
Управление и распоряжение земельными ресурсами

Темы обсуждения

- Понятие публичных земель в РФ.
- Перевод земель в РФ.
- Права на земельные участки.
- Разграничение государственной собственности на землю.
- Компетенция органов власти по управлению и распоряжению земельными участками.
- Процедура предоставления земельных участков.
- Выкуп земельных участков
- Арендная плата
- Особенности сделок с земельными участками различных категорий

Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

- Основной единицей управления является земельный участок.
- Объектом гражданских правоотношений является исключительно земельный участок.
- Земельный участок - это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.
- Земля как природный ресурс является объектом управления, на часть земельного участка могут быть установлены ограничения в использовании (охранные зоны, сервитут).

Нормативные акты

- Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.
- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 21 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 г. № 200-ФЗ.
- Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- Федеральным законом от 21 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Нормативные акты

- Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
- Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
- Федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»».
- Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Нормативные акты

- Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
- Федеральным законом от 04 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».
- Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 июня 2006 г. № 374 «О перечнях документов, необходимых для принятия решения о передаче имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность, из собственности субъекта Российской Федерации в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта Российской Федерации».

Нормативные акты

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2006 г. № 404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на **ЗЕМЛЮ**».
- Приказом Минэкономразвития России от 30 октября 2007 г. № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения».
- Нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, регулирующие вопросы управления и распоряжения земельными ресурсами.

Категории земель в РФ

- По целевому назначению в РФ выделяют 7 категорий земель:
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- 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.

Перевод земель в РФ

- Порядок перевода земель из одной категории в другую установлен статьей 7 Земельного кодекса РФ и Федеральным законом 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
- Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:
 - земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;
 - земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;
 - земель, находящихся в частной собственности:
 - земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.
- Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов.

Права на земельные участки

- Право собственности
- Постоянное (бессрочное) пользование
- Пожизненное наследуемое владение земельными участками
- Аренда земельных участков
- Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут)
- Безвозмездное срочное пользование земельными участками

Право собственности

- Публичная собственность (собственность публичных образований) и частная собственность
- Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности (в частности изъятые из оборота и ограниченные в обороте земельные участки)
- Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых должен быть установлен Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Постоянное (бессрочное) пользование

- В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.
- Иные юридические лица обязаны переоформить право
- Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Ранее возникшее у граждан право сохраняется.
- Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Пожизненное наследуемое владение

- Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса Кодекса, сохраняется.
- Новое предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается.
- Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.
- Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Аренда

- В аренду могут быть предоставлены все земельные участки, за исключением изъятых из оборота.
- Срок договора аренды законодательством РФ не лимитирован, за исключением:
 - не более 1 года для проектных и изыскательских работ;
 - не более 49 лет для земель сельскохозяйственного назначения;
 - не более срока резервирования земель, в границах которых находится арендуемый участок.
- Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Исключения:

резиденты особых экономических зон

федеральные государственные унитарные предприятия

государственные и муниципальные учреждения, созданные государственными академиями наук и (или) подведомственные им учреждения

Ограниченное пользование земельным участком (сервитут)

- Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.
- Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом.
- Сервитут может быть срочным или постоянным.
- Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, либо от органа, решением которого установлен публичный сервитут.
- Сервитуты подлежат государственной регистрации

Безвозмездное срочное пользование

- В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:
- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на срок не более чем один год
- из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;
- из земель организаций, указанных в пункте 2 статьи 24 Земельного кодекса РФ, гражданам в виде служебного надела;
- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, религиозным организациям
- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости;
- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в предусмотренных Лесным кодексом Российской Федерации случаях.

Распределение собственности на землю в Российской Федерации

Собственность
Российской Федерации
(федеральная собственность)

Частная
собственность

Собственность субъектов
Российской Федерации

Муниципальная
собственность

Отнесение земельных участков к публичной собственности

Статья 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении Земельного кодекса Российской Федерации»:

- В целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся:
 - земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;
 - земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;
 - земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного срочного пользования у государственных академий наук, а также у организаций, созданных государственными академиями наук и (или) подведомственных таким государственным академиям наук;
 - иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.
- К собственности субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления относятся:
 - земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в соответствующей публичной собственности;
 - земельные участки, предоставленные соответствующим органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным такими органами;
 - иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

Компетенция по управлению и распоряжению земельными участками

Пункт 10 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»:

- Распоряжение разграниченными земельными участками осуществляется после государственной регистрации права собственности на них.
- Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.
- Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.
- Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Передача полномочий по управлению и распоряжению земельными участками

