

Попов И.В. Манько Н.Н. О праве приобретения коммерческими организациями и предпринимателями земельных участков по «льготной цене» // Хозяйство и право. 2008. № 6.

### О праве приобретения коммерческими организациями и предпринимателями земельных участков по «льготной цене»

В последнее время весьма актуален вопрос приобретения по цене в пределах двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельных участков, занимаемых зданиями и сооружениями, ранее отчужденными из государственной или муниципальной собственности.

Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – Вводный закон) установлена обязанность переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность (п. 2 ст. 3). Однако выкупная цена земельных участков столь высока, что бизнес оказался не в состоянии реализовать свое право. Как отмечалось в средствах массовой информации, чтобы выкупить все земли под предприятиями, пришлось бы заплатить 60–100 миллиардов долларов<sup>1</sup>. К таким расходам, учитывая острую необходимость технического перевооружения предприятий, бизнес оказался не готов.

Кроме того, расходы на приобретение земельных участков организации не вправе относить на затраты, уменьшающие налогооблагаемую базу по налогу на прибыль (см. постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 марта 2006 года № 14231/05). Эти обстоятельства в значительной степени затормозили процесс приобретения хозяйственными субъектами земельных участков в собственность.

Ситуация изменилась с принятием Федерального закона от 24 июля 2007 года № 212-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности". На основании новой редакции ст. 2 Вводного закона право приобретения земельных участков по цене в пределах двух с половиной процентов их кадастровой стоимости (кроме городов с численностью населения свыше 3 миллионов человек) получили коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, а также граждане и некоммерческие организации, если их право собственности на находящиеся в их собственности здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса РФ и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

Лицам, обращающимся с заявлением о приобретении земельных участков в пределах двух с половиной процентов их кадастровой стоимости, во многих регионах предлагают купить землю по цене, которая рассчитана исходя из размера ставки земельного налога, увеличенного на кратный размер земельного налога. Государственные органы, уполномоченные принимать решение о продаже земли, придерживаются позиции, что право на выкупную цену в пределах двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка имеют только лица, которым здания, строения, сооружения отчуждены **непосредственно** из государственной или муниципальной собственности.

Позиция уполномоченных органов по распоряжению землей, как правило, мотивирована следующим. Приказом Минэкономразвития РФ от 30 октября 2007 года № 370 утвержден Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения (далее – Перечень). Дополнительные документы, не предусмотренные этим Перечнем, требовать запрещено. В подтверждение прав на объект недвижимости заинтересованное лицо представляет выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о правах на объект недвижимости или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такой объект недвижимости. Из смысла нормативных актов следует, что правовое значение имеют только документы, связанные с непосредственным приобретением права собственности лица на объект недвижимости. Поскольку уполномоченный орган не вправе требовать представления документов, имеющих отношение к предыдущим сделкам, все сделки с имуществом, за исключением последней (а их после приватизации может быть несколько), вообще не могут анализироваться, а тем более порождать право на "льготную цену".

На наш взгляд, такой подход препятствует осуществлению прав, предоставленных федеральным законом, и ущемляет законные интересы хозяйственных субъектов. Приведем аргументы.

Суть спора заключается в правильном толковании нормы, изложенной в ст. 2 Вводного закона. Уполномоченные органы, на которые возложена функция продажи земельных участков, применяют так

<sup>1</sup> Проскурякова Ю. 2,5 процента за землю // Российская бизнес-газета, 2006, 28 ноября, № 45(582).

называемое ограничительное толкование, сужая круг субъектов, имеющих право на приобретение земли по установленной законом цене.

Субъектами официального аутентичного толкования могут выступать все государственные органы, осуществляющие процесс реализации закона путем издания подзаконных нормативных актов. Такие органы могут толковать только принятые ими нормативные акты. Поэтому эти органы не вправе осуществлять собственное толкование нормы федерального закона, а должны претворять волю законодателя.

В гипотезе нормы, которая определяет сферу ее действия, четко и ясно перечислены конкретные условия, необходимые для осуществления заключенного в норме правового предписания.

На наш взгляд, из текста ст. 2 Вводного закона не вытекает вывод о том, что отчуждение объектов недвижимости из государственной или муниципальной собственности должно быть **непосредственным**.

Исходя из смысла закона, воля законодателя направлена на предоставление, в частности, коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками объектов недвижимости, право приобрести земельные участки, на которых расположены эти объекты, по цене в пределах двух с половиной процентов кадастровой стоимости. Такое право основано на определенном юридическом факте — предшествующем отчуждении объектов недвижимости из государственной или муниципальной собственности.

Гипотеза анализируемой нормы закона не связывает право на приобретение земли ни со сроком вступления в силу Земельного кодекса РФ, ни со временем появления права собственности на объекты недвижимости, ни с моментом возникновения правоотношения между титульными собственниками объектов недвижимости и лицами, приобретшими эти объекты из государственной или муниципальной собственности.

Если бы законодатель устанавливал право на выкуп земельных участков по льготной цене только для лиц, непосредственно приватизировавших объекты недвижимости, то последняя часть предложения абз. 2 п. 1 ст. 2 Вводного закона была бы сформулирована по-иному. Например: "были приобретены указанными лицами из государственной или муниципальной собственности" либо "были отчуждены указанным лицам" и т. д.

Подтверждением служит способ, которым законодатель определил условия выкупа земельных участков гражданами и некоммерческими организациями. Так, в абз. 3 п. 1 ст. 2 Вводного закона законодатель два раза применяет соответствующие формулировки гипотезы нормы: "... если право собственности указанных лиц ...", "... если федеральными законами для указанных собственников ...".

Таким образом, если сравнить юридическую технику изложения абз. 2 и 3 п. 1 ст. 2 Вводного закона, можно прийти к выводу о том, что коммерческие организации и предприниматели вправе приобретать по льготной цене земельные участки не только тогда, когда они получили объекты недвижимости в результате приватизации, но и в случаях их приобретения по другим сделкам.

Закон предусматривает право на приобретение земельных участков даже в том случае, если находившиеся на них объекты недвижимости, ранее отчужденные из государственной или муниципальной собственности, разрушены, снесены или реконструированы. Следовательно, на таком земельном участке могут возникнуть новые объекты права — вновь построенная или реконструированная недвижимость.

Считаем, что довод уполномоченных органов о том, что правовое значение имеют только документы, связанные с непосредственным приобретением права собственности лица на объект недвижимости, несостоятелен.

Кроме того, гражданский оборот в сфере недвижимости предусматривает возможность возникновения общей собственности у субъектов, которым объект недвижимости был отчужден из государственной или муниципальной собственности, а также у лиц, ставших инвесторами при его реконструкции (новом строительстве). Если придерживаться позиции уполномоченного органа, то договор приобретения в долевую собственность неделимого земельного участка должен заключаться по разной цене для лица, приватизировавшего объект недвижимости, и для тех, кто приобрел впоследствии часть такого помещения (долю в праве).

Полагаем, что судебная практика по этой категории споров будет противоречивой, поэтому необходимо как можно быстрее разъяснить обсуждаемую норму Вводного закона.

**И. ПОПОВ,**  
доцент кафедры гражданского права и процесса  
Омской Академии МВД России,  
кандидат юридических наук  
**Н. МАНЬКО,**  
юрист