



**КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ
ПАЛАТА
ПЕРМСКОГО КРАЯ
(КСП ПК)**

Ул. Ленина, д. 51, г. Пермь, 614006
тел. (342) 217-75-00, факс 217-75-01
E-mail: Permoblksp@ksp.permkrai.ru
ОКПО 50283606, ОГРН 1025900537090
ИНН/КПП 5902292350/590201001

Председателю
Законодательного Собрания
Пермского края

Н.А Девяткину

17.06.2011 № 1-11/572

на №07/1071-11 от 19.05.2011г.

О направлении заключения

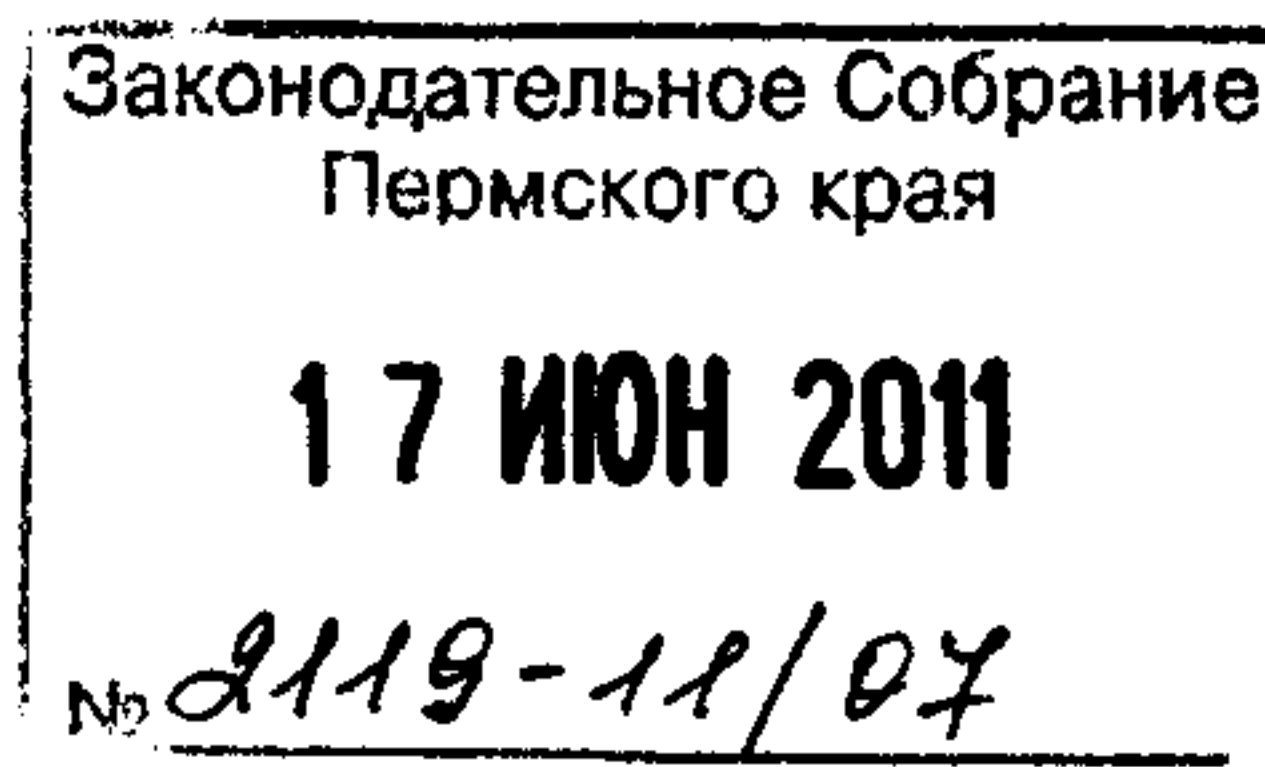
Уважаемый Николай Андреевич!

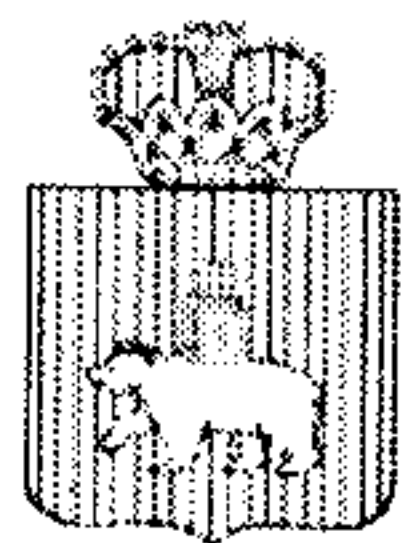
Направляем Вам заключение на проект закона Пермского края «Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках».

