



**ГУБЕРНАТОР
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

Ул. Куйбышева, д. 14, г. Пермь, 614006
Тел. (342) 217 70 71, 217 70 69
Факс (342) 235 13 56, 236 09 52
E-mail: obladm@permkrai.ru

Председателю Законодательного
Собрания Пермского края
Н.А. Девяткину

24.06.2011 № СЗД-01-19-680

На № _____ от _____

**Об заключении на проект закона
Пермского края**

Уважаемый Николай Андреевич!

Рассмотрев 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», внесенный комитетом Законодательного Собрания Пермского края по экономической политике и природопользованию, не поддерживаю представленный проект закона.

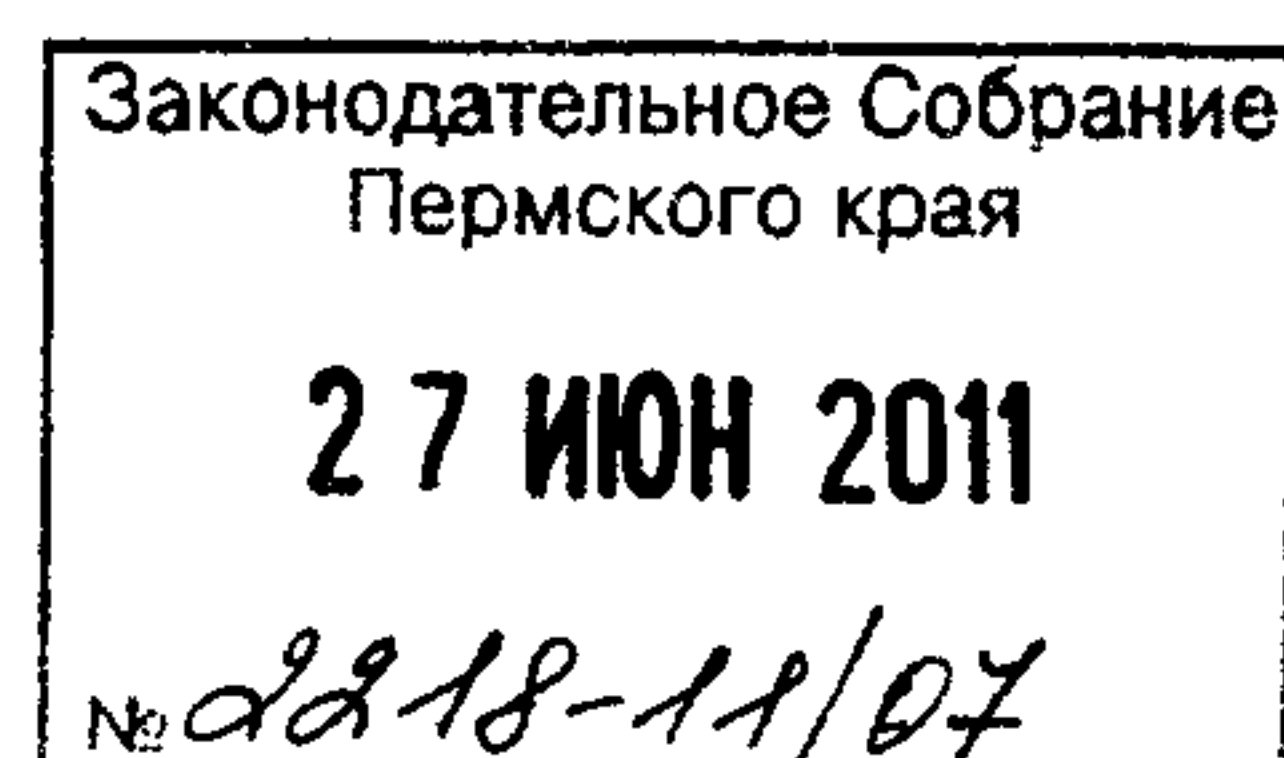
Заключение на проект закона прилагается.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

И.О.губернатора края
И.о.губернатора края

И.Н.Орлов

Д.Л. Пастухов
211 04 01
Е.А. Мезенова
211 04 37



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»

В результате рассмотрения представленного проекта 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» (далее – проект закона) выявлены следующие замечания.

