

Актуальные вопросы судебной практики в сфере применения земельного законодательства (с использованием материалов, подготовленных Арбитражным судом Кемеровской области)

Споры об определении кадастровой стоимости земельных участков

1. На какую дату должна определяться кадастровая стоимость земельного участка в отчете оценщика при рассмотрении судом иска об установлении такой стоимости в размере рыночной?

В соответствии с п. 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 названной статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством РФ.

При определении рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 утверждены Правила проведения государственной оценки земель (далее — Правила № 316), которыми регулируется порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории всей Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

В силу п. 10 Правил № 316 территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости представляют результаты государственной кадастровой оценки для утверждения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010, права лиц, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Такое требование не связано с оспари-

ванием действий органа кадастрового учета и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка.

Абзац 2 ст. 24.19 Федерального закона от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) предусматривает, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Вместе с тем, с учетом переходных положений п. 1 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 167-ФЗ), отчет оценщика может содержать рыночную цену, определенную на момент подачи соответствующего иска.

Новая кадастровая стоимость, в силу правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, подлежит применению с даты вступления в законную силу судебного акта. Поскольку ответчиком не доказано иного, предполагается актуальность на момент рассмотрения дела оценки и с более ранними датами, в том числе связанной с установлением кадастровой стоимости определенным нормативным актом.

Необходимо принять во внимание распределение бремени доказывания в рамках искового производства (ст. 65 АПК РФ) и случаи, когда ответчик не представляет документальных опровержений актуальности обозначенной в отчете рыночной цены.

2. Обязательно ли предоставление в суд экспертизы отчета оценщика, проведенной саморегулируемой организацией оценщиков на основании требований ст. 24.16 Закона об оценочной деятельности, при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равном его рыночной стоимости?

В соответствии с положениями абз. 1 ст. 24.16 Закона об оценочной деятельности в течение 30 дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы, в том числе повторной, этого отчета саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Статья 24.19 Закона об оценочной деятельности предусматривает, что к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка должно прилагаться, помимо прочих документов, положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

В соответствии со ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на предмет:

- соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, включая требования настоящего Закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждения стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Таким образом, при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, наличие экспертизы отчета оценщика является обязательным исходя из буквального толкования положений ст. 24.16 Закона об оценочной деятельности.

Основным допустимым доказательством действительной рыночной стоимости земельных участков является отчет об оценке рыночной стоимости, земельных участков, прошедший экспертизу саморегулируемой организации оценщиков, в том числе проверку на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. При существенном расхождении между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу истца, отсутствие экспертного заключения отчета оценщика не позволяет считать сам по себе отчет оценщика достаточным доказательством установления рыночной стоимости земельного участка.

Такой подход связан с гарантированной законодательством обязательной проверкой представленного отчета оценщика, без которой отчет не должен считаться надлежащим доказательством. Это, в свою очередь, при распространенном варианте пассивного представления интересов кадастровыми палатами и управлениями Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) создает дополнительные предпосылки соблюдения баланса частных и публичных интересов.

3. Кто является надлежащим ответчиком по спору об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости?

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 28.06.2011 № 913/11, требование об установлении кадастровой стоимости земельного участка предъявляется к органу кадастрового учета, осуществляющему в том числе функции по государственной кадастровой оценке.

Таким образом, ответчиком по данной категории дел может являться только то лицо, которое наделено полномочиями по внесению сведений в государственный кадастр.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, выполняющим, в числе прочих, функции по государственной кадастровой оценке.

Приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93 полномочиями органа кадастрового учета наделены федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации.

Приказом Росреестра от 26.12.2011 № П/531 федеральное государственное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее — ФГБУ «ФКП Росреестра») наделены полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

В настоящее время (после издания приказов Росреестра № П/93 и № П/531) при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости земельного участка надлежащим ответчиком является ФГБУ «ФКП Росреестра», поскольку ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусмотрено право органа кадастрового учета на наделение подведомственных ему бюджетных учреждений полномочиями государственного органа.

При этом участие соответствующего территориального управления Росреестра в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, возможно, но не обязательно.