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Председатель
Контрольно-счётной палаты

Ю.В. Новоселов





КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО КРАЯ (КСЧ ПК)

Ул. Ленина, д. 51, г. Пермь, 614006, тел. (342) 217-75-00, факс 217-75-01, E-mail: Permoblksp@ksp.permkrai.ru
ОКПО 50283606, ОГРН 1025900537090, ИНН/КПП 5902292350/590201001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект закона Пермского края
«Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках»

*(внесен комитетом по экономической политике и природопользованию
Законодательного Собрания Пермского края)*

17.06.2011

№ 57

Представленный на экспертизу проект закона устанавливает порядок определения цены и порядок оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках.

1. Необходимость и актуальность внесения данного законопроекта вызвана требованием п. 1.1. ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ (продажа указанных земельных участков осуществляется по цене, установленной органами исполнительной власти; порядок определения цены и оплаты этих земельных участков устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации), и установленным Федеральным законом от 27.12.2009 г. № 342-ФЗ¹ ограничением срока продажи указанных земельных участков – до 01.01.2012 г. - на льготных условиях собственникам зданий, строений, сооружений, ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности: коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, а также гражданам и некоммерческим организациям, приобретшим право собственности на здания, строения, сооружения до вступления в силу Земельного кодекса РФ (до 30.10.2001 г.) - по цене, устанавливаемой субъектом РФ в пределах 2,5% кадастровой стоимости; в отдельных случаях для расчета цены продажи земельных участков установлены критерии кратности ставки земельного налога.

До установления уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ (Законодательное Собрание Пермского края²) порядка определения цены земельного участка, эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости (п. 1.2. ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ).

2. Представленный на рассмотрение законопроект предлагает *снижение предельной цены выкупа земли на 30% к уровню цен, действующих до 01.01.2012 г. и ус-*

¹ Федеральный закон от 27.12.2009 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности»;

² Закона Пермского края от 01.07.2009 г. № 463-ПК «О полномочиях органов государственной власти Пермского края в сфере земельных отношений»;

тановленных Правительством Пермского края постановлением от 10.03.2010 г. № 85-п³ в рамках своих полномочий² в сфере земельных отношений на территории Пермского края:

- для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, отчужденных из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения, а также были возведены вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений, - *с 2,5% до 1,8% кадастровой стоимости* участка;

- для граждан и некоммерческих организаций, являющихся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности возникло до вступления в силу Земельного кодекса РФ и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность - *с 1,5% до 1,1% кадастровой стоимости* земельного участка;

- для иных лиц, являющихся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности категорий собственников, - *с 5-ти кратного* (на территории г. Перми) *и 3-х кратного* (для остальных территорий края) *размера ставки земельного налога* за единицу площади земельного участка, соответственно *до 5,3% и 3,2% кадастровой стоимости* участка, - *т.е. наблюдается изменение структуры исчисления цены выкупа земли*. При этом, указанные изменения соответствуют заявленному снижению в пределах 30% лишь применительно к максимально предельной цене выкупа земли в отношении прочих земельных участков, - не отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, занятым жилищным фондом, приобретенным для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, - в отношении указанных земель цена земли *существенно возрастет* при предлагаемом изменении структуры расчета. Так, в соответствии с положением ст. 394 Налогового кодекса РФ, налоговые ставки (процентная доля налоговой базы⁴) не могут превышать 0,3% и 1,5%, и допускается их дифференциация в зависимости от категории земель и(или) разрешенного использования земельного участка, - следовательно, их размер, с учетом установленной п. 2 постановления Правительства Пермского края от 10.03.2010 г. № 85-п кратности размера ставки земельного налога в зависимости от категории земель, складывается на уровне до 1,5% и 7,5% (на территории г. Перми) и до 0,9% и 4,5% (для остальных территорий края) кадастровой стоимости земельных участков. Т.о., с учетом предлагаемого законопроектом снижения цены, процентная доля кадастровой стоимости земель составит в пределах до 1,1% и 5,3% (на территории г. Перми) и до 0,6% и 3,2% (для территорий края) в зависимости от категории земель, - где такие категории земель как земли сельскохозяйственного назначения, занятые жилищным фондом, приобретенные для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства подпадают к процентной доле кадастровой стоимости земель *до 1,1%* в г. Перми и *до 0,6%* для

³ Постановление Правительства Пермского края от 10.03.2010 г. № 85-п «Об установлении цены земли при продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках»;

⁴ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков (ст. 390 НК РФ);

территорий края (с учетом снижения на 30%), - в то время как законопроектом устанавливается 5,3% и 3,2% соответственно.

