



DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.4.25>

UDC 347.1
LBC 67.4

Submitted: 28.08.2021
Accepted: 23.09.2021

THE PARADOXES OF THE LAW AND JUDICIAL PRACTICE INVOLVING THE LEASE OF LAND PLOTS

Pyotr M. Filippov

Volgograd Institute of Management, Branch of the Russian Academy of National Economy
and Public Administration under the President of the Russian Federation, Volgograd, Russian Federation

Introduction: the paradox of the judicial practice on claims of the municipal authorities on forcing the conclusion of lease agreements of land plots with the owners of parking spaces in the underground parking lots (garages). The Tax Code of the Russian Federation (Article 15 of the Tax Code of the Russian Federation) establishes a fee for the use of land. The forms of payment for the use of land are land tax and rent. Article 15 of the Tax Code of the Russian Federation establishes that the land tax refers to local taxes and the payment for it goes to the local budget of the municipality in whose territory the tax was introduced. The right of ownership of land (real estate) is registered and is publicly available. The tax authorities immediately issue payment receipts and the owners pay the tax, so the payment for the use of land is observed. Nevertheless, the municipal authorities (the departments of municipal property of the DMI) require owners to conclude lease agreements, lease their property and pay a fee to the local budget. The courts satisfy such claims and create a paradox that does not meet the requirements of the Constitution of the Russian Federation (Article 36), the requirements of the Civil Code of the Russian Federation, which establishes that the landlord can only be the owner or a person authorized by law or the owner to lease the property (Article 608 of the Civil Code of the Russian Federation). It is paradoxical, but that's the fact that the owner of his property becomes both a landlord and a tenant of his property. And the departments receive double payment for the use of land in the form of a local tax and in the form of rent. It is necessary to formulate the norms of the Tax Code of the Russian Federation and the Civil Code of the Russian Federation more clearly and expressly so that there is no possibility of a paradoxical interpretation of the procedure for their application. In addition, the courts recognize the owner as unreasonably enriched, since the registered ownership of the land plot is not considered a sufficient legal basis to use his property. **The purpose** of the study is the author's attempts to show contradictions in the judicial practice on the application of the norms of the Constitution of the Russian Federation, the Tax Code of the Russian Federation, and the Civil Code of the Russian Federation. **Methods:** in the process of the research, the method of a systematic approach to the study of legal concepts, comparative legal analysis, and synthesis was used. **Results:** the author clearly shows the conflict of interests of the owners of land plots and the departments of municipal property. As a result of the study, it is shown that the wording of the norms of the Tax Code of the Russian Federation and the Civil Code of the Russian Federation allows them to be interpreted differently and, accordingly, applied differently. **Conclusions:** the author proposes the rules for the exact interpretation of the norms of law and changes in the judicial practice in such cases.

Key words: land lease agreement, object of the lease agreement, object of taxation, individualizing features of the object of the land lease agreement and the object of taxation, forms of payment for the use of land.

Citation. Filippov P.M. The Paradoxes of the Law and Judicial Practice Involving the Lease of Land Plots. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2021, vol. 20, no. 4, pp. 184-188. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.4.25>

УДК 347.1
ББК 67.4

Дата поступления статьи: 28.08.2021
Дата принятия статьи: 23.09.2021

ПАРАДОКСЫ ЗАКОНА И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННЫЕ С АРЕНДОЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Петр Мартынович Филиппов

Волгоградский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства
и государственной службы при Президенте Российской Федерации, г. Волгоград, Российская Федерация

Введение: в статье проанализирован парадокс судебной практики по искам муниципальных органов о понуждении заключения договоров аренды земельных участков с собственниками парковочных мест (машиномест) в подземных паркингах (гаражах). Налоговый кодекс РФ (ст. 15 НК РФ) устанавливает платность за пользование землей. Формами платы за пользование землей являются земельный налог и арендная плата. Статья 15 НК РФ устанавливает, что земельный налог относится к местным налогам, а плата за него поступает в местный бюджет того муниципального образования, на территории которого введен налог. Право собственности на землю (недвижимость) регистрируется и находится в открытом доступе. Налоговые органы сразу выписывают платежные квитанции, а собственники оплачивают налог и таким образом платность использованием земель соблюдается. Тем не менее муниципальные органы (департаменты муниципального имущества ДМИ) требуют от собственников, чтобы они заключали арендные договоры, брали в аренду свою собственность и вносили плату в местный бюджет. Суды удовлетворяют такие иски и создают парадокс, который не отвечает требованиям Конституции РФ (ст. 36) и Гражданского кодекса РФ, который однозначно устанавливает, что арендодателем может быть только собственник или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). Парадоксально, но факт, что собственник своего имущества становится одновременно и его арендодателем, и его арендатором. Департаменты получают двойную плату за пользование землей в формах местного налога и арендной платы. Нужно более ясно и четко формулировать нормы Налогового и Гражданского кодексов РФ, чтобы не было возможности парадоксального толкования о порядке их применения. Кроме того, суды признают собственника неосновательно обогатившимся, так как зарегистрированное право собственности на земельный участок не считают достаточным правовым основанием, чтобы пользоваться своей собственностью. **Целью** настоящего исследования являются попытки автора показать противоречия в судебной практике по применению норм Конституции РФ, НК РФ и ГК РФ. **Методология:** в процессе работы над исследованием использовался метод системного подхода к изучению правовых понятий, сравнительного правового анализа и синтеза. **Результаты:** исследован конфликт интересов собственников земельных участков и департаментов муниципального имущества. В результате исследования показано, что формулировки норм НК РФ и ГК РФ позволяют по-разному их толковать и, соответственно, по-разному их применять. **Выводы:** автором предложены правила точного толкования норм права и изменения судебной практики по таким делам.

Ключевые слова: договор аренды земельных участков, объект договора аренды, объект обложения налогом, индивидуализирующие признаки объекта договора аренды земельного участка и объекта обложения, формы оплаты за пользование землей.

Цитирование. Филиппов П. М. Парадоксы закона и судебной практики, связанные с арендой земельных участков // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2021. – Т. 20, № 4. – С. 184–188. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.4.25>

Введение

В советском социалистическом государстве (СССР) земля находилась в государственной собственности, и владение и пользование землей было бесплатным. Ей можно было только пользоваться, но продавать или покупать ее было нельзя, т. е. права распоряжения землей не было ни у кого, кроме государства.

В настоящее время Конституция Российской Федерации в ст. 36 прямо установила, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю [3]. А п. 2 этой статьи подчеркивает: владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и

законных интересов иных лиц. Это же указано и в ст. 209 Гражданского кодекса РФ [1].

Аренда земельных участков: закон и судебная практика

Налоговый кодекс РФ (НК РФ ст. 65) [4] устанавливает платность за пользование землей. Формами платы за пользование землей являются земельный налог и арендная плата. Ст. 15 НК РФ устанавливает, что земельный налог относится к местным налогам и плата за него поступает в местный бюджет того муниципального образования, на территории которого введен налог.

Земельный кодекс РФ в п. 3 ст. 3 [2] устанавливает, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по соверше-

нию сделок с ними регулируются гражданским законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды и специальными законами. Данное положение Земельного кодекса РФ соответствует установленному правилу в ст. 3 Гражданского кодекса РФ о том, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу. Так, гражданский кодекс РФ в ст. 608 «Арендодатель» категорично указывает на то, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Никто другой не может быть арендодателем. Ст. 22 ЗК РФ «Аренда земельных участков» говорит только об арендаторах и даже не упоминает об арендодателях. Это может означать, что арендодателями могут быть только собственники. Об обязанностях арендодателя говорится в ст. 611 ГК РФ «Предоставление имущества арендатору», арендодатель обязан предоставить имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Это означает, что арендодатель подготовил сам за свой счет сдаваемое в аренду имущество. При этом он, согласно требованию гражданского кодекса, при сдаче имущества в аренду обязан передать и относящиеся к имуществу документы (технические паспорта, сертификаты качества и др.), а для сдачи в аренду земельного участка передать кадастровый паспорт, кадастровый номер и т. п., то есть те документы, которые подтверждают право собственности на сдаваемое имущество, с данными, позволяющими определенно установить объект – предмет договора. Нормы гражданского кодекса нигде даже не упоминают о том, что арендатором земельного участка может быть собственник этого участка. По формальной логике и по существующей теории права два собственника на один и тот же объект не могут вступать между собой в договорные арендные отношения. Они же сособственники. Таковы основные правила действующего гражданского законодательства в сфере арендных положений.

