взимания налога) признаваться плательщиками данного налога, что такое право подлежит переоформлению.

Поскольку системные положения ст. 5, 39.9 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ не предусматривают иного правового режима либо особенностей для членов потребительского кооператива, которые приобретают права собственности на здания (помещения) в результате выплаты пая, и такие лица, использующие земельный участок, не могут обладать правом постоянного (бессрочного) пользования, они в силу ст. 1102 ГК РФ, обязаны платить неосновательное обогащение в размере регулируемой арендной платы в пределах их доли.

Необходимо учитывать, что потребительские кооперативы также обязаны обеспечить переоформление права постоянного (бессрочного) пользования при этом без ограничения сроков.

Существует иной подход в правоприменительной практике, который основан на следующей правовой позиции. Согласно п. 9 ст. 3 Закона № 137-ФЗ актам (свидетельствам) уполномоченных государственных органов, подтверждающим соответствующий титул на земельные объекты, датированных до вступления в законную силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государ-

<sup>13</sup> См.: Часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 49, ст. 4552.

ственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>14</sup>, придается равная юридическая сила к записям в ЕГРН.

По нормам законодательства, применяемых для квалификации формы оплаты, при наличии у кооператива решения уполномоченного органа о закреплении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, выданного до введения в действие Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ), такое юридическое лицо, имеет статус плательщика налога.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 марта 2010 г. № 11401/09<sup>15</sup> отмечено, что в случае, если плата за пользование участком была произведена, как уплата за земельный налог, оснований для взыскания неосновательного обогащения по иску собственника земельного участка за тот же период, но по иному основанию и с другого лица — не имеется.

В случае, если ГСК является плательщиком налога, размер которого возмещается кооперативу его членами (собственниками помещений), оснований для взыскания неосновательного обогащения с собственников таких помещений не имеется, при данном положении юридической проблемы, признавая такой кооператив налогоплательщиком, собственники помещений (члены кооператива), возмещают размер налога соразмерно своему участию в праве на здание (сооружение) или помещения в нем.

Данный правовой подход был отмечен и в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 17 сентября 2019 г. по делу № А55-20826/2017.

Существуют случаи, когда в здании, возведенном ГСК, только часть помещений принадлежит кооперативу, включая нежилые помещения для использования органами управления (бухгалтерия). В этом случае землепользователями признаются как собственники нежилых помещений (боксов, офисов), так и сам кооператив — т.е. юридическое лицо, которое является держателем права постоянного (бессрочного) пользования до его переоформления.

В соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены данным кодексом, федеральными законами.

Действующие с 1 марта 2015 г. положения ст. 39.20 ЗК РФ также предусматривают особое право на выкуп земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности либо приобретение права аренды собственниками объектов недвижимости, расположенных на таком участке, если иное не предусмотрено другими федеральными законами, однако в этом случае необходимо различать ситуацию в отношении незавершенных объектов либо объектов капитального строительства, не относящихся к недвижимости, поскольку их собственники, по общим правилам, не вправе приобретать публичные участки в собственность, за исключением случаев предусмотренных законом.

При реализации права выкупа земельного участка одним из собственников строения, необходимо обеспечивать интересы иных лиц, наделенных таким же правом, исследовать и вопросы о делимости такого участка, поскольку другие собственники недвижимости, расположенной на том же участке, имеют равные

<sup>14</sup> См.: Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594 (утратил силу).

<sup>15</sup> См.: Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 7.

права и в определенных случаях (если участок неделим) допускается приобретение его в общую долевую собственность либо в аренду с множественностью лиц на стороне пользователей. Такой законодательный подход существовал и при принятии ст. 36 ЗК РФ (действующей до 1 марта 2015 г.), вместе с тем существующие правила ст. 39.20 ЗК РФ, по сути устранили ряд законодательных пробелов, выявленных судами, при применении норм земельного законодательства, действовавшего до указанной даты, по вопросам выкупа участка, однако теперь необходимо совместное обращение всех правообладателей строений (помещений), расположенных на таком участке.

Можно отметить, что с учетом существующих различных правоприменительных подходов относительно статуса ГСК в земельных правоотношениях, в случае, когда все помещения гаражных боксов принадлежат другим лицам, все же необходимо исходить из основных принципов, изложенных в подп. 5 ст. 1 и ст. 39.20 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ, где землепользователями признаются только собственники строения, которые и вправе реализовать свое право на выкуп участка.

В этом случае обеспечивается принцип единства земельных участков и расположенных на них объектов, в связи с чем, такие лица (собственники гаражных боксов и помещений) до приобретения участка в собственность и должны признаваться плательщиками арендной платы соразмерно долям в праве на здание, если иное не установлено соглашением или решением суда.