Согласно пояснительной записке к законопроекту, - указанное снижение цен направлено на стимулирование роста продаж земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, позволяющее сократить размер возможно недополученных запланированных доходов краевого бюджета и бюджетов муниципальных образований в связи с ухудшением параметров бизнеса потенциальных покупателей и недоступностью для них кредитных ресурсов. Считаем необходимым обратить внимание на подъем экономики Пермского края в посткризисный период (несмотря на не достигнутый докризисный уровень по большинству показателей социально-экономического развития края) - рост промышленного производства, улучшение финансового результата деятельности организаций, рост уровня реальной заработной платы, уменьшение числа безработных, и др., - но, при этом, по результатам 2010 г. - наблюдается падение, по сравнению с докризисным уровнем, инвестиционной активности организаций, сокращение сельскохозяйственного производства, сужение потребительского рынка, уменьшение реальных денежных доходов населения.

Согласно информации администратора указанных доходов (Агентство по управлению имуществом Пермского края): за последние 3 года, при значительном - в 1,8 раза снижении доходов консолидированного бюджета от продажи земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений - с 747,8 (в 2008 г.) до 420,7 млн. руб. (в 2010 г.), - наблюдается рост на 31,3% объема продаж по сделкам купли-продажи указанных земельных участков: с 6 744 (в 2008 г.) и до 8 857 сделок (в 2010 г.), - что, в немалой степени, свидетельствует о продажах земель определенных категорий. В связи с указанным, считаем нецелесообразным предусмотренное законопроектом снижение цен и изменение уже наработанной годами (с 2002 г.) структуры исчисления цены выкупа земли.

3. Согласно финансово-экономическому обоснованию к законопроекту⁵, - условный объем выпадающих доходов муниципальных образований на 2012 год составит порядка 33 469 тыс. руб.; объем условно выпадающих доходов краевого бюджета - в сумме 6 693,8 тыс. руб. (с учетом норматива зачисления в краевой бюджет, в соответствии со ст. 57 БК РФ, в размере 20%). Следует отметить, что разработчиками проекта закона расчет выпадающих доходов произведен исходя из сумм поступлений в краевой бюджет от продаж земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости *всех категорий собственников*, с применением коэффициента сокращения фактических объемов продаж 2009 г. к 2008 г. ($K_c=0,59$) и коэффициента восстановления условно выпадающих доходов ($K_v=0,39$) равной десятичной части от частного действующей ценовой ставки (2,5%) и предлагаемой (1,8%), - что не обеспечивает достоверность расчетных данных.

В случае перехода на новый порядок установления цены земли при продаже, считаем целесообразным, в целях уточнения объема выпадающих доходов муниципальных образований и краевого бюджета, - расчет осуществить с учетом данных муниципальных образований и применения норм, установленных Порядком⁶ ком-

⁵ представлено согласно требованиям ст. 3 Закона Пермского края от 06.03.2007 г. № 7-ПК «О порядке рассмотрения, принятия и обнародования законов Пермского края»;

⁶ Порядок компенсации в 2008 году из бюджета Пермского края выпадающих доходов бюджетов муниципальных образований Пермского края от продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (утвержден постановлением Правительства Пермского края от 02.12.2008 г. № 670-п);

пенсации выпадающих доходов в 2008 году, исходя из разницы сумм выкупа земельных участков по действующим и предлагаемым нормам.

Также следует отметить, что, при принятии указанного снижения предельных цен, существует реальная возможность неисполнения в текущем году консолидированного бюджета Пермского края по данному виду доходов.

В соответствии с п. 3 ст. 45 Закона Пермского края от 12.10.2007 г. № 111-ПК «О бюджетном процессе в Пермском крае», органы государственной власти края не вправе вводить в действие изменения краевого бюджетного законодательства, приводящие к снижению доходов местных бюджетов Пермского края в течение текущего финансового года, без внесения изменений в закон Пермского края о бюджете, предусматривающих компенсацию местным бюджетам в связи со снижением их доходов. С учетом приведенной нормы, в случае принятия данного законопроекта с указанным снижением размера цены земли с 2012 года, *не потребуется* внесение изменений в Закон Пермского края «О бюджете Пермского края на 2011 год и плановый период 2012 и 2013 годы».

4. Следует отметить, что, при предоставлении законопроектом возможности представительным органам муниципальных образований дифференцирования процентной доли кадастровой стоимости земельных участков (п. 1 ст. 1 законопроекта), - прослеживается коррупциогенный фактор, дающий возможность для правоприменителя возможность необоснованного применения исключений из общих правил (п. 2 ст. 1 Федерального закона от 17.07.2009 г. № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»).

