

Земля в бессрочном пользовании: как переоформить право



Автор:
Фирсова Марина
Партнер
Tensor Consulting Group



В конце прошлого года был снова продлен срок переоформления права постоянного бессрочного пользования земельными участками с 1 января 2010 года до 1 января 2012 года. Однако, несмотря на то что сроки и так уже несколько раз переносили, многие правообладатели до сих пор не переоформили свое право постоянного бессрочного пользования или все еще находятся в данном процессе.

В конце прошлого года вступил в силу ФЗ № 342-ФЗ от 27.12.2009 г. «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статьи 7 Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности».

В новой редакции пункт 2 статьи 3 ФЗ № 137-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса РФ» звучит следующим образом: «Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 3 Закона, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того - переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию **до 1 января 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 данного документа**».

С 1 января 2013 года Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях будет дополнен статьей 7.34, устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность (штраф для юридического лица от двадцати тысяч до ста тысяч рублей). Но даже обещанное административное преследование в виде штрафа не ускоряет процесс переоформления.

Однако, хотя тема не нова, существует несколько вопросов, которые прямо не урегулированы законодательством, но практика по которым уже сложилась:

I. ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА ПОСТОЯННОГО БЕССРОЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НА КОТОРОМ ОТСУТСТВУЕТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

Внимание к этому вопросу вызвано большим количеством отказов в переоформлении права постоянного бессрочного пользования на земельный участок. Основной причиной отказа компетентные органы называют отсутствие на земельном участке объектов недвижимости. Однако необходимо разобраться, насколько данные отказы правомерны.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или по своему желанию приобрести земельные участки в собственность до 01.01.2012 в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ. Ссылка в указанной статье на необходимость

Опубликовано:
Журнал
«Commercial Real
Estate»
Август 2010 г.

переоформления прав на земельные участки в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ вызвала некоторую неопределенность относительно того, права на какие земельные участки подлежат переоформлению. Так, статья 36 Земельного кодекса посвящена приобретению права на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения. А как в таком случае быть правообладателям земельных участков (право постоянное бессрочное пользования), на которых отсутствуют объекты недвижимости? Чем руководствоваться? Для того, чтобы ответить на поставленный вопрос, обратимся к судебной практике.

При рассмотрении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или с приобретением земельных участков в собственность, судам рекомендуется учитывать, что согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» лица, которым земельные участки на таком праве предоставлены до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, вправе по своему выбору оформить их в аренду или приобрести в собственность в соответствии с порядком, установленным правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, независимо от того, для какой цели были предоставлены эти земельные участки (пункт 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Одинаковый порядок (административная процедура) предоставления прав на соответствующие земельные участки не означает, что пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ и статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации регулируются одни и те же отношения по приобретению заинтересованными лицами земли в частную собственность.

Статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрены следующие условия приобретения земли в собственность - наличие титула права собственности на здание, строение, сооружение, исключительный характер права на приватизацию или приобретение права аренды земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости.

Пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ предусмотрены специальные условия приобретения земли в частную собственность - наличие титула права постоянного (бессрочного) пользования, ограничение по времени права землепользователя по своему желанию выбрать дальнейший режим землепользования.

Отсутствие на спорном земельном участке объекта недвижимости, принадлежащего заявителю на праве собственности, не может служить препятствием для переоформления им права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности (*Постановление ФАС ВСО от 11.08.2008 г. № А19-4880/08-55-Ф02-3740/08 по делу № А19-4880/08-55*).

Аналогичные выводы содержатся в:

- 1) Постановлении Президиума ВАС РФ от 21.03.2006 г. № 14711/05;
- 2) Постановлении ДААС от 18.07.2008 г. по делу № А41-К2-987/08;
- 3) Постановлении ФАС ПО от 17.12.2008 г. по делу № А65-8180/2008;
- 4) Постановлении ФАС ПО от 03.02.2009 г. по делу № А55-7789/2008;
- 5) Постановлении ФАС ПО от 28.01.2009 г. по делу № А65-8169/2008;
- 6) Постановлении ФАС ПО от 27.01.2009 г. по делу № А55-7788/2008;
- 7) Постановлении ФАС ЦО от 10.11.2008 г. по делу № А14-624-2008/16-13;
- 8) Постановлении ФАС СЗО от 22.01.2007 г. по делу № А56-2593/2006;
- 9) Постановлении ФАС СЗО от 28.08.2006 г. по делу № А56-28207/2005;
- 10) Постановлении ФАС СКО от 03.04.2009 г. по делу № А15-1042/2008;
- 11) Постановлении ФАС СКО от 21.08.2008 г. № Ф08-4873/2008 по делу № А25-1553/07-14;
- 12) Постановлении ФАС СКО от 03.04.2007 г. по делу № Ф08-1562/2007;

