

Gefördert durch:



Bundesministerium für
Ernährung, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Кооперационный проект «Германо-Российский аграрно-политический диалог»

Информационно-аналитические материалы

«ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ»

Николай Иванович Калинин

Москва,

2011

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

В ходе земельной реформы, которая осуществляется с 1991 года, без изменения сохраняется один принцип советского законодательства об отнесении земельных участков в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом к одной из 7 категорий земель (по состоянию на 01.01.2010):

Наименование категорий земель	Всего (млн.га)	В том числе частная собственность (млн. га)
1. Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе с/х угодья (пашня, сенокосы, пастбища)	400,0 196,1	129,3 129,3
2. Земли населенных пунктов	19,5	4,0
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, обороны за чертой населенных пунктов	16,7	0,2
4. Земли особоохраняемых природных территорий (заповедники, заказники, национальные парки и т.д.)	34,8	нет
5. Земли лесного фонда	1108,5	нет
6. Земли водного фонда	28,0	нет
7. Земли запаса	102,3	нет
ИТОГО	1709,8	133,5

Как видно из таблицы приватизация земельных участков была разрешена только в трех категориях земель. При этом в собственности юридических лиц находится 10,3 млн. га, а в собственности граждан 123,2 млн. га, из них 104,3 млн. га в общей долевой собственности граждан (9,8 млн. штук земельных долей, образованных в ходе реорганизации колхозов и совхозов).

Гражданам земельные участки в собственность передавались бесплатно, а юридическим лицам за плату по льготной цене в размере 2,5% от кадастровой стоимости застроенных земель и в размере до 20% от кадастровой стоимости с/х угодий.

Льготная приватизация застроенных земельных участков, ранее предоставленных юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, закончится 01.01.2012 года.

После этой даты выкупать застроенные земельные участки юридическим лицам придется за 100% от их кадастровой стоимости.

Земельные участки, которые были предоставлены гражданам до 30.10.2001 года (дата принятия нового Земельного кодекса), разрешено и дальше приватизировать бесплатно без ограничения срока для такой приватизации.

Предоставление новых земельных участков гражданам и юридическим лицам с 2001 осуществляется только на торгах (конкурсах, аукционах).

С 01.01.2011 года снят запрет на приватизацию земельных участков из земель особоохраняемых природных территорий, занятых турбазами, домами отдыха,

пансионатами, санаториями (примерно 2,5 млн. га), а также из земель водного фонда, занятых прудами и обводненными карьерами (примерно 1,6 млн. га).

С 01.07.2011 года вступят в силу поправки о снятии запрета на приватизацию из земель с/х назначения несельскохозяйственных угодий общей площадью 204 млн. га (лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, внутрихозяйственные дороги, земельные участки, занятые строениями для производства, хранения и переработке с/х продукции, а также кустарником и болотами) Цену выкупа устанавливают субъекты Российской Федерации, но не выше 15% от кадастровой стоимости.

С 01.07.2011 года снижается цена выкупа с/х угодий (пашня, кормовые угодья) с 20% до 15% от их кадастровой стоимости.

В связи с предстоящим вступлением России в ВТО в законодательстве имеется правовая норма, согласно которой юридические лица и предприниматели (за исключением государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий, органов государственной власти и органов местного самоуправления) **обязаны** до 01.01.2013 года переоформить по своему выбору имеющееся у них право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести эти участки в собственность.

Продолжается процесс разграничения государственной собственности на землю, которая была в СССР.

В государственной собственности после приватизации остается пока 1576 млн. га, из них уже оформлено и зарегистрировано 347 млн. га в федеральную собственность, 7,2 млн. га в собственность субъектов Российской Федерации и 2,5 млн. га в муниципальную собственность.

С 2006 года в целях привлечения иностранных инвестиций в сельское хозяйство снят запрет для иностранных лиц на приобретение в собственность земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения. Иностранное лицо теперь может приобрести любое количество земельных долей в земельном участке, кроме последней доли, так как после приобретения всего пакета долей в праве общей собственности должно последовать оформление этого земельного участка в собственность иностранного лица, что не допускается законом.

Закон ограничивает количество сельскохозяйственных угодий, приобретаемых одним гражданином или юридическим лицом. Каждый субъект Российской Федерации установил свои предельные нормы в размере от 10% до 50% от площади конкретного района.

В ближайшее время будут приняты изменения, разрешающие строительство жилых домов за пределами населенных пунктов на землях сельскохозяйственного назначения в целях приближения жилья к месту работы в сельском хозяйстве.

Справочно

Кадастровая стоимость земельных участков определена в каждом субъекте Российской Федерации и составляет, **например, в Воронежской области (руб./кв.м):**

- земли с\х назначения	от 0,28	до 4,4;
- садовых и дачных участков	от 1,2	до 6,0;
- в населенных пунктах в зависимости от вида использования и численности населения	от 43,9	до 4.241,4;
- земли лесного фонда	от 0,3	до 1,2;
- земли промышленности, энергетики, транспорта	от 2,0	до 420,0;
- земли особоохраняемых природных территорий	от 1,2	до 62,0;
- земли водного фонда	от 0,9	до 3,4

Для земель запаса кадастровая стоимость не определяется, так как их разрешается предоставлять гражданам и юридическим лицам только после перевода в какую либо другую конкретную категорию земель.

По состоянию на 01.01.2010 года из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, было передано в аренду 3,5 млн. штук земельных участков общей площадью 113,1 млн. га.

Граждане и юридические лица передали в 2009 году в залог 44 тыс. штук земельных участков общей площадью 0,9 млн. га.

В течение 2009 года было совершено 0,5 млн. договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 3,2 млн. га, в том числе 37 тыс. сделок по сельскохозяйственным землям на площади 1,5 млн. га.

В 2009 году из государственной и муниципальной собственности было продано в частную собственность 350,6 тыс. штук земельных участков площадью 610,7 тыс. га.

Выходные данные:

«ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ»

Автор: Николай Иванович Калинин, Руководитель аппарата комитета Государственной Думы по аграрным вопросам

Перевод: Штефани Хеньше

Макет, техническое редактирование: Юдит Меринг

Издатель: Кооперационный проект «Германо-Российский аграрно-политический диалог»

Год издания: 2011

бюро проекта в России:

105064 Москва, ул. Казакова 10/2

тел: (495) 632 2508

факс: (495) 632 2508

Контакты в Германии:

Экозем Бератунг ГмБХ,

ул. Альт-Моабит 41, 10555, Берлин,

тел: +49 30 4747 3720

факс: +49 30 47473722

Кооперационный проект «Германо-Российский аграрно-политический диалог» финансируется Федеральным министерством продовольствия, сельского хозяйства и защиты прав потребителей Федеративной Республики Германии (BMELV) через GFA Consulting Group GmbH.

Дальнейшую информацию Вы найдете на странице интернета

www.agrardialog.ru

www.bmelv-kooperationsprogramm.de

Gefördert durch:



Bundesministerium für
Ernährung, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

EKOSEM
Beratung

GFA 
Consulting Group