

Секция «Юриспруденция»

Продажа права на заключение договора аренды земельного участка

Канавин Артем Ильич

Студент

Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина, ,

Москва, Россия

E-mail: lilhust@yandex.ru

В последние годы все чаще можно встретить такое явление, как заключение договора аренды земельного участка в результате продажи права на заключение договора аренды земельного участка. Актуальность и проблематика данной темы состоит в том, что на практике отсутствует единое применение и толкование норм, закрепляющих возможность продажи права на заключение договора аренды земельного участка. В юридической литературе высказаны разные точки зрения относительно данного правового явления. Так, И.А. Иконичкая считает, что «в данном случае предметом торга выступает плата за возможность заключения договора аренды земельных участков», и что «при покупке права на заключение договора возникает... неординарная юридическая конструкция, при которой покупатель данного права как бы приобретает на него право собственности». По ее мнению, «сегодня правовой основой проведения торгов, в том числе и договоров аренды земельных участков, являются ст. 447 и 448 ГК»[1]. Однако, названные статьи закрепляют возможность проведения торгов (аукционов и конкурсов), целью которых является выявление лица, с которым будет заключен договор, что позволяет Н.А. Сыродоеву утверждать, что «ни о какой сделке купли-продажи и речи быть не может... речь идет о надуманной конструкции, которая противоречит смыслу и букве ГК»[2].

В судебной практике используются разные термины помимо продажи права на заключение договора аренды земельного участка». В частности, выкуп права аренды, плата за заключение договора аренды, оплата права на заключения договора аренды (Определения ВАС РФ от 20.03.2012 N ВАС-2429/12 по делу N А40-119145/10-84-736, от 26.03.2010 N ВАС-3153/10 по делу N А40-21738/09-27-183, от 29.10.2012 N ВАС-13448/12 по делу N А40-121589/11-10-1064). Стоит обратить внимание на тот факт, что решения судов по спорам, возникающим относительно правомерности взимания платы за право заключения договора аренды находящегося в публичной собственности земельного участка неоднозначны. Удовлетворяя требования об обязывании компетентного государственного органа предоставить земельный участок без взимания выкупа за право на заключение договора аренды, суды исходят из того, что действующий Земельный кодекс РФ не содержит норм, обязывающих лицо, которому уполномоченным органом предоставлен земельный участок, выкупить право аренды данного земельного участка (Постановления ФАС Центрального округа от 29.06.2011 по делу N А14-10118/2010/302/5, Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2009 по делу N А14-10699/2008368/10).

Следует отметить, что сходная позиция встречается в судебной практике и при рассмотрении споров по поводу предоставления земельного участка в аренду для ведения работ, связанных с использованием недр (Постановление ФАС Центрального округа от 02.10.2012 по делу N А14-12056/2011).

Вместе с тем в судебной практике встречается противоположная позиция, согласно которой в договоре аренды земельного участка также может содержаться условие о внесении разового платежа за право на заключение данного договора.

Так, отказывая в удовлетворении требования о признании недействительным условия договора аренды земельного участка, которое предусматривает взимание платы за право на заключение данного договора (а также иных требований, непосредственно связанных с обязанностью по уплате этих платежей), суды исходят:

- из отсутствия в земельном законодательстве норм, запрещающих предоставление земельного участка в аренду для коммерческих целей с оплатой права аренды;

- из добровольности заключения лицом договора аренды и последующего исполнения предусмотренных данным договором условий по уплате разового платежа за право на заключение договора аренды, что соответствует требованиям ст. ст. 309, 310, 421 ГК РФ (Постановления ФАС Центрального округа от 19.06.2012 по делу N А14-7474/2011, от 10.10.2012 по делу N А14-8232/2011, Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2012 по делу N А14-6263/2011, от 27.03.2012 по делу N А14-10742/2011, от 28.05.2012 по делу N А14-12272-2011).

Большое юридическое значение по вопросу правомерности взимания платы за право заключения договора аренды находящегося в публичной собственности земельного участка имеет Постановление Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 N 5081/12 по делу N А14-4198/2011. Президиум ВАС РФ считает:

1. Несмотря на составной характер платы по договору аренды земельного участка, обе ее части (единовременный платеж и периодическая арендная плата) являются единой арендной платой за владение и пользование земельным участком. Из приведенной позиции следует, что в случае если договор аренды земельного участка содержит условие об оплате права на заключение договора аренды, то такое условие правомерно и данный платеж является составной частью арендной платы, а не неким самостоятельным платежом.

2. В случае оспаривания арендатором условия договора аренды земельного участка, определяющего часть составной арендной платы (единовременный платеж за право на заключение договора при наличии периодической арендной платы), предметом судебного разбирательства может являться недействительность договора в целом, а не недействительность этого условия.

Позиция Президиума ВАС РФ является ключевым моментом разрешения споров в данной сфере. До этого момента споры базировались на различных толкованиях норм права, но вопрос о справедливом и соразмерном установлении цены, а также ее пределов со стороны арендодателя еще не раз будет поднят теоретиками и практиками.

Таким образом, продажа права на заключение договора аренды земельного участка – это сделка купли-продажи между правительством Москвы (продавцом) и победителем торгов, предметом которых являлось право на заключение договора аренды земельного участка. Стоит отметить, что лицо добровольно заключает такой договор аренды земельного участка и исполняет его условия, в частности, условий по уплате разового платежа за право на заключение договора аренды. Для того чтобы указанная плата была обоснованной и верно рассчитанной, лицу, заключающему договор аренды земельного участка, следует принимать непосредственное участие в работе чиновников Департамента экономической политики и развития г. Москвы и Департамента зе-

мельных ресурсов г. Москвы по определению стоимости права на заключение договора аренды конкретного участка.

[1] Иконицкая И.А. «Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития»//М., 1999, с. 96-97

[2] Сыродоев Н.А. «Правовое регулирование оборота земельных участков»// Государство и право. 1999 №9, с. 49