Таким образом, благодаря судебной практике, по первому вопросу сложилась однозначная позиция, суть которой в том, что

правообладатели земельных участков вправе переоформить право постоянного бессрочного пользования на право аренды или выкупить земельные участки независимо от наличия объектов недвижимости на данных земельных участках.

И еще один вопрос, который остается на повестке дня – выкупная цена участков без объектов недвижимости – как ее определить? Будет ли она определяться аналогично цене земельных участков с объектами недвижимости или будет рыночной?

II. ВЫКУПНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

Итак, согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или по своему желанию приобрести земельные участки в собственность до 01.01.2012 в соответствии с правилами ст. 36 Земельного кодекса РФ.

Согласно ст. 36 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается в отношении:

- 1) земельных участков, находящихся в федеральной собственности, - уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- 2) земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, - органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
- 3) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления.

Цена земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости. Так же статья 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определяет порядок ценообразования при приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Применимы ли положения упомянутых статей к вопросу о выкупной стоимости в отношении земельных участков без объектов недвижимости? Для ответа на данный вопрос также необходимо обратиться за разъяснениями к судебной практике.

В пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что при определении цены земельного участка по договору купли-продажи, заключенному в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, стороны должны руководствоваться Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса РФ», содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» при продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса

Российской Федерации, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном пунктами 2 и 3 указанной статьи.

Таким образом, необходимым условием для применения порядка определения цены земельного участка, указанным в пункте 2, 3 статьи 2 названного закона является наличие на земельном участке здания, строения, сооружения (*Постановление ФАС МО от 28.04.2008 г. по делу № КГ-А41/3044-08 по делу № А41-К2-10493/07*). Указанная позиция поддержана ВАС РФ 30.06.2008 г. по делу № 6545/08 (*Определение об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ*).

Также, полную ясность в данный вопрос внесло *письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 19.05.2009 г. № Д23-1462* по вопросу определения стоимости выкупа земельного участка, принадлежащего на праве постоянного бессрочного пользования.

В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон) юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность в соответствии с правилами ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выкупная цена земельных участков в размере, не превышающем кадастровую стоимость земельных участков, применяется непосредственно к собственникам зданий, сооружений, расположенных на этих земельных участках (п. п. 1.1 и 1.2 ст. 36 Земельного кодекса).

Выкупная цена прочих земельных участков, принадлежащих на праве постоянного (бессрочного) пользования, должна определяться по общему правилу - на основании материалов оценки (ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Таким образом, можно сделать вывод, что правообладателям земельных участков без объектов недвижимости придется выкупать их по рыночной стоимости.

Однако, это далеко не все вопросы, которые волнуют правообладателей земельных участков. Продление сроков переоформления прав на земельные участки всех, безусловно, порадовало. Однако, сама процедура никоим образом не ускорилась. Более того, на местах по-прежнему существуют административные барьеры, бумажная волокита и банальное бездействия компетентных органов. Сроки, установленные законодательством, на местах не соблюдаются, что растягивает процедуру переоформления до полутора лет.

Правообладатели регулярно сталкиваются с бездействием должностных лиц и вынуждены отстаивать свои интересы в правоохранительных и судебных органах. Должностные лица же не перестают удивлять законных правообладателей своей фантазией, предпринимая все возможные меры на местах для увеличения выкупной стоимости земельного участка (например, экстренно меняют категорию земельного участка, обращаются в правоохранительные органы с целью проведения проверок в отношении законности присвоения той или иной категории земельному участку и т.д.).

Все это, несомненно, затягивает процесс переоформления права постоянного бессрочного пользования. А многие правообладатели до сих пор даже и не обращались за переоформлением своего права, т.к. подсказывает им их «русский менталитет» (да и как показывает практика, не зря), что сроки для переоформления будут переноситься еще неоднократно.

Tenzor Consulting Group

mail@tencon.ru

www.tencon.ru