

Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение регламентирован ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

По общему правилу, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

Исходя из анализа судебной практики по гражданским делам, связанным с вопросами применения ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, допускается заключение дополнительного соглашения к договору со множественностью лиц на стороне арендатора. При этом, предполагается, что дополнительное соглашение не изменяет условий договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, а направлено на вступление в договор аренды новых лиц, которые принимают на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим арендаторам, т.е. дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора.

В силу п. 7 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

