

Краткая аналитическая записка

по положениям Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 12.12.2011)
«О введении в действие Земельного кодекса РФ»
в части прав и обязанностей землепользователей, реализуемых до 01.07.2012 г.

1. Пунктом 1 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 12.12.2011) «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (далее по тексту Закон № 137-ФЗ) **до 01 июля 2012 г.** предусмотрены льготные условия приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для определенных категорий лиц (указаны ниже) по цене, установленной субъектами РФ в пределах:

20 % кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;

2,5 % кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Постановлением Главы Администрации Волгоградской области от 13.11.2007 г. № 1925 (ред. от 30.01.2012 г.), далее по тексту – Постановление Главы Администрации Волгоградской области, установлено, что на территории Волгоградской области продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется до 01.07.2012 г. по цене, равной 2,5 % кадастровой стоимости земельного участка.

Указанные условия продажи распространяются согласно п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ и п. 1 Постановления Главы Администрации Волгоградской области на следующих лиц:

◆ коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти объекты недвижимости были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на этих участках возведены и реконструированы здания, строения, сооружения;

◆ коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости;

◆ юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, при реоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;

◆ гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности этих лиц на данные объекты возникло до вступления в силу Земельного кодекса РФ при условии, что для этих лиц не установлен федеральными законами иной порядок приобретения земли в собственность.

***Интересно!** Как указал Президиум ВАС РФ в Постановлении от 09.04.2009 г. № 14649/08 для приобретения собственником объекта недвижимости земельного участка по льготной цене, установленной п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ, достаточно установить факт отчуждения недвижимого имущества в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий.*

Следовательно, право приватизации земельных участков по льготной цене распространяется не только на первых собственников приватизированных зданий, сооружений, но и на последующих, в том числе ставших собственниками по договору купли-продажи.

Возможность приобретения земельных участков **по льготной цене** для лиц, указанных в п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ, после 01.07.2012 г. будет утрачена.

Земельные участки после 01.07.2012 г. могут быть приобретены данными лицами в соответствии со ст. 36 ЗК РФ по цене, установленной органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. При этом цена земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость. До установления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости (п. 1.2 ст. 36 Земельного кодекса РФ).

2. До **01.07.2012 г.** лица, не указанные в п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами РФ, 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.

*Пунктом 2 Постановления Главы Администрации Волгоградской области цена земли для данных лиц до 01.07.2012 г. устанавливается в размере **десятикратной** ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.*

3. До **01.07.2012 г.** юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий, центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, органов государственной власти и местного самоуправления, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность по правилам ст. 36 ЗК РФ (религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования).

! С 1 января 2013 года КоАП РФ будет дополнен [статьей 7.34](#), устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность: наложение административного штрафа на юридических лиц и ИП в размере от двадцати до ста тысяч рублей.

4. С **01.07.2012 г.** собственники зданий, строений, сооружений приобретают в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки по льготной цене, установленной п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ (для Волгоградской области это цена – 2,5 % кадастровой стоимости земельного участка), в случаях, если:

в период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона до 01.07.2012 г. в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

такие земельные участки образованы из земельных участков, в отношении которых в период со дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ до 01.07.2012 г. осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды.