



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Управление аналитической и законотворческой деятельности

### АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края "О внесении изменений в Закон Пермской области "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае"

19.12.2012

№ 299

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 26.11.2012 № 4876-12/07 на основе законопроекта и материалов к нему, направленных депутатом Законодательного Собрания Пермского края Драницыным А.А. с письмом от 22.11.2012 № 29/12.

Законопроектом предлагается внести изменения в Закон Пермского края от 01.12.2011 № 868-ПК «О внесении изменений в Закон Пермской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае» (далее – Закон).

Предлагаемые изменения касаются следующих моментов:

- продления сроков выкупа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании у сельхозтоваропроизводителей по ценам, установленным законом Пермского края, с 1 января 2013 года **до 1 января 2014 года**.

*Установленный Законом срок 1 января 2013 года был увязан с наступлением административной ответственности за нарушение сроков приобретения юридическими лицами и гражданами права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;*

- установления возможности выкупа по указанным ценам земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся более 3-х лет **в аренде**.

*В соответствии с пунктом 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, 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.*

**Актуальность** предлагаемых изменений связана с необходимостью приведения регионального закона в соответствие федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в части регулирования выкупа сельскохозяйственных угодий, в том числе находящихся в аренде.

**Положительные последствия** принятия законопроекта будут состоять в создании правовых условий для ускорения выкупа земель сельскохозяйственного назначения, что будет способствовать повышению эффективности их использования для производства сельскохозяйственной продукции.

По содержанию предлагаемых изменений, отметим следующее.

1. Срок, до которого юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации **обязаны** переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность **истек 1 июля 2012 года** в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

За нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность с **1 января 2013** года наступает ответственность, установленная **статьей 7.34** Кодекса об административных правонарушениях.

*В соответствии со статьей 7.34 данное нарушение влечет за собой наложение административного штрафа на юридических лиц, а также лиц, ведущих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в размере от 20 тысяч до 100 тысяч рублей.*

В части установления срока выкупа сельскохозяйственных угодий, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании или наследуемом владении в пункте 7 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» также действует отсылочная норма к Федеральному закону от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которой указанный срок установлен до 1 июля 2012 года.

Таким образом, продление сроков выкупа сельхозугодий, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании или наследуемом владении, предлагаемое автором, будет противоречить федеральному законодательству.

В случае же установления предлагаемых сроков лишь в отношении выкупа *арендованных земель* сельскохозяйственного назначения, который предусмотрен законопроектом, противоречия не возникает. Однако в этом случае федеральным законодательством вообще не установлено ограничений по срокам выкупа.

2. Анализ федерального законодательства в отношении цены, по которой земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут приобретаться в собственность, показал, что цены могут быть установлены **законом субъекта** Российской Федерации в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.<sup>1</sup>

*В соответствии с этим, в Законе Пермского края предусмотрено приобретение в собственность земельных участков из земель*

---

<sup>1</sup> П.7 ст.10 Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

сельскохозяйственного назначения до 1 января 2013 года в зависимости от значения удельного показателя средней кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, установленного постановлением Правительства Пермского края для муниципального района по месту размещения сельскохозяйственных угодий, дифференцированно по цене в размере:

- 2,5% от кадастровой стоимости для земель с кадастровой стоимостью от 1,2079 руб./кв.м. и выше;
- 5% от кадастровой стоимости для земель с кадастровой стоимостью от 0,7756 руб./кв.м. до 1,2078 руб./кв.м.;
- 7,5% от кадастровой стоимости для земель с кадастровой стоимостью от 0,7755 руб./кв.м. и ниже.

Поскольку закончился срок обязательного переоформления прав на земельные участки в соответствии с вышеуказанными нормами федерального законодательства, а данные цены установлены с ограничением срока действия, в силу действия пункта 4 статьи 19 федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» их можно применить только при выкупе арендованных земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, установленный в Законе Пермского края срок, ограничивающий действие цен выкупа земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые находятся у сельхозтоваропроизводителей на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, соответствует федеральным нормам. В то же время, выкуп арендованных земель федеральным законодательством по срокам не ограничен, при этом цены выкупа могут быть установлены законом Пермского края.

В связи с этим, **проблемным моментом** данного законопроекта считаем нечеткость конструкции, так как необходимо разделить нормы Закона, регулирующие сроки и цены выкупа земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании, для которых срок приватизации ограничен федеральным законом, и аналогичные нормы для выкупа арендованных земель, для которых такого срока не установлено.

Заместитель начальника управления,  
советник государственной гражданской  
службы Пермского края 1 класса

Е.А.Селянинова