

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, регулируется ст. 36 ЗК РФ, в которой предусмотрено, что исключительные права на приватизацию или на приобретение прав аренды земельного участка имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках.

Порядок приватизации или приобретения права аренды земельных участков установлен в Федеральном законе от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Также отношения по приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

В отношении юридических лиц, имеющих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, установлен "принудительный" порядок переоформления права. Юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2008 г.

Статья 36 ЗК РФ прямо не определяет лицо, уполномоченное принимать решение о том, на каком праве приобретать земельный участок - в собственность или в аренду. В связи с этим существует множество споров по данному вопросу. Собственники зданий полагают, что земельный участок должен быть им предоставлен на том праве, который они сами выберут. Государственные органы, представляющие интересы собственника земель - государства или муниципального образования, настаивают на том, что право выбора остается за ними.

В Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" данный вопрос решается следующим образом. При рассмотрении споров, связанных с

переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды или с приобретением в собственность, необходимо учитывать, что согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" лица, которым предоставлены земельные участки на таком праве до вступления в силу Земельного кодекса РФ, вправе по своему выбору приобрести их в аренду или в собственность в установленном законом порядке независимо от того, для какой цели были предоставлены земельные участки.

Рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

В тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном гл. 24 АПК РФ.

Рассматривая такие дела, суды оценивают доводы исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использовании его для других целей (государственных или публичных нужд). В частности, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Названные обстоятельства должны приниматься судами во внимание также при разрешении споров по искам собственников недвижимости о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка. При этом следует учитывать, что

ответчиком по такому иску является собственник земельного участка (Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование) в лице его уполномоченного органа.

В случае признания действия (бездействия) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным суд обязывает соответствующий орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

При рассмотрении споров, связанных с понуждением к заключению договора купли-продажи земельного участка, следует учитывать, что такой договор заключается в порядке, предусмотренном ст. 445 ГК РФ.

Другой часто встречающейся проблемой является приобретение в собственность или в аренду земельных участков, когда у здания нет одного собственника, а расположенные в нем помещения принадлежат разным лицам. Согласно п. 3 ст. 36 ЗК РФ эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено федеральными законами. Однако в связи с отсутствием механизма реализации данного права на практике возникает множество споров, поскольку множественность лиц на стороне собственников или арендаторов не может возникнуть до той поры, пока все собственники помещений в данном здании не пожелают приобрести участок в общую собственность или в аренду. Прийти к соглашению, на каком праве - собственности или аренды - приобретать земельный участок, собственники здания часто не могут.

Законодательство не содержит каких-либо механизмов, позволяющих одному из собственников помещений понудить других собственников к заключению договора аренды участка или к его совместному выкупу в собственность помимо их воли. Поэтому в настоящий момент собственник помещений в здании, желающий приобрести право на расположенный под ним участок, должен сначала прийти к согласию со всеми своими соседями - собственниками других расположенных в здании помещений, после чего сообщая с ними оформлять свое право (собственности или аренды) на землю.

Следующим спорным моментом в отношении приобретения права собственности на земельный участок является возможность приобретения земельного участка в

собственность, который находится на праве аренды. Пленум ВАС РФ в вышеуказанном Постановлении высказался по данному вопросу так. Если до введения в действие ЗК РФ собственник недвижимости заключил договор аренды земельного участка, на котором этот объект расположен, то такой договор не лишает организацию права выкупа земельного участка. Если данный договор заключен собственником объекта недвижимости после введения в действие ЗК РФ, то считается, что предприятие сделало свой выбор и реализовало свое исключительное право на приватизацию или аренду земельного участка путем заключения договора аренды. В связи с этим организация утрачивает предоставленное п. 1 ст. 36 ЗК РФ право выкупа земельного участка.

Приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом следующего. Законодательство, действовавшее до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ, фактически не содержало запрета на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ст. 8 Закона о введении в действие ЗК РФ в период с момента вступления его в силу и до вступления в силу Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения не допускалась.

Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установил, что оборот земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, предусмотренном ЗК РФ и иными федеральными законами, а приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории субъекта РФ, осуществляется с момента, установленного законом субъекта РФ.

Поэтому, если приватизация земельного участка сельскохозяйственного назначения имела место до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ, установившего запрет на приватизацию таких земельных участков, обращение приобретателя участка за государственной регистрацией права собственности на него в период действия такого запрета или действия норм, не позволявших приватизировать земельные участки сельскохозяйственного назначения, само по себе не может служить основанием для отказа в государственной регистрации.

В случаях, когда на день вступления в силу Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" субъектом РФ не принят соответствующий закон, приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения с 1 января 2004 г. должна осуществляться по правилам, установленным ст. 19.1 названного Федерального

закона, до вступления в силу закона субъекта РФ.

Порядок определения цены при продаже земли, на которой расположены объекты недвижимости, изложен в ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ". Так, цена земли устанавливается субъектом РФ следующим образом:

- 1) в поселениях с численностью населения свыше 3 млн. чел. в размере от 5- до 30-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- 2) в поселениях с численностью населения от 500 тыс. до 3 млн. чел. в размере от 5- до 17-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- 3) в поселениях с численностью населения до 500 тыс. чел., а также за пределами черты поселений - в размере от 3- до 10-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года).

При продаже земельного участка к его стоимости применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид использования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения. Поправочные коэффициенты, учитывающие основные виды использования, утверждаются Правительством РФ в размере от 0,7 до 1,3.

Пленум Высшего Арбитражного Суда в своем Постановлении подчеркнул, что, определяя цену земельного участка, стороны должны руководствоваться именно указанной нормой. Положения Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при определении цены земельного участка по такому договору не применяются. Поэтому, если на момент заключения договора купли-продажи земельного участка субъектом РФ конкретная цена земельного участка согласно ст. 2 Закона о введении в действие ЗК РФ не определена, подлежит применению соответствующая минимальная ставка земельного налога.

Если до определения субъектом РФ цены земли стороны в договоре купли-продажи по соглашению установили цену земельного участка без учета требований ст. 2 Закона о введении в действие ЗК РФ, данное обстоятельство не влечет признания договора незаключенным. Условие о цене в этом случае определяется исходя из соответствующей минимальной ставки земельного налога.

Отсутствие поправочных коэффициентов, учитывающих основной вид использования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения, не может служить основанием для отказа в продаже земельного участка.

В соответствии со ст. 28 Закона "О приватизации государственного и муниципального имущества" приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования. Исключения могут быть предусмотрены в других федеральных законах.

Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю следующих земельных участков:

находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды;

занимаемых объектами недвижимости, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов.

Нормы Закона "О приватизации государственного и муниципального имущества" не регулируют отношения по приватизации следующих земель:

сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий и объектов;

зараженных опасными веществами и подвергшихся биогенному заражению;

водоохранного и санитарно-защитного назначения;

общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и др.);

транспорта, предназначенные для обеспечения деятельности морских и речных портов, аэропортов, а также отведенные (зарезервированные) для их перспективного развития;

предусмотренных генеральными планами развития соответствующих территорий для использования в государственных или общественных интересах, в том числе земель общего пользования;

не подлежащих отчуждению в соответствии с законодательством Российской Федерации.