

Двенадцатый урок: Лицензионные требования: здание, помещение (продолжение)

Завершаем тему выполнения лицензионных требований в части наличия объектов недвижимости рассмотрением отдельного случая, имеющего некоторую особенность.

На предыдущих уроках мы установили, что наличие и земельного участка, и здания является обязательным для получения лицензии. Однако встречаются такие пункты заготовки и переработки металлолома, производство на которых организовано целиком внутри здания без использования земельного участка. При этом площадь здания, помещения является вполне достаточной для того, чтобы разумно реализовать все необходимые этапы приема, переработки, хранения лома металлов.

Как же в таком случае осуществляется выполнение требования о наличии земельного участка?

Статья 652 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит:

«1. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

2. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением».

Таким образом, исходя из вышеуказанных норм, предприниматель, разместивший пункт приема, переработки металлолома внутри здания, имеет право пользоваться землей, на которой расположено это здание. Соискателю лицензии необходимо лишь указать это в заявлении.

В обязательном порядке также в заявлении указывается кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание для того, чтобы на основании этого номера в рамках документарной проверки Министерство экономики Республики Татарстан могло бы обратиться с соответствующим запросом в Росреестр.

Нельзя думать, что если земля как таковая не используется, прием лома металлов можно организовать на любом земельном участке с любым видом разрешенного использования, «спрятать» его внутри здания.

Например, земли, выделенные для сельского хозяйства, жилищного строительства, не предназначены для организации на них пункта приема лома, даже в том случае, если он будет размещаться внутри подходящего здания.

Кроме того, не следует пытаться использовать этот исключительный случай для недобросовестной организации заготовительного пункта, формально заявив небольшое здание и землю только под ним, а реально используя под заготовку лома земельный участок. В ходе документарной, а затем и выездной проверок устанавливается кроме размера заявленной площади здания, возможность размещения в нем всего заявленного оборудования, а также наличие места для хранения,

переработки лома. То есть, даже при отсутствии в лицензионных требованиях указания на требуемый размер площади здания, помещения, соискатель должен подтвердить техническую возможность организации и размещения всех этапов производственного процесса в пределах заявленных объектов недвижимости.

Необходимо также помнить, что выявление недостоверных, искаженных сведений в документах, информации, представленных соискателем лицензии в министерство, является основанием для отказа в предоставлении лицензии.