

В.И. Дондик

Российский университет дружбы народов

К ВОПРОСУ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ЗАМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с действующим законодательством собственник недвижимого имущества (пример: здания или сооружения), расположенного на земельном участке, не принадлежащем ему, но при этом используя его (пример: в качестве стоянки для собственного грузового автотранспорта), обязан либо получить данный участок в собственность, либо в аренду у ответственных за данный участок органов государственной или муниципальной власти. Соответственно данным вариантам, собственник оплачивает земельный налог или же договор аренды. Однако, что делать если вышеуказанные земельный участок не размежеван?

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 2, Закона № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»: «Органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов распоряжаются земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, а также принимают решения: об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.» [1]. Таким образом мы видим, что при отсутствии размежеванного участка и наличии обязанности физического или юридического лица по уплате налога или же арендной платы, ответственные органы муниципальной власти обязаны утвердить план межевания участка и создать условия для получения участка в собственность или же в аренду. При этом важно понимать, что оплата может производиться лишь при наличии одного из вышеуказанных условий. Органы местного самоуправления в праве отказать в выкупе земельных участков в собственность, однако, с учетом вышесказанного, опираясь на действующее законодательство, договор аренды спорного земельного участка утвердить обязаны.

В соответствии с ч.2 п.7 ст.15 Закона № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» договор аренды должен содержать следующие требования: «кадастровый номер, площадь, категория земель и разрешенное использование земельного участка, адрес или местоположение земельного участка, обременения.». В соответствии с п.3 ст.607 ГК РФ также установлено, что имущество в договоре аренды должно быть определено [3]. Таким образом можно сделать вывод о том, что наличие кадастрового номера участка является существенным условием договора аренды, и данный договор не может быть заключен на не размежеванные участки.

Говоря о возможности оплаты арендной платы без договора аренды следует также учитывать, что арендные платежи за арендуемое имущество в целях налогообложения прибыли, согласно пп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ, относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией. Для документального подтверждения расходов по уплате арендных платежей необходимы документы, оформленные в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в т.ч. заключенный в соответствии с требованиями ГК РФ договор аренды, акт приема-передачи арендованного имущества, документы, подтверждающие оплату арендных платежей. Данное утверждение верно, если иное не вытекает из условий сделки. Аналогичная позиция изложена в Письме Минфина России от 9 ноября 2006 г. N 03-03-04/1/742. На данном основании можно сделать вывод, что без нужного договора аренды делать какие-либо платежи не представляется возможным.

При наличии подобных обстоятельств, а именно: юридического лица, которое является собственником недвижимого имущества, расположенного на не размежеванном земельном участке, органы местного самоуправления получают возможность совершать сомнительные действия с точки зрения права. Схема действий муниципалитетов заключается в следующем:

1. После подачи заявлений юридическим лицом с просьбой присвоить кадастровый номер спорному участку; передать данный участок в собственность или

аренду, ответственный орган местного самоуправления попросту игнорирует данные заявления в течении некоторого времени.

2. После проведения межевания спорного участка и присвоения ему кадастрового номера, муниципалитет также игнорирует дальнейшие заявления собственника зданий о передаче участка. При этом важно отметить, что законодательством установлены сроки для дачи ответов на подобные заявления (не более месяца), однако ответственности за отсутствие ответа на заявление органы местного самоуправления фактически не несут. У потерпевшей, в данном случае стороны (юридического лица), есть право (но не обязанность) на обращение в суд с целью понуждения муниципалитета к заключению нужного договора.

3. Через некоторый срок (возможно более 2-5 лет), при отсутствии судебного иска со стороны юридического лица, что является лишь правом, муниципалитет заключает договора аренды с юридическим лицом, при этом практически в тоже время подает в суд для взыскания задолженности за пользование данным участком до заключения договора. Главной составляющей здесь являются проценты за пользование чужими денежными средствами [2] (в соответствии со ст.395 ГК РФ).

Таким образом мы видим, что муниципалитет, в приведенной ситуации, умышленно затягивал подписание договора аренды земельного участка для получения процентов за пользование чужими денежными средствами помимо арендной платы. Учитывая то, что «задержки» подобные дела длятся не один год, сумма процентов может составлять до половины общей исковой суммы.