- Статья 3.2 Федерального закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае принятия в период с 1 мая 2007 года по 1 ноября 2008 года решений о включении находящихся в федеральной собственности земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов для жилищного строительства, строительства объектов социальной инфраструктуры или комплексного освоения в целях жилищного строительства
- Федеральный закон № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» по решению Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства
- Передача полномочий по отдельным земельным участкам в рамках реализации Федеральных законов № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в азиатско-тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Реализация полномочий, переданных в порядке статьи 3.2 Федерального закона № 137-ФЗ

- Полномочия передаются органам государственной власти субъектов Российской Федерации на срок полтора года с даты принятия решения о включении земельных участков в границы населенных пунктов
- Орган государственной власти субъекта Российской Федерации имеет право :
- прекратить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в установленном пунктами 3 - 6 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации порядке (через отказ) либо принудительно прекращено независимо от оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, расторгнуть договор аренды земельных участков;
- принять решение о разделе земельных участков, полномочия по управлению и распоряжению которыми переданы в соответствии с настоящей статьей;
- предоставить земельные участки, полномочия по управлению и распоряжению которыми переданы в соответствии с настоящей статьей, для жилищного строительства, строительства объектов социальной инфраструктуры или комплексного освоения в целях жилищного строительства в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.
- Не допускается принимать решения о предоставлении земельных участков, полномочия по управлению и распоряжению которыми переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с настоящей статьей, для иных целей, а также передавать указанные земельные участки в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Безвозмездная передача земельных участков в собственность субъектов РФ и муниципальную собственность

- Статья 19 Земельного кодекса РФ по отдельному решению Правительства РФ для обеспечения развития муниципальных образований в муниципальную собственность могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований
- Федеральный закон № 122-ФЗ
Передача объектов недвижимого имущества и занятых ими земельных участков в связи с перераспределением полномочий
- Передача незанятых (свободных) земельных участков для осуществления полномочий, определенных Федеральными законами № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» в порядке, определенном Федеральным законом № 122-ФЗ
- Федеральный закон № 244-ФЗ О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях»

Передача земельных участков в порядке Федерального закона № 122-ФЗ

- Находящееся в муниципальной собственности имущество, которое может находиться в федеральной собственности или собственности субъектов Российской Федерации, подлежит безвозмездной передаче в федеральную собственность или собственность субъектов Российской Федерации в случае:
 - если нахождение указанного имущества в муниципальной собственности не допускается, в том числе в результате разграничения полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;
 - если указанное имущество используется федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, государственными унитарными предприятиями и государственными учреждениями, созданными Российской Федерацией или субъектами Российской Федерации, для целей, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом и со статьей 26.11 Федерального закона от 06 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

Перечень документов необходимый для передачи субъектовых и муниципальных земельных участков

- предложение органа местного самоуправления о передаче имущества;
- выписка из реестра муниципального имущества, содержащая сведения о предлагаемом к передаче земельный участок;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на предлагаемое к передаче земельный участок, выданная не ранее чем за один месяц до ее направления;
- документы, подтверждающие право собственности муниципального образования на предлагаемые к передаче земельные участки (представляются в случае отсутствия сведений о зарегистрированных правах в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним);
- кадастровый паспорт земельного участка;
- документы, подтверждающие фактическое использование предлагаемого к передаче земельного участка;
- предложение федерального органа исполнительной власти о передаче в федеральную собственность, либо предложение органа государственной власти субъекта Российской Федерации о передаче в собственность субъекта Российской Федерации имущества.

Предоставление земельных участков

- Решение о предоставлении земельных участков принимается уполномоченным органом (представляющим собственника земельного участка, либо органом, уполномоченным законом на принятие решений о распоряжении земельными участками).
- Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:
 - с предварительным согласованием места размещения объекта;
 - без предварительного согласования места размещения объекта.
- Предварительное согласование мест размещения объекта проводится в случае необходимости выбора земельного участка для строительства конкретного объекта, в первую очередь, необходимого для обеспечения государственных и муниципальных нужд (дороги, больницы).
- Без предварительного согласования места размещения объекта предоставляются свободные от прав третьих лиц земельные участки.
- Также без предварительного согласования места размещения объекта земельные участки предоставляются собственникам расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Перечень документов необходимый для предоставления земельного участка с предварительным согласованием мест размещения объектов:

- акт выбора земельного участка (в случае, если предоставлен единственный вариант размещения объекта, то необходимо обоснование отсутствия иных вариантов размещения объектов);
- утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора (до 1 ноября 2008 г. проекты границ земельных участков);
- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (юридического лица, которому впоследствии будет предоставлен земельный участок);
- примерный расчет размера убытков правообладателей (в случае изъятия земельного участка);
- сведения об информировании населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Предоставление земельного участка без предварительным согласованием мест размещения объектов:

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объектов осуществляется с проведением торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, в соответствии со статьями 38 – 38.2 Земельного кодекса РФ.

