

Правовое регулирование земельных отношений в городе Москве

Голубева Анна Сергеевна

студентка

Московский городской университет управления Правительства Москвы,

юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: gulyanurka@inbox.ru

Земля – это объект недвижимости. До сих пор большинство земельных участков находится в государственной собственности. Поэтому вопрос о регулировании земельных отношений является очень важным, ведь, земля является основой для предпринимательской деятельности. Вопрос о приобретении земельных участков в частную собственность стоит особо остро.

Земельный Кодекс РФ закрепил такой принцип, как единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов (п. 6 ст.1 ЗК РФ). Вопрос о том, что нужно передать землю, которая занята зданиями и сооружениями, собственникам этих зданий (предприятий) поднимался как на федеральном, так и на региональном уровне Ассоциацией предпринимателей. В итоге пришли к выводу, что такие участки надо передать в собственность. Но оставалось очень много споров о способе и порядке передачи земельных участков.

В конце июня 2006 года мэр Москвы Ю.М. Лужков подписал Постановление Правительства Москвы № 431-ПП «О передачи земельных участков на территории города Москвы в частную собственность». Это был долгожданный документ, который утвердил типовые формы договора купли-продажи, актов приема-передачи участков. Согласно этому документу решение о продаже участков под зданиями, общая площадь которых не превышает 3 тысяч метров квадратных, принимают префекты. Если площадь больше 3 тыс. м. кв., то решение принимает Департамент земельных ресурсов города Москвы. Также этот Департамент отвечает и за подготовку сопроводительной документации. Следует отметить, что начала действовать служба «Одного окна», которую стараются применять для данных сделок.

Если у здания несколько собственников, то земельный участок оформляют в общую долевую собственность. Причем теперь для приобретения земельного участка достаточно согласия 80% собственников, хотя раньше нужно было согласие всех собственников помещений. В заключаемом договоре указывается доля каждого на участок.

Теперь нам хотелось бы рассказать о приобретении в собственность земли под многоквартирными домами. Для начала рассмотрим, как происходит этот процесс. Основание для подачи заявления о приватизации земельного участка является решение общего собрания собственников этого дома (Гл. 6 ЖК РФ). На собрании выбирают уполномоченное лицо, которое и будет заниматься этим вопросом. Подается заявление о формировании границ земельного участка. Нужен кадастровый план участка. Это обязательное условие закреплено в ст. 36 ЗК РФ. Вот здесь и возникают трудности в приватизации этого участка, так как межевание не проведено, поэтому невозможно сказать, где начинаются границы одного домовладения и где заканчиваются границы другого. Поэтому это серьезная проблема, так как земля под многоквартирными домами входит в общее имущество (ст. 36 ЖК РФ). Но ниже в этой статье есть отсылочная норма к земельному и градостроительному законодательству. Т.е. пока мы не определим границы земельного участка, приватизировать его нельзя. Есть еще одна особенность в том, что работы по межеванию являются платными, и их оплачивает заказчик (ТСЖ).

Следует сказать, что изменился порядок платы за землю. С 1 января 2006 года земельный налог рассчитывается на основании земельного кадастра. Раньше существовал поправочный коэффициент. Теперь вся территория Москвы разделена на кадастровые кварталы, которых насчитывается 1516. Соответственно стоимость земли в каждом квартале разная.

Теперь мы рассмотрим аренду земельных участков – самую распространенную форму использования земли в городе Москве.

Земельные участки в Москве для коммерческих целей предоставляются на конкурсной основе с оплатой права заключения договора аренды земли по рыночной стоимости. Заключение договора аренды обеспечивает победителю конкурса юридическую возможность построить и эксплуатировать на арендованном участке необходимый объект. Построенный объект полностью становится частной собственностью инвестора

В июне 2006 года в законодательство об аренде земельных участков были внесены некоторые изменения. Закон города Москвы № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» (изменения от 7.06.2006) предусматривает, что уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы имеет право на досрочное расторжение договора аренды земельного участка в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. Также эти изменения закрепили положение об обязательности оформления прав долгосрочной аренды земельных участков собственникам капитальных зданий и строений. Установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, занятого капитальным зданием, строением, сооружением, в том числе объектом незавершенного строительства, и необходимого для их использования, заключается на срок до 49 лет, но не менее 25 лет.

Обратим внимание, что при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на срок более 5 лет, арендатор имеет право заключить договор субаренды или передать свои права и обязанности третьему лицу без согласия собственника, при условии его уведомления (ч. 9 ст. 22 ЗК РФ). Поэтому, чтобы этого избежать Москва часто заключает договор на 4 года и 11 месяцев.

Также следует отметить, что арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый период (ст. 621 ГК РФ). А собственники зданий и сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельного участка или приобретения права аренды на этот участок (ч. 1 ст. 36 ЗК РФ).

В настоящее время размер арендной платы тоже зависит от кадастровой стоимости земли. Если участок используется не по целевому назначению, то арендная плата возрастает в 2 раза. Также если участок предоставляется для промышленного или жилого строительства, то сразу налог увеличивается в два раза, а если в течении 3-х лет он не будет зарегистрирован, то платежи увеличиваются в 4 раза.

Несомненно, принятые новые изменения в законодательстве благоприятным образом отразятся на рынке недвижимости и сделают инвестиции в него наиболее привлекательными и надежными, особенно для зарубежных инвесторов. Приватизируя землю, ее владельцы получают дополнительные гарантии того, что никто без их согласия не снесет здания, расположенные на участке, не сможет изъять бесплатно их собственность. Кроме того, земля – это серьезный финансовый актив, который может выступать обеспечением при кредитовании, оформлении залога и других финансовых операциях. Стоимость земли, особенно в Москве, стабильно и неуклонно растет.

Основными направлениями развития земельных отношений в Москве на ближайшие годы являются повышение эффективности использования земельных ресурсов города, создание условий для дальнейшего увеличения социального, инвестиционного, производительного потенциала земли.

Литература

1. Хворостов А. Декрет о земле по-московски.// Московские торги, № 7, 2006.
2. Московская земля как локомотив городской экономики. Цена и ценности столицы.// Вечерняя Москва, № 137 от 02.08.2006.
3. Особенности нового закона.// Вечерняя Москва, № 122 от 12.07.2006.
4. Погорельцева Т. Земельная реформа в Москве.// Недвижимость и цены, от 15.02.2006.