Анализирую действующую практику арбитражных судов г. Москвы и Московской области, можно увидеть, что подобных дел насчитываются далеко не единицы. Основная аргументация органов муниципальной власти сводится лишь к тому, что граждане обязаны оплачивать арендную плату или налог незамедлительно. Доводы о том, что отсутствие возможности платить в связи с бездействием муниципалитетов игнорируются. Органы местного самоуправления данным образом используют действующее законодательство против граждан РФ.

Отсутствие должной нормы ответственности позволяет органам местного самоуправления наживаться на гражданах по сути не нарушивших закон, а лишь не использующих свои права в полном объеме. В судах отсутствует единая позиция по данным вопросам, так как интерпретация: «кто обязан, а кто имел право» искажается.

Проводя анализ практики решений арбитражных судов и верховного арбитражного суда можно выделить несколько важных тезисов:

1. В определении ВАС РФ от 19.05.2008 № 5803/08 по делу № А11-536/2006-К1-17/58 было рассмотрено дело где администрация города обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о понуждении заключить договор аренды земельного участка путем подписания соглашения о присоединении к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Решением, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении иска отказано. Арбитражный суд сделал вывод о том, что в пунктах 1 и 3 статьи 36 Земельного кодекса РФ установлено право, а не обязанность собственников здания (помещений в нем), находящегося на неделимом земельном участке, на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора [4]. Таким образом суд определил, что собственник имущества не обязан, а лишь имеет право заключать договор аренды.

2. В соответствии с определением ВАС РФ от 21.02.2008 № 1224/08 по делу № А56-46180/2006 за арендатором сохраняется обязанность по внесению арендной платы до момента возврата арендодателю земельного участка [5]. Вопрос о том, должен ли «будущий» арендатор выплачивать арендную плату до получения правоустанавливающих документов на участок остается спорным.

Рассматривая судебную практику арбитражных судов различных субъектов РФ можно увидеть, что случаи нарушения органами муниципальной власти своих обязанностей имеют систематический характер.

Методами борьбы с подобными действиями органов муниципальной власти может быть ответный судебный иск. Основаниями для судебного разбирательства послужат

ст.445;1069 ГК РФ. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки [2]. При этом важно понимать, что без должного подхода вернуть убытки в виде процентов за пользование чужими денежными средствами не получится. В итоге создается ситуация где органы местного самоуправления, не исполняя свои предписанные законом обязательства извлекают финансовую выгоду от того, что другая сторона не реализует свои права в полном объеме. Сам факт того, что физические и юридические лица не защищены должным образом от неправомερных действий и бездействий муниципалитетов говорит о том, что нынешняя система нормативно правовых актов неполноценна.

В Российской Федерации проводится административная реформа, одной из важнейших задач которой стало формирование новых норм ответственности, как в государственном управлении, так и на местном уровне. Важно понимать, что развитие гласности действий органов местного самоуправления может сыграть далеко не последнюю роль в их функционировании (пример: внедрение онлайн-сервисов по подаче документов). Что касается проблем отсутствия фактической ответственности за несоблюдение своих обязанностей у органов муниципальной власти остается лишь надеяться на скорое изменение и большее регламентирование действующих правовых норм.

Говоря об ответственности муниципального служащего, нужно помнить, что от нее зависит качество выполнения своих функций муниципальными органами и их служащими будет. Результаты эффективности принятия управленческих решений, которые используют весьма большие экономические, социальные ресурсы должны соответствовать ответственности за их неверное или корыстное применение.

Подводя итог, мы видим, что не сегодняшний день законодательная база в области правоотношений между гражданами и органами местного самоуправления несовершенна. Во избежание возможных проблем при совершении каких-либо действий с органами местного самоуправления, лучше использовать все возможные методы реализации прав, в том числе возможность вовремя обратиться в судебные инстанции, так как любое

пренебрежение собственными правами может стать основой для недобросовестных действий местных органов власти.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Закон № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» // СПС «КонсультантПлюс», 2017.
- [2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс», 2017.
- [3] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года N 14-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс», 2017.
- [4] Определение ВАС РФ от 19.05.2008 № 5803/08 по делу № А11-536/2006-К1-17/58 // СПС «КонсультантПлюс», 2017.
- [5] Определение ВАС РФ от 21.02.2008 № 1224/08 по делу № А56-46180/2006 // СПС «КонсультантПлюс», 2017.