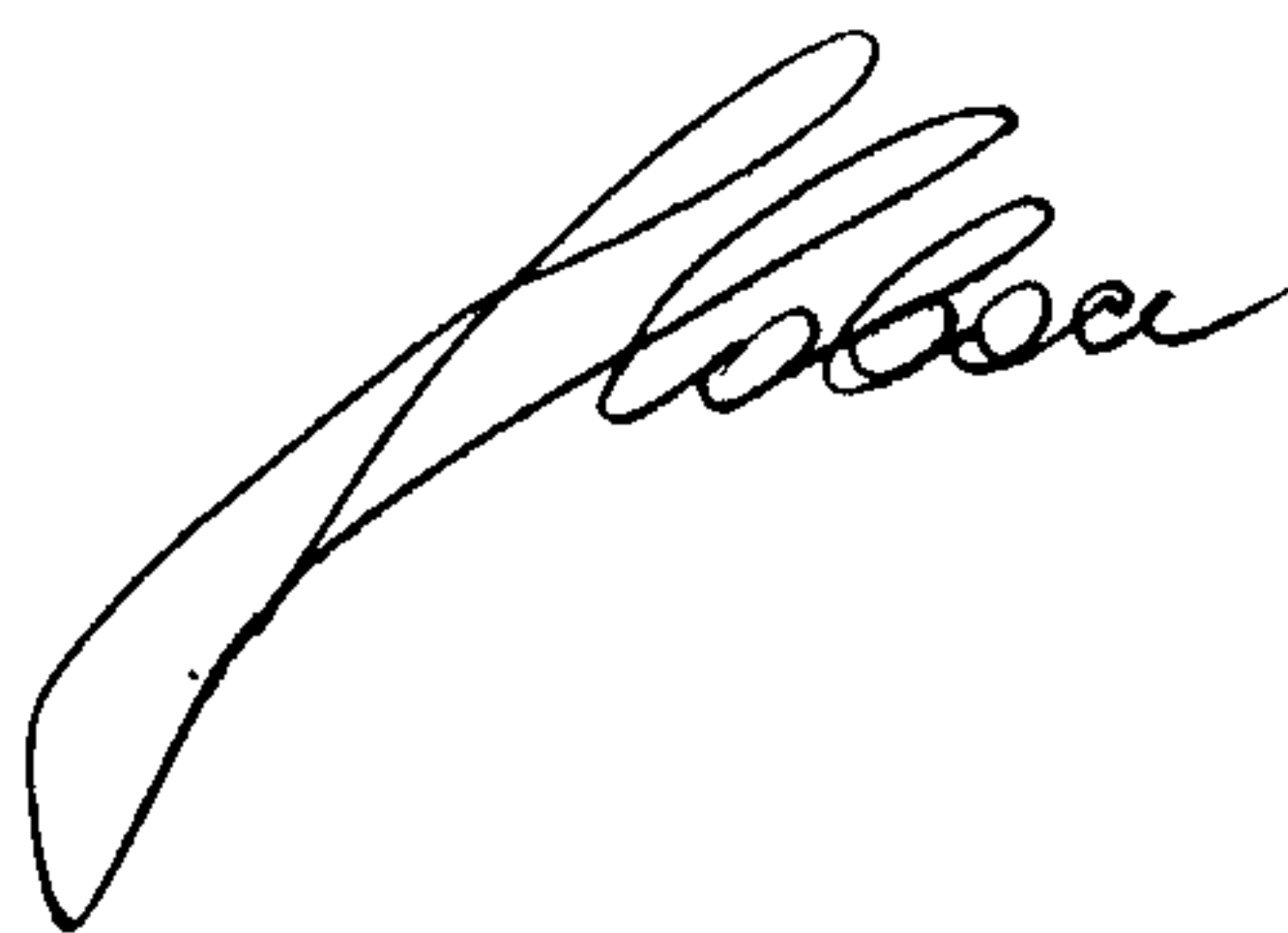
5. Предлагаемый законопроектом порядок определения цены земельных участков при продаже их собственникам зданий, строений, сооружений, и их оплаты, должен устанавливаться уполномоченным органом государственной власти Пермского края с 01.01.2012 года, в связи с чем вступление в силу данного закона следует обозначить с 01.01.2012 г. (ст. 3 законопроекта).

Вывод:

проект закона Пермского края «Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» рекомендуется для принятия в первом чтении Законодательным Собранием Пермского края.

Поправки Контрольно-счётной палаты ко второму чтению законопроекта будут представлены в рабочую группу в установленные Законодательным Собранием Пермского края сроки.

Председатель КСП ПК



Ю.В. Новоселов