**Об отмене установленного**

**на основании статьи 4 ЗКО от 19.12.2011 № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области»**

**ограничения на приватизацию**

**находящихся в государственной или муниципальной собственности**

**земельных участков на территории Курской области до 1 января 2020 года.**

Статьей 4 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области», далее по тексту ЗКО №104-ЗКО определено, что приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Курской области, осуществляется с 1 января 2020 года, за исключением земельных участков, указанных в [частях 2](consultantplus://offline/ref=55E6E654C7E48973FFF9EB0CC522C69F43EE4E529089807385284942C3DDC6E4E9CA70FCEECF4D626057DF4FZ3N) - [4 статьи 7](consultantplus://offline/ref=55E6E654C7E48973FFF9EB0CC522C69F43EE4E529089807385284942C3DDC6E4E9CA70FCEECF4D626057D24FZAN) настоящего Закона.

Данное ограничение не соответствует федеральному законодательству и вводит дополнительные ограничения для субъектов предпринимательской деятельности.

Обоснование утверждения:

В соответствии с ч. 1 ст. 72 Конституции РФ, вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами (п/п. «в») и земельное законодательство (п/п. «к») находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 76 Конституции РФ, по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

При этом, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с [частью](consultantplus://offline/ref=474755E6386B2FBF837B4697E483C7C97EF59DCD3C5B51700CE648199DE61D8366444607CEA451PEJ) [второй](#P0) настоящей статьи. **В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон** (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

В соответствии с п. 4 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным [законом,](consultantplus://offline/ref=A0C40C9AB612CA3094E8793625AFC818A87BBD70F4C8A3749F2C9C922CD7A3488EE361FEBC0AA2E1r6U7J) Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A0C40C9AB612CA3094E8793625AFC818A879BC75F7CAA3749F2C9C922CrDU7J) Российской Федерации и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

При этом, в соответствии с п/п. 1 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации», действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли.

Таким образом, регулирование приватизации приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется нормами земельного законодательства РФ.

В соответствии с п. 6 ст. 27 Земельного кодекса, оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=56FEAD138EC01A75EF3C498F657D8DDDB221BAAA88D2117C9B4F53B288KDP7N) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В соответствии с п. 5 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.

В соответствии с п. 2 статьи 7 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО в первоначальной редакции, действовавшей до 05.03.2015 года, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть приобретен таким арендатором в собственность по цене, составляющей 20 процентов его кадастровой стоимости, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Общая норма об ограничении приватизации земельных участков неограниченному кругу лиц до 1 января 2020 года и специальная норма, устанавливающая специальные основания, порядок и условия предоставления земельных участков для ограниченного круга субъектов, сосуществовали одновременно, не противореча друг другу.

Таким образом, ограничения предоставления в собственность таких земельных участков по специальным основаниям отсутствовали, несмотря на мораторий приватизации до 1 января 2020 года.

В соответствии с подпуктом «б» части 5 статьи 1 Закона Курской области от 05.03.2015 № 20-ЗКО «О внесении изменений в Закон Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области», пункт 2 статьи 7 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО был признан утратившим силу с даты опубликования этого Закона (05.03.2015 года).

В соответствии с п. 1 ст. 7 ЗКО № 104-ЗКО, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду в порядке, установленном Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=95C4BFA68773DF14F219046D92EC41E670DE14F1439055CFF9B1907BE1M5e8J) Российской Федерации и [статьей 10](consultantplus://offline/ref=95C4BFA68773DF14F219046D92EC41E670DC14F2479255CFF9B1907BE1586FE4B707A8CA37C666D1M3e2J) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Таким образом, исходя из принципа примата Конституции РФ, Закон Курской области отсылает в части регулирования правоотношений по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков к Федеральному закону, которым установлен такой порядок. **Закон Курской области не может противоречить федеральному закону, если он уже содержит отсылку к норме федерального закона**.

Имеются два специальных основания для приобретения гражданами и юридическими лицами земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в порядке предоставления таких земельных участков.

1) Пункт 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

«*Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в* [*статье 39.2*](consultantplus://offline/ref=D5BD20641674710EDBC0E6F132E31FE01AF169B25BACD6D587935970591D82A6B05CDF1301bB23L) *Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка* ***в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным*** [***кодексом***](consultantplus://offline/ref=D5BD20641674710EDBC0E6F132E31FE01AF169B25BACD6D58793597059b12DL) ***Российской Федерации***».

2) Пункт 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

«*Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.* ***При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости***» (абзац первый пункта 5.1 статьи 10).

В соответствии с пунктом 1 ст. 39.3 Земельного кодекса, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](consultantplus://offline/ref=272F324A6DE47255DC75C8B2F42972CE2B9D2C39C5DC6C4279716D2371434E7FEB3FCD5961s9A8M) настоящей статьи.

