

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЫКУПНОЙ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КОТОРЫЙ НАХОДИТСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НА КОТОРОМ ОТСУТСТВУЮТ ЗДАНИЯ

В случае, если отсутствует установленный органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядок определения цены земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых отсутствуют здания, строения, сооружения, выкупная стоимость таких земельных участков устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

Об этом Письмо Минэкономразвития РФ от 28.04.2011 N Д06-2270.

Статьей 2 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ) предусмотрены переходные положения о продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, по льготной цене до 1 января 2012 г.

В свою очередь, специалист Минэкономразвития отмечают, что согласно п. 2 ст. 3 Закона N 137-ФЗ юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 января 2012 г. в соответствии с правилами ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 1.2 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации до установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.12.2010 N 8155/10 по делу N А14-8163/2009187/10 изложена иная позиция, согласно которой, учитывая, что действующее законодательство не устанавливает специальных правил определения цены для случаев переоформления права постоянного бессрочного пользования на незастроенный земельный участок, такой земельный участок подлежит приобретению по рыночной цене.

Согласно положениям Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) установление в отношении объектов оценки рыночной стоимости является оценочной деятельностью. При этом оценочную деятельность вправе осуществлять лица, указанные в ст. 4 Закона N 135-ФЗ (далее - оценщики).

В случаях, когда заказчиком работ (услуг) является в том числе государственный орган, привлечение оценщиков для определения рыночной стоимости земельного участка должно осуществляться в соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".