

>>> налогоплательщика единственным зпт должно пройти не более 12 месяцев тчк >>>

ПО ПИСЬМАМ ЧИТАТЕЛЕЙ

ЗАКОННОСТЬ И ОСТОРОЖНОСТЬ ПРИ УВЕЛИЧЕНИИ СРОКА АРЕНДЫ

? Арендатор хочет заключить договор аренды земельных паев сроком на 15 лет, хотя сейчас договор оформлен на 10 лет, то есть переоформить договор еще на 5 лет, и даже предлагает единовременную выплату – 30 000 руб. Что это? Борьба с конкурентами? Или он нашел лазейку в законе, чтобы в последующем забрать пай себе? Паи оформлены надлежащим образом.

В. Боровяк, г. Смоленск

Ответ: Как мы понимаем, вопрос касается земель сельскохозяйственного назначения. В этом случае следует отметить, что действующее законодательство не допускает возможности заключения договора аренды «земельной доли (пая)». Со вступлением с 28.01.2003 в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предметом договора аренды может быть только земельный участок, выделенный в натуре в счет таких земельных долей (п. 1 ст. 9).

Если же договор аренды земельной доли был заключен до вступления в силу указанного Закона, то в течение восьми лет он должен был быть приведен в соответствие с действующим законодательством.

В частности, должна была быть проведена процедура выдела земельного участка в натуре, его постановка на кадастровый учет, регистрация права собственности. В случае если земельный участок выделялся в счет земельных долей (паев) нескольких лиц, должна была регистрироваться общая долевая собственность на земельный участок. Далее должны были заключаться договор аренды земельного участка либо дополнительное соглашение к действующему договору о том, что предметом договора аренды становится не земельная доля, а земельный участок.

Учитывая, что срок для актуализации ранее заключенных договоров прошел, далее мы исходим из того, что в рассматриваемой ситуации заключен договор аренды земельного участка, где арендодателями выступают собственники долей в праве общей долевой собственности на земельный участок (далее – земельные доли). Приобрести в свою собственность такой земельный участок либо земельную долю арендатор может только при наличии воли собственников земельного участка. Такая воля может быть выражена в следующих действиях:



Условием перехода права собственника является выплата собственнику выкупной цены, указанной в договоре аренды

– во включении в договор аренды земельного участка условия о том, что по истечении срока аренды или ранее земельный участок переходит в собственность арендатора (п. 4 ст. 9 Закона № 101-ФЗ). Условием перехода права собственности в этом случае является выплата собственнику выкупной цены, указанной в договоре аренды;

– в заключении договора купли-продажи земельного участка со всеми собственниками земельного участка (ст. 8 Закона № 101-ФЗ);

– в заключении договора купли-продажи или дарения земельной

доли в праве на земельный участок (земельной доли) (ст. 12 Закона № 101-ФЗ);

– во внесении земельной доли в уставный капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок (ст. 12 Закона № 101-ФЗ).

Таким образом, увеличение срока действия договора аренды не порождает у арендатора права приобрести в свою собственность земельный участок (земельную долю), если только в действующем договоре аренды не предусмотрено такого специального условия.

Интерес арендатора к увеличению срока аренды может быть вызван различными причинами. Возможно, арендатор хочет получить гарантию использовать земельный участок более продолжительное время. Может быть, 15-летний срок аренды земельного участка является условием банка по предоставлению арендатору кредита. Нельзя также исключать, что одновременно с увеличением срока аренды арендатор планирует предусмотреть другие выгоды для себя в договоре аренды, которые отсутствовали в договоре, или изменить существующие.

Вне зависимости от мотивов действия арендатора следует оценить все правовые последствия подписания дополнительного соглашения к договору аренды, для чего надо внимательно ознакомиться с условиями такого соглашения, сопоставить их с прежней редакцией договора и при необходимости получить консультацию юриста.

Екатерина МОТЫВАН,
старший юрист,
юридическая фирма
«ЮСТ»,
г. Москва

ПРИСТАВ БЕЗДЕЙСТВУЕТ? ПОМОГИТЕ ЕМУ!