В соответствии с п/п. 9 пункта 2 ст. 39.3 Земельного кодекса, без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

В соответствии с п/п. 2 пункта 2 ст. 39.4 Земельного кодекса, при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов **цена такого земельного участка**, если иное не установлено федеральными [законами](consultantplus://offline/ref=77860CC18BA64AEB394024C7679030F48B6A490D59D0468C7CEFFA2C55953F990B2E37ADF6wBHBM), **определяется в** [**порядке**](consultantplus://offline/ref=77860CC18BA64AEB394024C7679030F48B6B4F0C5FD4468C7CEFFA2C55953F990B2E37ADF7BC3A2Ew7H0M)**, установленном 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, **при этом цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость** (п. 3 ст. 39.4 Земельного кодекса).

**Постановлением Администрации Курской области от 27.02.2015 года № 97-па** «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов», утвержден Порядок определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов (далее по тексту: «Порядок определения цены земельных участков»).

В соответствии с п. 9 указанного Порядка определения цены земельных участков, продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у органа, уполномоченного на предоставление земельных участков, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка, **осуществляется по цене, равной рыночной стоимости земельных участков, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности**, но не выше кадастровой стоимости земельных участков, сведения о которой внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.

Применению данных специальных оснований для выкупа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на территории Курской области препятствовала правовая неопределенность относительно пределов применения моратория на приватизацию таких земельных участков до 1 января 2020 года, поскольку исключение специальных оснований для предоставления земельных участков юридическим лицам и гражданам, предусмотренных статьей 10 Федерального закона № 101-ФЗ (а именно пунктов 4 и 5.1) из пределов применения моратория в тексте статьи 7 Закона Курской области № 104-ЗКО отсутствовало, а точнее, было изъято из данной нормы с 5 марта 2015 года внесением изменений в Закон Курской области № 104-ЗКО.

Указанное исключение исполнительными органами государственной власти Курской области и органами местного самоуправления понималось как запрет на предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам (применительно к п. 4 ст. 10 Закона № 101-ФЗ) или сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам (применительно к п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ) в собственность без проведения торгов, применяемый в связи с действием моратория на приватизацию земельных участков.

Судебной практикой Арбитражного суда Центрального округа разрешен вопрос о пределах применения моратория на приватизацию к специальным основаниям для предоставления земельных участков, устранена правовая неопределенность в соотношении норм статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и норм статей 4 и 7 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области».

Более того, разрешен вопрос о соотношении норм пункта 4 статьи 1 Федерального закона № 101-ФЗ (момент приватизации устанавливается субъектом федерации) и норм пункта 5 той же статьи 1 Федерального закона № 101-ФЗ (не допускается принятие субъектами федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения).

Сначала в 2017 году был рассмотрен вопрос относительно применения специального основания для предоставления земельных участков в собственность, установленного пунктом 5.1 статьи 10 Федерального закона № 101-ФЗ. Данный вопрос решен в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 27.02.2017 года по делу № А35-2946/2015.

Оценивая соотношение норм, суд указал, в частности:

«*В пункте 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что согласно абзацу тринадцатому статьи 12 Гражданского кодекса при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав,* ***суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным****.*

*Частью 1 статьи 13 АПК РФ предусмотрено, что арбитражные суды рассматривают дела на основании Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации и нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, конституций (уставов), законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, актов органов местного самоуправления.*

*Таким образом, установленное в статье 4 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО* ***временное ограничение начала действия положения п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ, императивно установившего специальное основание, порядок и условия приобретения в собственность*** *или аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, выделенных в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, использующими такие земельные участки сельскохозяйственными организациями или крестьянскими (фермерскими) хозяйствами,* ***противоречит положениям Земельного кодекса Российской Федерации, Закону № 101-ФЗ,******имеющим большую юридическую силу***».

В 2018 году был рассмотрен вопрос относительно применения специального основания для предоставления земельных участков в собственность, установленного пунктом 4 статьи 10 Федерального закона № 101-ФЗ. Данный вопрос решен в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 29.03.2018 года по делу № А35-4245/2017:

«***Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается*** *(пункт 5 статьи 1 Закона № 101-ФЗ).* ***Указанное означает недопустимость ограничения применения на территории Курской области законом Курской области норм пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ****, подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, в редакциях, действующих на момент принятия оспариваемого отказа*».

Таким образом, в настоящее время судебной практикой мораторий на приватизацию земельных участков до 1 января 2020 года признан не применимым к предоставлению в собственность без проведения торгов гражданам и юридическим лицам (применительно к п. 4 ст. 10 Закона № 101-ФЗ) или сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам (применительно к п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ).

Соответственно, цена выкупа земельных участков установлена для выкупа в порядке п. 4 ст. 10 Закона № 101-ФЗ, в нормах п/пункта 2 пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса, пункта 3 статьи 39.4 Земельного кодекса, пункта 9Постановления Администрации Курской области от 27.02.2015 года № 97-па (*рыночная стоимость, но не выше кадастровой стоимости*).

Цена выкупа земельных участков установлена для выкупа в порядке п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ установлена в тексте самого пункта 5.1 статьи 10 (*не более 15 процентов его кадастровой стоимости*).

***Коллегия адвокатов «Терновцов и партнеры»***

***Адвокатской палаты Курской области***