



ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Правовые механизмы стимулирования промышленных предприятий

Как эффективно использовать возможности действующего законодательства Санкт-Петербурга и Российской Федерации.

Инвестиции в недвижимость. Правовой статус земель. Градостроительная деятельность. Земельные платежи. Разграничение государственной собственности на землю.

Мошнякова Ирина Георгиевна,
начальник отдела недвижимости
Института проблем предпринимательства

(812) 103-40-86, 103-40-87



1992 - 2003

Правовые механизмы стимулирования промышленных предприятий

К основному правовому механизму относится воздействие органов государственной власти Санкт-Петербурга на землепользователей с целью активизации процесса повышения эффективности использования городских территорий.

1. Содействие эффективному землепользованию в сфере инвестиционного законодательства Санкт – Петербурга
2. Принудительное воздействие на землепользователей, в частности:
 - собственников
 - арендаторов
 - субъектов, земельные участки которым принадлежат на праве бессрочного пользования
3. Содействие эффективному землепользованию в сфере градостроительного законодательства Санкт – Петербурга.
4. Для арендаторов земельного участка - стимулирование эффективного землепользования путём изменения размера арендной платы.

Изъятие земельного участка у собственника

1. Для государственных и муниципальных нужд

- Земельный участок может быть изъят у собственника путем его выкупа Российской Федерации, субъектом РФ или муниципальным образованием по решению, принятому органом исполнительной власти;
- собственник должен быть уведомлен об изъятии за год, а также о дате регистрации решения об изъятии;
- выкуп части участка допускается только с согласия собственника;
- выкупная цена, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка.

В выкупную цену включаются:

1. Рыночная стоимость участка и находящегося на нем недвижимого имущества;
2. убытки, причиненные собственнику, включая упущенную выгоду и убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами.

2. Изъятие земельного участка ввиду его ненадлежащего использования

Изъятие земельного участка у арендатора

1. Путем расторжения/прекращения договора

Общие правила, установленные Гражданским Кодексом:

- 1) Пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения участка либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает состояние земельного участка;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) допускает иные существенные нарушения условий договора, если таковые предусмотрены договором.

Расторжение договора аренды осуществляется в судебном порядке

- 5) Договор аренды, заключенный на неопределенный срок (или срок договора истек, но арендатор продолжает пользоваться земельным участком), может быть прекращен на основании волеизъявления Арендодателя, путем извещения Арендатора за три месяца;
- 6) стороны договора могут предусмотреть основания для одностороннего отказа от исполнения договора аренды. Например, в связи с принятием решения о предоставлении данного участка под капитальное строительство.

Изъятие земельного участка у арендатора (2)

Правила, установленные Земельным Кодексом РФ

- 1) Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- 2) использование земельного участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) неустранение совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- 4) неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- 5) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Расторжение договора аренды по основаниям статьи 46 ЗК РФ осуществляется в судебном порядке, предусмотренном для расторжения договора в связи с существенным его нарушением.

Основания изъятия земельных участков, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования

1. Изъятие земель для государственных нужд;
2. нецелевое использование участка либо его использование способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки, а также неустранение группы земельных правонарушений, к числу которых Земельный кодекс РФ относит порчу и уничтожение земель, невыполнение мероприятий по улучшению и охране земель;
3. систематическую неуплату земельного налога.

Решение о прекращении прав на земельные участки принимается судом

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.