Письмо Министерства экономического развития РФ
от 31.10.2011 г. № Д23-4512

«О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком»

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположены здания, строения, сооружения, находящимся в государственной или муниципальной собственности, и сообщает.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" 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 года.

В настоящее время принят Федеральный закон от 18 июля 2011 г. N 214-ФЗ "О внесении изменений в статьи 13 и 14 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ), которым предусматриваются ряд мероприятий, направленных на стимулирование (упрощение) переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Так для лиц, которые переоформят право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности до 1 января 2012 г., устанавливается специальная льготная выкупная цена земельного участка в размере 2,5 процента (а в городах с численностью населения более 3 миллионов человек - 20 процентов) от кадастровой стоимости земельного участка. При этом указанная льготная выкупная цена земельных участков будет распространяться после 1 января 2012 г. на лиц, которые до 1 января 2012 г. переоформили право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды.

Одновременно упрощается процедура переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. Так, кадастровый паспорт земельного участка или кадастровую выписку о земельном участке получает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления самостоятельно, при этом отказ в выдаче кадастрового паспорта или кадастровой выписки не может служить основанием для указанных органов для отказа в принятии решения о предоставлении земельных участков и заключении договора купли-продажи или договора аренды в отношении такого земельного участка.

В соответствии с пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса для приобретения прав на земельный участок юридические лица совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса с перечнем документов необходимых для приобретения прав на земельный участок. Указанный перечень утвержден приказом Минэкономразвития России от 13 сентября 2011 г. N 475 (далее - Приказ N 475).

Пунктом 6 данного перечня предусматривается предоставление кадастрового паспорта земельного участка, либо кадастровой выписки о земельном участке в случае, если заявление о приобретении прав на данный земельный участок подано с целью переоформления прав на него.

Вместе с тем пунктом 2 Приказа N 475 установлено, что документы, указанные в пунктах 2, 4, 4.1, 5, 5.1, 6 перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, не могут быть затребованы у заявителя, ходатайствующего о приобретении прав на земельный участок, при этом заявитель вправе их представить вместе с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Однако указанное положение действует в отношении документов, необходимых для приобретения прав на земельные участки, находящиеся в федеральной собственности. В отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанное положение вступает в силу с 1 июля 2012 г. (пункт 3 Приказа N 475)

Таким образом, в случае переоформления прав на земельный участок, находящийся в федеральной собственности, лица вправе не предоставлять кадастровый паспорт земельного участка, либо кадастровую выписку о земельном участке. При этом отказ в выдаче кадастрового паспорта или кадастровой выписки не может служить для уполномоченных органов государственной власти основанием для отказа в принятии решения о предоставлении земельного участка и заключения соответствующего договора (аренды, купли-продажи).

В случае переоформления прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

gost.e-ecolog.ru

собственности, до 1 июля 2012 г. необходимо предоставление кадастрового паспорта земельного участка, либо кадастровой выписки о земельном участке. После 1 июля 2012 г. предоставление кадастрового паспорта земельного участка, либо кадастровой выписки о земельном участке не требуется.

Заместитель директора
Департамента недвижимости М.В. Бочаров

gost.e-ecolog.ru