4. Подлежит ли рассмотрению в арбитражном суде дело об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка по иску физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем?

В соответствии со ст. 2 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды вправе разрешать экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

В соответствии со ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — комиссия) физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Из буквального толкования названной нормы права следует, что всем участникам гражданского оборота предоставлено право оспаривания кадастровой стоимости в арбитражном суде.

Вместе с тем при разрешении вопроса о подведомственности указанных споров арбитражному суду в случае подачи заявления физическим лицом, не имеющим статуса индивидуального предпринимателя, необходимо учитывать, что фундаментальным условием для отнесения спора к подведомственности арбитражного суда является связанность спорных отношений с предпринимательской и иной экономической деятельностью. Законодатель может сделать исключение из указанного правила, закрепив специальную подведомственность спора арбитражному суду непосредственно в АПК РФ. Перечень дел специальной подведомственности дел арбитражным судам носит закрытый характер (ст. 33 АПК РФ).

Поскольку обозначенные споры как категория дел специальной подведомственности (независимо от субъектного состава) в ст. 33 АПК РФ не указаны, они не относятся к подведомственности арбитражного суда.

Кроме того, вопрос о подведомственности указанных споров с участием физических лиц, не обладающих статусом индивидуального предпринимателя, должен решаться на основании анализа правоотношений, по поводу которых лицо обращается за защитой своих прав.

Если эти правоотношения носят экономический характер, то, исходя из норм АПК РФ, дело подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

Если же правоотношения не носят экономического характера (например, связаны с использованием гражданами садового, огородного или дачного земельного участка по смыслу ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»), то спор подведомственен суду общей юрисдикции¹.

Споры, связанные с оплатой землепользования

1. Подлежит ли уменьшению взыскиваемая сумма неосновательного обогащения за пользование земельным участком на сумму земельного налога, уплаченную землепользователем за этот же период?

¹ В любом случае необходимо учитывать гарантированное ст. 46 Конституции РФ право на судебную защиту в случае отказа суда общей юрисдикции в рассмотрении такого спора.

Согласно п. 1 ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В силу п. 1 ст. 388 НК РФ плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ указанные права на земельный участок подлежат государственной регистрации, которая в силу п. 1 ст. 2 Федерального закона от 27.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В силу п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, т.е. внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

При обращении собственника земельного участка с иском о взыскании неосновательного обогащения к лицу, осуществляющему фактическое землепользование при отсутствии за ним зарегистрированного в ЕГРП права на этот земельный участок, не подлежит учету сумма земельного налога, уплаченная таким ответчиком.

Взыскание неосновательного обогащения является способом защиты нарушенного права, применяемым к участникам гражданских правоотношений. Действия, совершенные в рамках налоговых правоотношений в силу п. 3 ст. 2 ГК РФ не могут быть распространены на права и обязанности лица, возникающие в рамках гражданских правоотношений.

Согласно ст. 15 и п. 3 ст. 397 НК РФ земельный налог относится к местным налогам и вносится в местный бюджет.

Между тем в соответствии с п. 1 ст. 41 Бюджетного кодекса РФ к доходам бюджетов относятся налоговые доходы, неналоговые доходы и безвозмездные поступления. К доходам бюджетов от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, относятся: доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества за

исключением имущества автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных (ст. 42 БК РФ).

Согласно ст. 57 БК РФ неналоговые доходы бюджетов субъектов Российской Федерации формируются в соответствии со ст. 41, 42, 46 БК РФ, в том числе за счет доходов от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, — по нормативу 20%. В бюджеты городских округов до разграничения государственной собственности на землю поступают доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков — по нормативу 80% (ст. 62 БК РФ).

Таким образом, земельный налог и неосновательное обогащение за пользование земельным участком поступают в разные уровни бюджетной системы Российской Федерации и их взаимный зачет приведет к нарушению порядка распределения средств между бюджетами субъекта Российской Федерации и местным бюджетом.

Ответчик в данном случае не лишен права разрешить вопрос о возврате излишне уплаченной суммы земельного налога в порядке главы 12 НК РФ.

2. Обязано ли лицо, к которому перешло право постоянного бессрочного пользования на земельный участок в связи с приобретением расположенного на нем объекта недвижимости, оплачивать землепользование до переоформления права (на право собственности или аренды)?