Комплект документов необходимый для предоставления земельных участков на которых имеются строения

- Заявление о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения
 - Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;
 - Копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);
 - Копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с Заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);
 - Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

-
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, указанными в пункте 4 настоящего Перечня, к Заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - Кадастровый паспорт земельного участка;
 - Копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.
-

Расчет платы за предоставление земельных участков

- 1. Расчет выкупной стоимости за земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения.
- 2. Расчет выкупной стоимости за земельные участки сельскохозяйственного назначения.
- 3. Расчет арендной платы за земельные участки.

Расчет выкупной стоимости за земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения

- Пункт 1.2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что цена земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.
- При этом до 01 января 2012 г. Расчет выкупной стоимости осуществляется в соответствии со статьей 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Расчет выкупной стоимости за земельные участки до 01 января 2012 г.

- коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;

- коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;

- гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

■ При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

- двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;

- двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

■ До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

Расчет выкупной стоимости за земельные участки до 01 января 2012 г.

- В случае если земельный участок продается иным лицам то они приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами Российской Федерации, в населенных пунктах с численностью населения:
 - свыше 3 миллионов человек - в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
 - от 500 тысяч до 3 миллионов человек - в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
 - до 500 тысяч человек, а также за пределами границ населенных пунктов в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.
- До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется минимальный для соответствующей местности размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

Расчет выкупной стоимости за земельные участки сельскохозяйственного назначения

- При предоставлении земельного участка в собственность на конкурсной основе его цена определяется по итогам конкурса, при этом начальная цена определяется на основании отчета независимого оценщика.
- Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность **по рыночной стоимости**, сложившейся в данной местности, или **по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации**, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Арендная плата

Постановление Правительства от 16 июля 2009 г. N 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ»

Основные подходы к расчету:

на основании кадастровой стоимости земельных участков;

по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Расчет арендной платы на основе кадастровой

СТОИМОСТИ

■ 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах). При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

■ **0,3 процента** в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, право на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, а также из земель сельскохозяйственного назначения, ограниченных в обороте, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

■ **0,6 процента** в отношении земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, а также предоставленного гражданам или их некоммерческим объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, гаражного строительства, за исключением случаев, указанных в подпункте "б" настоящего пункта;

■ 1,5 процента в отношении:

земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельного участка, предоставленного в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

■ **2 процента** в отношении земельных участков, не указанных в подпунктах "а" - "г" настоящего пункта, если:

земельный участок предоставлен в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации;

право аренды на земельный участок переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельный участок предоставлен в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с использованием недрами.

Особенности совершения сделок с земельными участками отдельных категорий

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:
- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения

- Приватизации не подлежат находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами.
- Иностранцы граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.
- Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения 2

- При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.
- Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.
- Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.
- В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Оборот земельных участков иных категорий

- Особенности оборота земельных участков определяются в первую очередь разрешенным использованием, правилами землепользования и застройки
- Ограничение оборота земельных участков в зависимости от назначения объекта, расположенного на участке, организации, которой предоставлен участок (статья 27 Земельного кодекса РФ)

Оборот земельных участков лесного фонда

- Земельные участки лесного фонда ограничены в обороте, могут находиться исключительно в федеральной собственности.
- Лесные участки иных категорий могут находиться в любой собственности.
- Полномочия по управлению и распоряжению земельными участками лесного фонда переданы субъектам РФ
- В постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам, в аренду, безвозмездное срочное пользование - гражданам.
- Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора

При использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и объема изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке.

При использовании лесного участка без изъятия лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка.

Для аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и ставки платы за единицу площади лесного участка устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления

Особенности оборота земель иных категорий

- Особенности оборота земель иных категорий определяются разрешенным использованием, а также ограничениями, установленными статьей 27 Земельного кодекса РФ
- Например: в случае продажи объекта высвобождаемого военного имущества, земельный участок, занятый таким объектом может быть продан только после внесения новых сведений в кадастр в части изменений разрешенного использования, а участок продолжает оставаться ограниченным в обороте.

Спасибо за внимание