1. Как следует из Закона Пермского края от 01.07.2009 № 463-ПК «О полномочиях органов государственной власти в области земельных отношений» (в ред. Закона Пермского края от 07.05.2010 № 613-ПК) Законодательное Собрание Пермского края наделено полномочиями по установлению 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, с 01 января 2012 года.

В связи с этим необходимо из части 1 статьи 1 проекта закона слова «, с 01 января 2012 года» исключить и определить в статье 3 проекта закона вступление в силу законопроекта с 01 января 2012 г.

2. Установление проектом закона определения цены земельных участков как выраженной в рублях процентной доле от кадастровой стоимости земельных участков само по себе не является порядком (последовательностью, очередностью, ходом следования) определения цены выкупа, поскольку не указывает, каким именно образом должна быть получена какая-либо процентная доля.

Кроме того, абзац второй части 1 статьи 1 проекта закона содержит коррупциогенные факторы, указанные в части 2 статьи 1 Федерального закона от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», а именно устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения и возможность необоснованного применения исключений из общих правил. Слова «может быть» в том же абзаце являются коррупциогенным фактором, указанным в подпункте

«б» пункта 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96.

3. Проектом закона предлагается установить предельные величины процентной доли на 30 % ниже уровня действующих цен, установленных постановлением Правительства Пермского края от 10.03.2010 № 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» (фактически такие цены действуют с момента вступления в силу Закона Пермского края от 02.04.2008 № 218-ПК).

При этом в качестве обоснования снижения цен указывается, что такая мера направлена на стимулирование роста продаж земельных участков. Между тем, динамика по Пермскому краю за 2007 – 2010 годы выкупа земельных участков собственниками расположенных на них объектов недвижимого имущества указывает в целом по краю на стабильный рост числа таких сделок.

Количество сделок	Год			
	2007	2008	2009	2010
От продажи земельных участков, на которых расположены приватизированные объекты недвижимости	40	27	33	31
От продажи земельных участков собственникам зданий, строений сооружений	8074	6717	8458	8826
Итого	8114	6744	8491	8857

Необходимо подчеркнуть, что снижение цен выкупа таких земельных участков приведет к сокращению доходов местных бюджетов и бюджета Пермского края. Только по городу Перми в результате введения пониженных ставок недополученные доходы бюджета в 2012 году составят 45,8 млн. руб.

Анализ нормативной правовой базы других субъектов Российской Федерации по вопросу установления цен выкупа земли показал следующее.

Субъект Российской Федерации	Категории землепользователей				
	пункт 1 приложения к проекту Закона	пункт 2 приложения к проекту Закона	пункт 3 приложения к проекту Закона	пункт 4 приложения к проекту Закона	
				административный центр субъекта	остальные населенные пункты
Самарская	2,5 %	2,5 %	2,5 %	12-кратная ставка	10-кратная

область				земельного налога	ставка земельного налога
Нижегородская область	-	-	-	17-кратная ставка земельного налога	10-кратная ставка земельного налога
Челябинская область	2,5 %	2,5 %	2,5 %	5-кратная ставка земельного налога	3-кратная ставка земельного налога
Свердловская область	2,5 %	2,5 %	2,5 %	В границах населенного пункта 9,5-кратная ставка земельного налога; вне границ населенного пункта – 5,6-кратная ставка земельного налога	От 3,0 до 5,6-кратной ставки земельного налога
Республика Татарстан	2,5 %	2,5 %	2,5 %	11-кратная ставка земельного налога	от 3 до 8-кратной ставки земельного налога

В связи с вышеизложенным снижение предельных цен выкупа земельных участков на территории Пермского края представляется необоснованным.

4. Проблемным моментом законопроекта также является установление в пункте 4 приложения к проекту закона в отношении землепользователей, не указанных в пунктах 1 и 2 приложения, предельной величины при расчете цены продажи земельных участков в размере 5,3 % для г. Перми и 3,2 % – для остальных территорий Пермского края. В настоящее время расчет цены выкупа земельных участков для указанной категории землепользователей зависит от ставки земельного налога и соответственно происходит дифференциация в зависимости от видов разрешенного использования земельного участка. Предлагаемые проектом закона предельные величины приведут к значительному росту цены выкупа земельных участков для отдельных категорий, что может повлечь отрицательный резонанс в обществе.

