**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ**

**ДОКЛАД**

**о порядке определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Ингушетия и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

**Докладчик:**

*начальник юридического отдела*

***Х.Кулбужева***

**г. Назрань 2016**

Одним из основных принципов земельного законодательства является принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п.1 ст.7 ЗК РФ)[[1]](#footnote-1).

В соответствии со ст.65 Земельного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Для целей налогообложения и в иных случаях, в том числе для установления выкупной цены, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Федеральным законом[[2]](#footnote-2) были внесены существенные изменения в Земельный кодекс РФ и другие федеральные законы в части предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой 5.1 Земельного кодекса РФ, в которой детально отражена вся процедура их предоставления.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора единственным участником аукциона (ст.39.4 ЗК).

При заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов цена такого земельного участка, определяется в порядке, установленном:

- Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов установлены в статье 39.3 Земельного кодекса. Речь в данной статье идет только о случаях возмездной передачи в собственность земельных участков на основании договоров купли-продажи.

Статьей установлен четкий перечень случаев, когда продажа земельных участков осуществляется без проведения торгов.

В частности, без проведения торгов осуществляется продажа гражданину или юридическому лицу (его членам) земельных участков, образованных из ранее предоставленного такому гражданину или юридическому лицу земельного участка (подп. 1-5 п. 2 ст.39.3).

Без проведения торгов также осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в соответствии со [статьей  39.20](#sub_3920) ЗК, согласно которой собственники объектов недвижимости имеют исключительное право на приобретение земельных участков, находящихся под объектами недвижимости, в собственность или в аренду.

На федеральном уровне порядок определения цены земельных в отношении федеральных земель установлен Постановлением Правительства РФ[[3]](#footnote-3), согласно которому цена выкупа земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости, а для некоторых случаев - в размере 60 процентов от кадастровой стоимости, в частности, при продаже:

а) земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, гражданину, являющемуся собственником здания или сооружения, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и расположенных на приобретаемом земельном участке;

б) земельного участка, предоставленного юридическому лицу - собственнику здания или сооружения, являющихся объектами федерального или регионального значения и расположенных на приобретаемом земельном участке.

Порядок определения выкупной цены земельных участков, находящихся в республиканской собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории республики определена Постановлением Правительства РИ[[4]](#footnote-4).

Согласно данному постановлению земельные участки, находящихся в республиканской собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и на которых расположены объекты недвижимости, предоставляются в собственность физических и юридических лиц по цене 20 процентов от кадастровой стоимости участка.

Для некоторых случаев выкупа земельных участков Постановление устанавливает льготные режимы определения выкупной цены.

Так, льготная цена в размере 2,5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка применяется в следующих случаях:

1) если собственником объекта недвижимости в период с 29.10.2001г. и до 01.07.2012г. был заключен договор аренды земельного участка в порядке переоформления правапостоянного бессрочного пользования, ранее существовавшего в отношении данного участка, то он вправе выкупить этот участок по льготной цене.

2) в случае если заключен договор аренды земельного участка в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, но впоследствии из арендованного земельного участка были образованы новые участки (в результате раздела, перераспределения, выдела и др.), то собственники объектов недвижимости,расположенных на образованных земельных участках, также сохраняют право на выкуп данных участков по льготной цене.

Для сведения: до 01.07.2012 у собственников объектов недвижимости была возможность выкупить свои участки по льготным ценам. Указанный порядок регламентировался ст. 2 Федерального закона Российской Федерации от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которая закрепила порядок выкупа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в зависимости от кадастровой стоимости таких земельных участков или размера ставки земельного налога. Срок действия льготного периода неоднократно продлевался, в последний раз до 1 июля 2012 года.

Указанный порядок распространялся, в частности, на коммерческие организации и индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, 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.

Иные лица, не указанные в статье 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 зависимости от численности населения. Применительно к нашей республике такая цена могла быть установлена в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

*(- свыше трех миллионов человек - в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;*

*- от пятисот тысяч до трех миллионов человек - в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;*

*- до пятисот тысяч человек, а также за пределами границ населенных пунктов).*

Во исполнение указанных норм Правительством РИ было принято Постановление Правительства РИ[[5]](#footnote-5), согласно которому выкупная стоимость была установлена в размере десятикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, а также в размере двух с половиной процентов кадастровой стоимости з/у для собственников объектов недвижимости, которые были приватизированы у государства.

После 01.07.2012 такие земельные участки уже выкупаются за другую цену.

С 01.01.2013 г. в постановление № 190 были внесены изменения в части увеличения цены выкупа земельных участков для собственников объектов недвижимости.

Как отмечено выше, в 2016 году Постановлением Правительства РИ № 142 установлена цена выкупа земельных участков в размере 20 процентов кадастровой стоимости земельных участков, а для некоторых категорий лиц сохранены льготные ставки выкупа в размере 2,5 процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Этим же постановлением признано утратившим силу постановление Правительства РИ № 190.

1. Земельный кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 23.06.2014 г. №171-ФЗ. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства РФ от 26 марта 2015 г. № 279 [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Правительства РИ от 3 августа 2016 г. № 142. [↑](#footnote-ref-4)
5. Постановление Правительства РИ от 08.08.2008г. № 190 [↑](#footnote-ref-5)