? Я попал в аварию, подал в суд, доказал вину обидчика, дело пошло в мою пользу, получил исполнительный лист на руки (о том, что мне должны 40 000 тыс. руб.). Отнес к приставам, но вот уже 2 года ничего не происходит, обидчик свободно передвигается по улице в новых вещах, каждый раз попадаясь мне на глаза. Прихожу к приставам узнать в чем дело, а они твердят, мол, он официально нигде не устроен, по адресу прописки дверь не открывают, никакого имущества, кроме неоплаченных штрафов, у него нет. Как мне быть? Приставы бездействуют! Как добиться денег от должника, если исполнительный лист лежит у них уже третий год?

В. Шахов, г. Ростов-на-Дону

Ответ: Если немного перефразировать ваш вопрос, он будет звучать так: как сделать так, чтобы судебный пристав предпринял максимальные усилия для взыскания денежной суммы по моему исполнительному листу?

Ответ достаточно прост – необходимо плотно работать с судебным приставом и оказывать ему максимальную помощь, с одной стороны, а, с другой стороны, при необходимости обжаловать бездействие судебного пристава.

Мы рекомендуем вам предпринять следующие шаги:

1. Получив исполнительный лист, вы должны обратиться в районный отдел службы судебных приставов с заявлением о возбуждении исполнительного производства. После этого отдельным постановлением судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство. Надо внимательно изучить данный документ на предмет наличия в нем потенциальных неточностей и ошибок – они могут в дальнейшем стать причиной обжалования должником действий судебного пристава. А это ведет к сильному затягиванию процесса. Как следует из вашего вопроса, этот этап вы уже прошли.

2. Самостоятельно проведите работу по выяснению, какое имущество есть у должника, а также в каких банках у него счета. Если получить вышеназванную информацию не получается, но у вас есть хотя бы примерные сведения, обратитесь к приставу за помощью. Судебный пристав уполномочен на обращение в любые органы и организации с запросами о предоставлении необходимых в рамках исполнительного производства сведений. При этом его требования обязательны для всех адресатов. Он разошлет соответствующие запросы, и, изучив ответы, вы сможете делать реальные выводы о перспективах взыскания задолженности.

3. Регулярно знакомьтесь с материалами исполнительного производства.



Необходимо плотно работать с судебным приставом и оказывать ему помощь

4. Бывает так, что вы обнаруживаете какое-либо имущество и у вас возникают опасения, что должник, узнав о вашей осведомленности, мгновенно избавится от него – продаст, подарит и т. п. В этом

случае вам стоит подать в службу судебных приставов ходатайство о принятии обеспечительных мер. Существуют различные обеспечительные меры – все они предусмотрены законом – от ареста иму-

щества должника до временного ограничения права должника на выезд за пределы территории РФ. Кстати, последний тип обеспечительных мер порой бывает крайне эффективным. Столкнувшись с невозможностью съездить в отпуск, многие должники безропотно рассчитываются с кредиторами.

5. Вы имеете право обжаловать действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя. При этом вы можете обратиться с заявлением об обжаловании либо к вышестоящему судебному приставу в порядке подчиненности, либо непосредственно в суд. Постановление, вынесенное судебным приставом, может быть обжаловано в течение 10 дней со дня вынесения, а действия (бездействие) судебных приставов можно обжаловать в течение 10 дней со дня, когда вы узнали или должны были узнать о данном факте.

Как показывает практика, активное поведение взыскателя приведет к успешному взысканию задолженности с гораздо большей степенью вероятности, чем пассивное ожидание. Поэтому занимайте активную позицию, не надейтесь, что пристав все сделает сам, контролируйте его действия. И все у вас получится. Удачи!

Дмитрий ГАЛАНЦЕВ,
партнер «Русского Дома Права»,
внешний эксперт,
Первый Дом Консалтинга
«Что делать Нонсалт»,
г. Москва