

**О возможности продления срока действия разрешения на строительство объекта и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, когда срок аренды земельного участка истек**

Правоустанавливающий документ на земельный участок является одним из документов, необходимых для получения разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

Согласно статье 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости (часть 10);

государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек (часть 2).

Согласно позиции Минстроя России, изложенной в письме Департамента градостроительной деятельности и архитектуры от 10.07.2020 № 26541-ОД/8, продолжительность строительства проектируемого объекта напрямую зависит от его параметров, функционального назначения, иных условий строительства, поэтому установить продолжительность строительства на стадии предоставления земельного участка, для которого хотя и определен вид разрешенного использования и предельные параметры его застройки, невозможно.

При этом, сроки, на которые заключаются договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены в пункте 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации и зависят от цели предоставления земельного участка.

В соответствии с положениями статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) в целях архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства в границах земельного участка, выдается градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). При этом, срок его действия для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство – три года, и получить его может только правообладатель земельного участка.

Таким образом, правообладатель земельного участка только после заключения договора аренды земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, может обратиться за ГПЗУ, и в течение трех лет с даты получения ГПЗУ осуществить инженерные изыскания для подготовки проектной документации, подготовить проектную документацию, получить положительное заключение экспертизы и обратиться за разрешением на строительство, а также в рамках срока действия договора аренды земельного участка осуществить строительство объекта капитального строительства.

В определенных случаях такие сроки являются заведомо невыполнимыми.

Основания для отказа в выдаче разрешения на строительство исчерпывающе установлены частью 13 статьи 51 Кодекса.

Несоответствие правоустанавливающих документов на земельный участок проектной документации объекта капитального строительства, а именно несоответствие срока действия договора аренды разделу «проект организации строительства», не определено в части 13 статьи 51 Кодекса как основание для отказа в выдаче разрешения для строительства.

Кроме того, допускается продление срока действия ранее выданного разрешения на строительство (Приказ Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», примечание 19).

Обратиться с заявлением о продлении срока действия ранее выданного разрешения на строительство может только правообладатель земельного участка, которому выдано такое разрешение.

В случае, если срок действия договора аренды земельного участка истек, по мнению Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России, бывший правообладатель в силу части 7 статьи 51 Кодекса не может обратиться в уполномоченный орган как застройщик, и в целях продолжения и окончания строительства должен осуществлять мероприятия, предусмотренные земельным законодательством для продления договора аренды земельного участка или заключения нового договора аренды земельного участка.

Частью 6 ст. 55 Кодекса установлены основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которым, в том числе является отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 статьи 55 Кодекса.

Таким образом, в силу пункта 1 части 3 и части 6 статьи 55 Кодекса отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок (в том числе договора аренды, срок которого не истек) является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_