

Краткий комментарий к порядку выкупа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденному федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ.

С 30 октября 2007 года вступил в силу порядок выкупа земельных участков, утвержденный федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ, который распространяется на собственников находящихся на земельном участке зданий, строений и сооружений¹.

1. Общие положения.

Для выкупа земельного участка собственник объектов недвижимости обращается с заявлением с приложением кадастрового плана земельного участка.

При этом перечень документов, прилагаемых к заявлению, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию земельных отношений (в настоящее время – Минэкономразвития РФ) и требование от заявителя каких-либо иных документов не допускается².

Срок принятия решения о выкупе земельного участка – **один месяц** с момента поступления заявления.

2. Стоимость выкупа земельных участков с 30.10.2007 до 01.01.2010.

В соответствии с указанным законом с **30.10.2007 до 01.01.2010** выкуп земельных участков из государственной собственности собственниками находящихся на земельном участке объектов недвижимости осуществляется по следующим двум схемам.

Схема 1 для города Москвы³ предполагает выкуп земельных участков по цене до **20%** от кадастровой стоимости и доплату суммы в размере до **80%** от кадастровой стоимости участка за снятие запрета на реконструкцию, строительство зданий, строений, сооружений на выкупленном земельном участке (далее – запрет).

Конкретные значения цены выкупа, порядок установления и снятия запрета, включая конкретную величину доплаты за его снятие, должны устанавливаться законом города Москвы. До принятия такого закона применяется цена выкупа в размере **20%** от кадастровой стоимости, а запрет не устанавливается.

При этом запрет в соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ не устанавливается в случае проведения работ по приведению фактического использования участка в соответствие с его разрешенным использованием, а также случаи, когда строительство и реконструкция не ведет к изменению разрешенного использования⁴ земельного участка.

¹ Интересно, что с точки зрения формального права данный порядок не распространяется на объекты незавершенного строительства, т.к. действующим законодательством они не относятся к зданиям, строениям или сооружениям.

² До настоящего времени перечень документов не утвержден.

³ Для всех остальных городов с численностью населения менее 3 млн. чел. цена земельных участков устанавливается в размере до 2.5% от кадастровой стоимости земельных участков на которых расположены эти объекты недвижимости.

⁴ В соответствии с Градостроительным кодексом РФ виды разрешенного использования устанавливаются в градостроительном регламенте (п.9 ст. 1). Конкретного определения разрешенного использования федеральное законодательство не содержит.

Таким образом, до принятия закона города Москвы, конкретизирующего порядок выкупа земельных участков по **Схеме 1**, выкуп земельных участков будет осуществляться по цене в размере **20%** от кадастровой стоимости без установления запрета на реконструкцию, строительство зданий, строений, сооружений на выкупленном земельном участке.

Схема 2 предполагает выкуп земельных участков по цене, эквивалентной **30** ставкам земельного налога. При этом никаких запретов в данном случае не устанавливается.

3. На кого распространяются схемы выкупа земельных участков.

Схема 1 распространяется на следующих лиц:

1. Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности.

К сожалению, законодатель не установил четкий критерий отчуждения недвижимости из государственной или муниципальной собственности. Ситуация усугубляется еще и тем, что

Поясню на примере.

Предположим, что государственное предприятие «X» было приватизировано в 1993 году и преобразовано в акционерное общество «X-1». В 1995 году оно продало объекты недвижимости ООО «Y». В 1998 году ООО «Y» продало недвижимость ООО «Z». В 2003 году ООО «Z» продало недвижимость ООО «W». В 2008 году ООО «W» подало заявление на выкуп земельного участка.

Очевидно, что недвижимость на земельном участке была отчуждена из государственной собственности (приватизация в 1993 году), но ООО «W» купило недвижимость у ООО «Z», которое никакого отношения к государственности не имеет, а проследить всю цепочку сделок с учетом того, что госрегистрация сделок с недвижимостью введена в 1998 году, на практике не всегда возможно.

В принципе, в качестве критерия можно использовать год постройки здания, указанный в документах БТИ. Однако если здание было построено на месте снесенного объекта и было несколько раз перепродано, то этот критерий не сработает.

Если эти цепочки можно будет отследить или будет установлен ясный критерий отчуждения, то **Схемой 1** могут воспользоваться все промышленные предприятия, бывшие НИИ, продовольственные базы, предприятия транспорта, складского хозяйства, строительные организации, торговые и иные предприятия, приватизированные в установленном порядке, начиная с 1992 года, а также другие коммерческие предприятия, которые приобретали у них объекты недвижимости.

Если цепочки сделок отследить не удастся, то **Схема 1** распространится только на приватизированные предприятия, которые не проводили отчуждения объектов недвижимости.

Эта схема также применяется в случае, если объекты недвижимости, отчужденные из государственности, были снесены или реконструированы.

Например, некое ООО «X» в установленном порядке получило разрешение на снос производственных помещений и реконструкцию административного здания заводоуправления на арендуемом земельном участке и заплатило доплату за право аренды или заключило инвестконтракт. В результате было построен торгово-офисный центр.

Если ООО «Х» подаст заявку на приобретение арендуемого земельного участка, то оно будет его выкупать по **Схеме 1**, если, конечно, удастся проследить взаимосвязь снесенного объекта и вновь построенного.

2. Граждане и некоммерческие организации, являющиеся собственниками расположенных на 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.

На практике под это определение подпадают все физические лица-собственники индивидуальных жилых домов и дач, а также земельные участки под объектами собственности профсоюзов, общественных объединений типа «афганцев» и т.п.

Схема 2 распространяется на всех остальных собственников недвижимости и предполагает выкуп земельных участков по цене, эквивалентной **30** ставкам земельного налога.

Иными словами, это собственники объектов недвижимости, возведенных «с нуля», т.е. все новое строительство на свободных от объектов недвижимости земельных участках.

Например, некому ООО «Z» в 2000 году был предоставлен свободный от объектов недвижимости в аренду сроком на 49 лет земельный участок на условиях выкупа прав аренды для строительства торгово-офисного центра. Центр успешно построен, ООО «Z» зарегистрировало право собственности на объект недвижимости.

Если ООО «Z» подаст заявку на приобретение арендуемого земельного участка, то оно будет его выкупать по **Схеме 2**.

При этом действующим законодательством не урегулирован вопрос о том, возмещается ли часть платы за право аренды земельного участка за оставшийся период до конца договора аренды.

4. Стоимость выкупа земельных участков после 01.01.2010.

После **01.01.2010** **Схема 1** и **Схема 2** утрачивают силу и законом города Москвы⁵ должна быть установлена единая для всех собственников недвижимости цена выкупа, которая не может превышать кадастровой стоимости земельного участка.

Если такая цена не будет установлена, то при выкупе будет применяться кадастровая стоимость.

5. Порядок выкупа незастроенных земельных участков.

Выкуп незастроенных земельных участков в населенных пунктах их правообладателями не определен.

Незастроенные земельные участки, свободные от земельно-правовых отношений, предоставляются в собственность исключительно на конкурсе (аукционе). При этом стоимость участка определяется на основании отчета независимого оценщика.

⁵ Это относится и к любому другому субъекту Российской Федерации.