В соответствии с п. 1, 3 ст. 552 ГК РФ, ст. 35,36 ЗК РФ к покупателю здания, сооружения или другой недвижимости одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость переходят также и права на земельный участок, занятый этой недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, которые были у прежнего собственника.

Из п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» следует, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, к последнему в случае приобретения здания, строения, сооружения, расположенного на данном земельном участке, все же переходит право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Однако данное право должно быть переоформлено путем заключения договора аренды земельного участка или приобретения его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения (п. 1 ст. 388 НК РФ).

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» плательщиком земельного налога является лицо, которое в ЕГРП указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, т.е. внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Покупатель объекта недвижимости, к которому в силу закона перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, не может для целей налогообложения являться плательщиком земельного налога ввиду отсутствия в спорный период государственной регистрации его прав на этот участок.

С приобретателя объекта недвижимости не может быть взыскана и арендная плата за использование земельного участка, так как договор аренды земельного участка приобретатель не заключал.

Поскольку право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, переходит лицу в силу ст. 35 ЗК РФ и ст. 273 ГК РФ, это исключает и возможность взыскания с приобретателя недвижимости неосновательного обогащения (применения ст. 1102 ГК РФ), поскольку правовые основания для использования земельного участка у него в данном случае имеются.

Следовательно с лица, которое в связи с приобретением объекта недвижимости приобрело право на использование соответствующей части земельного участка, но не переоформило указанное право, не может быть взыскана ни арендная плата, ни земельный налог, ни неосновательное обогащение.

Исходя из данных норм права, переход права постоянного (бессрочного) пользования к приобретателю объекта недвижимости не имеет значения для целей уплаты земельного налога. Плательщиком земельного налога по-прежнему остается лицо, право постоянного (бессрочного) пользования которого зарегистрировано в ЕГРП, либо удостоверяется соответствующим актом.

Обязанность по уплате земельного налога у такого лица прекращается со дня внесения в ЕГРП записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок (собственность, аренда или постоянное пользование в случаях, предусмотренных ст. 20 ЗК РФ).

3. Какая площадь земельного участка должна учитываться при расчете неосновательного обогащения за пользование земельным участком до постановки его на кадастровый учет?

В соответствии со ст. 35 и 36 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования.

Следовательно, с момента регистрации права на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, у собственника объектов возникает право на использование части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования, а также обязанность оплачивать землепользование.

Однако в ряде случаев собственники объектов недвижимости права на земельный участок, занимаемый принадлежащими им объектами недвижимости, не оформляют и не вносят плату за его использование, что в свою очередь порождает обращение собственников соответствующих земельных участков в суд с исками о взыскании неосновательного обогащения за пользование таким участком.

При разрешении вопроса о расчете неосновательного обогащения в ситуации, когда такое обогащение подлежит взысканию за период времени как до, так и после формирования и постановки земельного участка на кадастровый учет, необходимо учитывать, что площадь земельного участка за весь период его использования устанавливается только по данным государственного кадастра недвижимости.

Именно эта площадь определена как необходимая для использования расположенных на земельном участке объектов исходя из норм отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Для такого использования необходим не только земельный участок, непосредственно занятый строением, но и площадь, предназначенная для эксплуатации недвижимого имущества.

С учетом требований ст. 65 АПК РФ орган, уполномоченный распоряжаться земельными участками, обязан доказать факт использования ответчиком земельным участком в сформированных границах и до момента постановки земельного участка на кадастровый учет, а ответчик вправе представить доказательства использования им земельного участка меньшей площади в период до его формирования.

Непредставление ответчиком доказательства использования земельного участка меньшей площади, чем была определена уполномоченным органом при формировании земельного участка для размещения объекта, означает, что именно участок определенной площади был необходим и реально использовался ответчиком для эксплуатации расположенных на нем объектов.

