**Земли промышленности и земли поселений не близнецы братья**

После введения в действие земельного Кодекса РФ четко обозначились проблемы, которые возникли на основании ранее действовавшего земельного законодательства, а теперь вступили в противоречие с действующим законодательством. Одной из таких проблем является проблема определения категории земельного участка в свете правовых норм земельного Кодекса РФ.

На территории России множество предприятий промышленных отраслей производства в силу комплекса социальных и экономических факторов оказались построенными на окраинах городов или за период их деятельности городские поселения приблизились вплотную и даже окружили промышленные предприятия. Тем самым территорий предприятий вошли в ранее установленные границы городской черты, и следовательно приобрели категорию земель поселений.

Какое значение для предприятия имеет отнесение земельного участка, которым владеет данное предприятие, к той или иной категории земель? Значение имеет и самое непосредственное. Поскольку пользование землей в Российской федерации является платным, то каждые собственник или пользователь земельного участка обязан платить налог на землю или арендную плату за пользование землей. Размер налога на землю, так же как и размер арендной платы устанавливается на основании ставок земельного налога, которые в свою очередь устанавливаются Законом РФ "О плате за землю" для каждой категории земель отдельно.

Ранее действовавшими законами не было точно определено предприятия, каких отраслей промышленности и по каким реальным признакам следует относить к землям промышленности. Лишь в ст. 9 Закона РФ "О плате за землю" указывается на земли промышленности вне городской черты, и определено, что к ним относятся карьеры и земли, нарушенные производственной деятельностью. Большую часть территории промышленных предприятий Росси можно было считать территориями, нарушенными производственной деятельностью, но только единицы из них оказались расположенными за чертой городов и поселков. Следовательно, в земельном кадастре они были обозначены как земли поселений, со всеми вытекающими отсюда налоговыми последствиями. Нередко и карьеры горнодобывающих предприятий по этим же причинам оказались внесенными в городскую черту и отнесены к землям поселений.

Новый Земельный Кодекс РФ в ст. 88 внес существенную конкретику в определение признаков, по которым предприятие следует оценивать как промышленное и, следовательно, признавать земельный участок занятый этим предприятием землями промышленности. Но ст. 87 ЗК РФ все же дает акцент на то что, землями промышленности признаются земли, которые расположены за чертой поселений. В то же время ст. 7 ЗК ФР определяет, что земли в Российской федерации по целевому назначению подразделяются на следующий категории:

Земли сельскохозяйственного назначения;

Земли поселений;

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

Земли особо охраняемых территорий и объектов;

Земли лесного фонда;

Земли водного фонда;

Земли запаса;

Указанные категории являются самостоятельными и независящими друг от друга и взаимного расположения. Из анализа норм закона не следует того, что земли промышленности, не входя в городскую черту, не могут быть окруженными или примыкающими к землям поселений. Следовательно, если предприятие отвечает признакам промышленного предприятия, а не производственного, то данное предприятие с его земельным участком, где бы оно ни располагалось относительно земель поселений, может быть признано землями промышленности вне городской черты.

В соответствии с п. 2 ст. 8 ЗК РФ категория земель должна быть указана в договорах, документах государственного земельного кадастра, документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Однако, в период до вступления в действие Земельного кодекса РФ, во многих случаях при заключении договоров купли-продажи или передачи в аренду земельных участков в договорах не указывалась категория земель. Ранее 2001 г. при оформлении действий по передаче земельных участков в собственность или в аренду предприятиям комитетами по земельным ресурсам муниципальных органов или субъектов федерации выдавались справки, заверенные так же налоговыми органами. В данных справках чаще всего не указывалась категория земельного участка, а указывалось лишь разрешенное использование или непосредственная цель предоставления земельного участка, а уже на основании территориальной расположенности земельного участка определялась ставка земельного налога, на базе которой так же рассчитывался размер арендной платы. Вследствие этого большинству промышленных предприятий, чья территория оказалась в городской черте, были выданы документы (справки) со ставкой земельного налога соответствующей определенной зоне градостроительной ценности земель поселений.

Между тем действовавший еще с 1991 г. Закон РФ "О плате за землю" определял, хотя и не конкретно, признаки по которым земельные участки занятые предприятиями следовало относить к землям промышленности вне городской черты. К землям промышленности однозначно относились карьеры и земли нарушенные производственной деятельностью. Хотя даже такое неточное определение позволяло установить, что карьеры горнодобывающих предприятий следует относить к землям промышленности вне городской черты. Не ясным оставалось только определение относительно земель нарушенных производственной деятельностью. Так же немало разногласий вызывала формулировка названия статьи "Земли промышленности вне городской черты". В соответствии с данным названием выходило, что к землям промышленности со ставкой земельного налога равной 20% от ставки установленной для поселений численностью 20 тысяч человек, могли относиться только предприятия, чьи территории расположены за пределами городской черты. Эта фраза вносила не мало сложностей для определения категории земельного участка и затрудняло само применение данной нормы права.

Только после вступления в силу Земельного Кодекса РФ ситуация с определением категории земельного участка начала изменяться. Ст. 87 Земельного кодекса определила состав земель промышленности и иного специального назначения. Установила, что земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со ст. 7 ЗК РФ составляют самостоятельную категорию земель. Определила признаки, по которым земельные участки промышленных предприятий должны быть отнесены к землям промышленности, к таким признакам может быть отнесено наличие санитарно-защитных, охраняемых и иных зон с особыми условиями использования.

Итак, из анализа действующего законодательства, можно сделать следующие выводы:

Если предприятие относится горнодобывающей, нефтяной и газодобывающей химической, металлургической или иной специальной отраслям промышленности, обладает санитарно-защитной зоной, охраняемой зоной или иной зоной с особыми условиями труда, то земельный участок занятый предприятием и используемый им в целях обеспечения деятельности предприятия и эксплуатации объектов промышленности должен быть отнесен к землям промышленности.

Если данный земельный участок вошел в городскую черту и ему присвоена категория земель поселений, то организации вправе обратиться в соответствующий органы власти, определяемые в соответствии со ст. 8 ЗК РФ, с требованием перевести категорию земельного участка и привести его категорию в соответствие с действующим законодательством. В случае отказа в переводе земельного участка данный отказ можно оспаривать в судебном порядке.

Так же организации вправе подать уточненную декларацию по налогу на землю в Налоговый орган по месту своей деятельности или к Арендодателю с требованием возместить излишне уплаченный налог или арендный платеж в пределах срока исковой давности. В случае отказа в принятии уточненной декларации, организация так же вправе обратиться в суд и доказывать неправомерное установление повышенных налоговых ставок.

Шарапова Наталия Валерьевна, Заместитель генерального директора по правовым вопросам ОАО "Щелковское рудоуправление"