



Автор:
Фирсова М.В.
Партнер
Tensor Consulting Group



Снова был продлен срок переоформления права постоянного бессрочного пользования с 1 января 2010 года до 1 января 2012 года.

29 декабря 2009 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 п.2 ст.3 ФЗ №1 37-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса РФ» звучит следующим образом: «Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 ст. 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.**

Также было отложено и применение санкций за непереоформление права постоянного бессрочного пользования. С 1 января 2013 года (вместо 1 января 2011 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).

На данный момент существует несколько вопросов, которые прямо не урегулированы законодательством, но практика, по которым уже сложилась.

Первый вопрос связан с правовым регулированием переоформления права постоянного бессрочного пользования на земельный участок без объекта недвижимости.

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 .201 2 в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

Опубликовано:
Бюллетень «RWAY»
Май 2010 г.

• **Переоформление права постоянного бессрочного пользования:
Правовые последствия отсутствия объекта недвижимости на участке.**

Ссылка в указанной статье на необходимость 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 .

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 порок (административная процедура) предоставления прав на соответствующие земельные участки не означает, что пунктом 2 статьи 3 Закона №1 37-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 25.12.2001 №1 37-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).

Судебная практика:

Постановлении Президиума ВАС РФ от 21.03.2006 г. №14711/05;
Постановление ДААС от 18.07.2008 г. по делу №А41-К2-987/08;
Постановление ФАС ПО от 17.12.2008 г. по делу №А65-8180/2008;
Постановление ФАС ПО от 03.02.2009 г. по делу №А55-7789/2008;
Постановление ФАС ПО от 28.01.2009 г. по делу №А65-8169/2008;
Постановление ФАС ПО от 27.01.2009 г. по делу №А55-7788/2008;
Постановление ФАС ЦО от 10.11.2008 г. по делу №А14-624-2008/16-1 3;
Постановление ФАС СЗО от 22.01.2007 г. по делу №А56-2593/2006;
Постановление ФАС СЗО от 28.08.2006 г. по делу №А56-28207/2005;
Постановление ФАС СКО от 03.04.2009 г. по делу №А15-1 042/2008;

- **Переоформление права постоянного бессрочного пользования:**
Правовые последствия отсутствия объекта недвижимости на участке.

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.

Второй вопрос заключается в том, как определить выкупную цену на земельный участок без объектов недвижимости.

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 ЗК 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.

Также ст. 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.

В п. 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 Российской Федерации», 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

• **Переоформление права постоянного бессрочного пользования:
Правовые последствия отсутствия объекта недвижимости на участке.**

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).

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.

Это далеко не все вопросы, которые волнуют правообладателей земельных участков. Продление сроков переоформления прав на земельные участки, безусловно, радует всех. Однако, сама процедура не ускорилась и не стала прозрачной. 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 на годы.

Tenzor Consulting Group
mail@tencon.ru
www.tencon.ru