Например, в г. Перми ставка земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных или приобретенных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства, установлена в размере 0,2 % от кадастровой стоимости. Следовательно, цена выкупа такого земельного участка составит в соответствии с действующим порядком 1 % от его кадастровой стоимости вместо предлагаемых

законопроектом 5,3 % (рост более чем в 5 раз). В отношении земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, увеличение составит 10 раз (0,5 % и 5,3 %).

В г. Чайковский ставка земельного налога в отношении земельных участков, занятых индивидуальными гаражами, равна 0,05 % от кадастровой стоимости. Цена выкупа таких участков в соответствии с действующим порядком равна 3-кратной ставке земельного налога, то есть 0,15 % вместо 3,2 % предлагаемых законопроектом (рост более чем в 20 раз).

В г. Кудымкар ставка земельного налога в отношении земельных участков под индивидуальными жилыми домами равна 0,3 % от кадастровой стоимости. Цена выкупа таких участков в соответствии с действующим порядком равна 3-кратной ставке земельного налога, то есть 0,9 % вместо 3,2 % предлагаемых законопроектом (рост более в 3,5 раза).

В отношении прочих земельных участков, занятых деловыми и торговыми центрами, магазинами, объектами бытового обслуживания, общественного питания и другими зданиями, строениями, сооружениями, ставка земельного налога в большинстве муниципальных образований края равна 1,5 % от кадастровой стоимости. В данном случае с принятием проекта закона цена выкупа таких земельных участков снизится на 30 %.

Если также учесть, что для землепользователей, указанных в пунктах 1 и 2 приложения к проекту закона, уже предусмотрены льготные цены выкупа земельных участков, можно сделать вывод о том, что представленный проект закона направлен на улучшение условий выкупа земельных участков для землепользователей, в собственности которых находятся объекты, используемые в коммерческих целях.

Необходимо отметить, что исходя из смысла пунктов 1, 2 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, предусматривающих переходные положения до 01 января 2012 г. по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, следует, что определяющим критерием применения льготных цен при выкупе указанных земельных участков является факт отчуждения здания, строения, сооружения из государственной или муниципальной собственности, что в свою очередь обусловило дифференциацию покупателей земельных участков по определенным категориям.

Таким образом, в связи с окончанием 31 декабря 2011 г. применения льготного порядка определения цены выкупа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, представленные в качестве приложения к законопроекту предельные величины процентной доли от кадастровой стоимости земли при расчете цены продажи земельных участков по

категориям землепользователей безосновательны и ставят в неравное положение приобретателей таких земельных участков, так как кадастровая стоимость земельных участков, определяемая методами массовой оценки (или индивидуально для конкретного объекта недвижимости – земельного участка через рыночную стоимость), предполагает соответствующую дифференциацию.

5. Частью 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в месячный срок со дня поступления соответствующего заявления о предоставлении земельного участка в собственность принимает решение о предоставлении данного земельного участка. Срок расчета выкупной цены входит в указанный месячный срок, поэтому не может быть установлен законом субъекта Российской Федерации. Абзац первый части 2 статьи 1 проекта закона следует исключить.

Абзац второй части 2 статьи 1 проекта закона не корреспондирует с положениями части 3 той же статьи в части того, какие нормативные правовые акты применяются при расчете цены.

При этом представляется, что часть 3 статьи 1 проекта закона не соответствует закону и подлежит исключению по следующим основаниям.

Очевидно, что речь идет о заключенных договорах купли-продажи, то есть подписанных и зарегистрированных в установленном законом порядке. В этом случае согласно статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможно только по соглашению сторон или по решению суда в предусмотренных законом случаях. В одностороннем порядке изменение условий договора не допускается.

Кроме того, возможность применения нормативного правового акта к правоотношениям, возникшим до его вступления в силу, зависит от того, указана ли такая возможность в законе в целом или в данном нормативном правовом акте. Однако актами, которыми утверждается кадастровая стоимость земельных участков, предусмотреть такое условие не представляется возможным, так как кадастровая стоимость является, в том числе, и налоговой базой земельного налога, что предполагает действие такого акта только на будущее время.

Также представляется нецелесообразным установление срока оплаты в зависимости от даты принятия решения о предоставлении земельного участка, поскольку срок подписания договора покупателем законом не установлен.

Таким образом, согласовать представленный проект закона не представляется возможным.