На первый взгляд кажется, что никаких противоречий нет, однако практика заключе-

ния договоров аренды земельных участков указывает на ряд парадоксов. Попробуем показать это на примере судебных дел в городе Волгограде. В феврале 2019 г. департамент муниципального имущества (далее – ДМИ) города Волгограда стал предъявлять требования, а затем и иски в суды о заключении договоров аренды земельных участков – парковочных мест (машиномест) в подземном паркинге (гараже), с их владельцами – собственниками. Подземный паркинг расположен по адресу ул. Двинская 15. По этому адресу также расположено офисное здание и детская площадка, часть площади гаража находится под детской площадкой, а другая часть под офисным зданием.

В 2009 г. после окончания строительства здания и подземного гаража, большинство парковочных мест было выкуплено и право собственности зарегистрировано. Собственникам были выданы свидетельства о праве собственности (выписки из реестра собственников недвижимости), проведены кадастровые работы БТИ, составлены кадастровые паспорта и номера, и все эти документы с указанием местоположения и площади машиноместа были вручены владельцам парковочных мест. И, в силу платности пользования землей, налоговые службы сразу стали высылать платежные счета об оплате земельного налога. Собственники вносили и вносят плату за пользование землей в форме налога, как предусмотрено в ст. 65 ЗК РФ.

Вторая форма оплаты за пользование землей – арендная плата, по смыслу закона, должна производиться арендаторами земельных участков, которые не являются собственниками этих участков. Однако на практике формулировка ст. 65 ЗК РФ о формах оплаты за пользование землей написана через союз «и», из-за чего ДМИ и суды толкуют это так, что собственники парковочных машиномест должны заключать договоры аренды с ДМИ и брать в аренду свои собственные земельные участки. Парковочные места не имеют ни стен, ни дверей, единственным индивидуализирующим признаком является их площадь. Это подтверждается кадастровыми паспортами и номером и выпиской из реестра собственников недвижимости. Факт регистрации права собственности свидетельствует о том,

что данный участок – площадь парковочного места – выбыл из собственности муниципалитета. А плату за пользование землей ДМИ получает в форме земельного налога, который является местным налогом (ст. 15 Налогового кодекса РФ). Перечисление форм платы за пользование землей через союз «и» стало одной из причин парадокса в законодательстве, которая дает возможность муниципалитетам толковать его так, чтобы получать двойную плату за пользование землей в виде и земельного налога, и арендной платы.

Другой причиной подобного парадокса, на наш взгляд, является формулировка п. 4 ст. 65 ЗК РФ, которая указывает, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Эта формулировка закона позволяет толковать его так, что якобы собственник земельного участка – площади парковочного места – должен брать свою собственность в аренду и платить муниципалитету еще раз за пользование этим же парковочным местом с той же площадью. Это же парадокс. Данное положение можно подтвердить очень просто. Ст. 607 ГК РФ «Объекты аренды» называет то, что может быть передано в аренду и на первом месте указаны земельные участки и другие природные объекты. При этом, в п. 3 этой же статьи ГК уточняется, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно устанавливать имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Если же такие данные отсутствуют в условиях договора, то объект считается не согласованным сторонами и соответствующий договор не считается заключенным. Об этом кроме п. 3 ст. 607 ГК РФ говорит и п. 1 ст. 432 ГК РФ «Основные положения о заключении договора». Кроме того, формулировка п. 4 ст. 65 ЗК РФ, на наш взгляд, означает, что собственник земельного участка вправе сам сдавать в аренду свой участок земли без согласия муниципалитета, а также устанавливать условия и порядок арендной платы, и такой договор подлежит государственной регистрации. Из этой формулировки никак нельзя делать вывод о том, что собственник обязан брать свой участок в аренду у муниципалитета.

Департамент муниципального имущества, предъявляя иски в суды к владельцам парковочных машиномест, не предъявил никаких правоустанавливающих документов на каждый конкретный земельный участок. В качестве объекта договора аренды земельного участка указал на участок земли, который был представлен застройщику для строительства офисного здания и подземного паркинга с другим кадастровым номером и совсем с другой площадью. Под этим кадастровым номером зарегистрирован участок, включающий всю площадь подземного паркинга, зеленых насаждений, площадь для мусорных баков и для стоянок автомобилей во дворе дома. Такое положение говорит о том, что ДМИ не выполнил свою обязанность по качественному межеванию всей площади, не указал, какая площадь паркинга без зеленых насаждений и других участков, которые выходят за пределы паркинга, а также не разделил площадь паркинга, которая находится под офисным зданием. Соответственно такому положению ДМИ, назначая экспертизу по оценке стоимости земли, неправильно определил объект экспертизы, что привело к значительному увеличению суммы стоимости земельного участка. Все это привело, и не могло не привести, к разногласию и отказу владельцев машиномест от принудительного заключения договора аренды с ДМИ.

