

Переоформление юридическими лицами права постоянного бессрочного пользования земельными участками

Глумнушина Наталья Александровна

Аспирант

Российский Государственный Социальный Университет, Москва, Россия

E-mail: orchideya6@yandex.ru

В соответствии с ст. 3 Вводного закона юридические лица, не указанные в ст. 20 ЗК РФ, обязаны в срок до 1 января 2008 г. переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести их в собственность.

Данное положение вызывает споры среди специалистов, а при практической реализации статьи закона возникает ряд вопросов, среди них:

1. каким образом и на каких условиях должно происходить переоформление прав;
2. каковы последствия неисполнения в установленный законом срок требования о переоформлении прав на землю;
3. существует ли механизм принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования землей.

Прежде всего, следует отметить юридическую неточность указанной нормы права.

Начнем с того, что термин “переоформить” имеет не юридическое, а бюрократическое значение. Цивилистика не знает такой терминологии применительно к вещным правам. Наука гражданского права и действующее гражданское законодательство при описании вещного права используют такие понятия, как содержание вещного права, его возникновение, прекращение, переход.

Таким образом, процедура переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, должна включать в себя как минимум два этапа:

- 1) отказ правообладателя от принадлежащего ему права;
- 2) приобретение (возникновение) нового права на землю .

Причем, как прекращенное право, так и вновь возникшее подлежат регистрации в соответствии с законодательством.

Необходимо остановиться на вопросе о гражданско-правовых последствиях “непереоформления” вещных прав на землю.

Анализ действующего законодательства приводит к выводу о том, что пропуск срока не влечет прекращения вещных прав и не является основанием для их отмены. Более того, ЗК РФ говорит, что ранее возникшие права постоянного (бессрочного) пользования землей у юридических лиц сохраняются.

Таким образом, на сегодняшний день исполнение требования о переоформлении прав может осуществляться сугубо добровольно. Основания и механизм для принудительной реализации Вводного закона и прекращения данного вещного права отсутствуют.

С учетом изложенного становится понятной позиция законодателя в этом вопросе. С одной стороны, государственная политика направлена на сокращение видов вещных прав на землю. Поэтому, не издавая актов о прекращении вещных прав на

землю, предпринимает попытки понудить землепользователей “добровольно” нести любые затраты, связанные с переоформлением прав.

С другой стороны, те же арендные отношения гораздо выгоднее государству. Ставки арендной платы могут оказаться выше ставок земельного налога, а покупка земли в собственность означает фактическое изъятие денежных средств из хозяйственного оборота организаций.

Все вышеперечисленные проблемы свидетельствует об одностороннем подходе в реформировании существующей системы прав на землю.

Литература:

1. Герасин, С. Информация о конференции “Правовой режим земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости” // Хозяйство и право. – 2006. - № 2.- С. 74-82.
2. Калинин, Н. Проблемы применения земельного законодательства Российской Федерации // Хозяйство и право. – 2006. - № 2.- С. 82-86.
3. Медведев, С. Некоторые аспекты реализации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком коммерческой организацией в контексте оборота недвижимого имущества // Хозяйство и право. – 2006. - № 3.- С. 66-74.