В целом в случае если размер земельного участка определен в соответствии с требованиями п. 3 ст. 33, п. 2 ст. 35 ЗК РФ, участок сформирован и необходим непосредственно для эксплуатации принадлежащего землепользователю объекта недвижимости, обстоятельства, учитываемые при формировании участка, в спорный период не изменялись, представляется правомерным определение размера неосновательного обогащения за весь период пользования (как до, так и после формирования и постановки участка на кадастровый учет) исходя из площади земельного участка, определенной при его формировании.

Иные спорные вопросы применения земельного законодательства

- 1. Является ли договор аренды земельного участка достаточным доказательством правомерности определения площади земельного участка, приобретаемого собственником объекта недвижимости в порядке, предусмотренном ст. 35, 36 ЗК РФ и п.3 ст. 552 ГК РФ?**

Согласно ст. 35 и 36 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

В рамках споров о выкупе земельного участка либо о признании соответствующего права на земельный участок по заявлениям лиц, арендующих целиком такой участок и являющихся собственниками расположенных на нем объектов недвижимости, сам по себе договор аренды земельного участка, заключенный с собственником объектов недвижимости, не свидетельствует о необходимости предоставления в целях эксплуатации таких объектов площади участка, обозначенной в указанном договоре.

С учетом распределения бремени доказывания по правилам ст. 65 АПК РФ является обязательным представление расчета и иных документальных данных о правильности обозначенной площади, определенной по существующим нормам отвода согласно положений земельного законодательства.

- 2. Является ли отсутствие лицензии на право пользования недрами основанием для признания недействительным договора аренды земельного участка?**

Получение права пользования недрами регулируется как нормами земельного законодательства, так и нормами законодательства о недрах.

В соответствии со ст. 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. 9, 10 и 11 ЗК РФ.

Согласно п. 2.2 ст. 30 ЗК РФ предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

В силу ч. 4 ст. 88 ЗК РФ организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель.

По правилам ст. 11 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (далее — Закон о недрах) предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением — лицензией, которая является документом, удостоверяющим право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной в ней целью в течение установленного срока при соблюдении ее владельцем заранее оговоренных условий.

В силу ст. 7 Закона о недрах в соответствии с лицензией на пользование недрами участок недр предоставляется пользователю недр в виде горного отвода — геометризованного блока недр.

Отсутствие законодательного закрепления последовательности действий по оформлению права пользования недрами порождает различную судебную практику при рассмотрении споров о признании недействительными договоров аренды таких земельных участков по причине отсутствия у арендатора лицензии на право пользования недрами.

При одном подходе отсутствие у лица, претендующего на земельный участок для разработки месторождения полезных ископаемых, документов, предусмотренных ч. 4 ст. 88 ЗК РФ, является основанием для признания недействительным договора аренды.

Такая позиция обосновывается тем, что в соответствии с п. 2 ст. 3 ЗК РФ к отношениям по использованию и охране недр применяется законодательство о недрах. К земельным отношениям нормы указанной отрасли законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством. Это позволяет сделать вывод о том, что в случае предоставления земельного участка для разработки недр приоритет имеют нормы законодательства о недрах.

В силу положений ст. 11 Закона о недрах допускается пользование недрами лишь такими субъектами предпринимательской деятельности, в отношении которых посредством лицензирования проверяется возможность осуществления недропользования с соблюдением обязательных требований и условий для данного вида деятельности.

В связи с этим в указанных случаях необходимо применение п. 4 ст. 88 ЗК РФ и договоры аренды земельных участков, заключенные при отсутствии лицензии на право пользования недрами, являются недействительными.

При другом подходе необходимо исходить из того, что правоотношения по договору аренды не относятся к отношениям по недропользованию, следовательно, к отношениям по заключению договора аренды не применяется п. 4 ст. 88 ЗК РФ.

Нормы ЗК РФ не ставят предоставление земельного участка в аренду в зависимость от наличия либо отсутствия лицензии на разработку полезных ископаемых, так как предметом договора аренды является земельный участок, а не горный отвод.

Следовательно, отсутствие лицензии на право пользования недрами не влечет недействительность договора аренды².

² Необходимо отметить, что при любом подходе наличие лицензии на момент рассмотрения такого спора судом исключает признание сделки недействительной, поскольку в этом случае не имеется нарушенного права, подлежащего восстановлению и судебной защите.