Выводы

Объектом налогообложения является земельный участок, определяемый его размером. Объектом договора аренды земельного участка также является его размер, и других признаков, которые бы разделяли эти понятия, не существует. Владельцы парковочных мест имеют правоустанавливающие документы на такие участки земли и в соответствии с Конституцией РФ (ст. 36) вправе свободно пользоваться землей. А для того, чтобы требовать заключения договора аренды земельного участка с его собственником, надо предварительно признать регистрацию права собственности незаконной. Районные и апелляционные суды города Волгограда выносят решения в пользу департамента муниципального имущества, который не имеет доказательств о праве соб-

ственности на те объекты, указываемые в исковых заявлениях, и даже подменяет кадастровые номера. Владельцы пользуются участком с одним номером, а ДМИ предъявляет другой номер. На возражения ответчиков судьи не обращают внимания, для них главный аргумент – платность пользования землей. На наш взгляд, это тоже можно назвать парадоксом судебной практики. Суды не применяют системное толкование ряда законов, расположенных в других нормативных правовых актах, как это часто делает Конституционный суд Российской Федерации.

Кроме того, суды, удовлетворяя требования муниципалитетов о понуждении заключения договоров аренды с собственниками машиномест, создают еще один парадокс – собственники своего имущества становятся арендодателями, как собственники земли, и арендаторами своего имущества. А департаменты получают вторую плату за пользование землей наряду с оплатой земельного налога. Но и это еще не все. Суды по требованию муниципальных органов не признают достаточным правовым основанием зарегистрированное право собственности, чтобы пользоваться землей, и применяют институт неосновательного обогащения. Такие судебные акты явно противоречат правилам ст. 36 Конституции РФ [4]. А с собственников взыскивают начисленные суммы неосновательного обогащения и даже проценты за пользование чужими деньгами. Апелляционные и кассационные инстанции оставляют подобные решения в силе, а соответствующие жалобы без удовлетворения.

Полагаем, что такая практика судов по удовлетворению исков местных муниципаль-

ных органов о понуждении собственников земельных участков, которые уже платят земельный налог в местный бюджет, является порочной и подлежит исправлению.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс (ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994. – Дек. (№ 238–239).
2. Земельный кодекс от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – Окт. (№ 211–212).
3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – 1993. – Дек. № 237.
4. Налоговый кодекс (ч. 2) // Российская газета. – 1998. – Авг. (№ 148–149).

REFERENCES

1. Grazhdanskij kodeks (ch. 1) ot 30.11.1994 № 51-FZ [Civil Code (Part 1) No. 51-FZ Dated November 30, 1994]. *Rossiyskaya Gazeta*, 1994, December 8 (no. 238-239).
2. Zemel'nyj kodeks ot 25.10.2001 № 136-FZ [Land Code No. 136-FZ Dated October 25, 2001]. *Rossiyskaya Gazeta*, 2001, October 30 (no. 211–212).
3. Konstituciya Rossijskoj Federacii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 s izmeneniyami, odobrennymi v hode obshcherossijskogo golosovaniya 01.07.2020) [The Constitution of the Russian Federation (Adopted by Popular Vote on December 12, 1993 with Amendments Approved During the All-Russian Vote on July 1, 2020)]. *Rossiyskaya Gazeta*, 1993, December 25 (no. 237).
4. Nalogovyy kodeks (ch. 2) [The Tax Code (Part 2)]. *Rossiyskaya Gazeta*, 1998, August (no. 148–149).

Information About the Author

Piotr M. Filippov, Doctor of Sciences (Jurisprudence), Professor, Department of Civil Law and Procedure, Volgograd Institute of Management, Branch of the Russian Academy of National Economy and Public Administration Under the President of the Russian Federation, Gagarina St, 8, 400066 Volgograd, Russian Federation, civillaw34@yandex.ru, <https://orcid.org/0000-0002-7406-5590>

Информация об авторе

Петр Мартьянович Филиппов, доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса, Волгоградский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, ул. Гагарина, 8, 400066 г. Волгоград, Российская Федерация, civillaw34@yandex.ru, <https://orcid.org/0000-0002-7406-5590>