



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Управление аналитической и законотворческой деятельности

### АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

**к проекту 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"**

03.06.2011

№ 82

Аналитическая записка подготовлена в соответствии с поручением председателя Законодательного Собрания Пермского края Девяткина Н.А от 19.05.2011 № 1698-11/07 на основании проекта закона, поступившего с письмом первого заместителя председателя комитета по экономической политике и природопользованию Кобелева В.Н. от 18.05.2011 № 1.3/14-11.

Проект закона предусматривает установление 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.

**Актуальность** принятия проекта закона обусловлена тем, что с 1 января 2012 года компетенция по вопросу определения цены продажи земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, находящихся в государственной собственности, перейдет к органам государственной власти субъектов Российской Федерации. А в соответствии со ст. 2 Закона Пермского края от 01.07.2009 № 463-ПК «О полномочиях органов государственной власти Пермского края в сфере земельных отношений», установление порядка определения цены продажи и порядка оплаты таких земельных участков с 1 января 2012 года отнесено к **полномочиям Законодательного Собрания** Пермского края.

*В настоящее время ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, до 1 января 2012 года по ряду категорий собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по льготной цене,*

устанавливаемой субъектами РФ в пределах 20% кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек и 2,5% кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Ряд категорий собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, до 1 января 2012 года приобретают земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами РФ, в населенных пунктах с численностью населения:

свыше 3 миллионов человек - в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (соответствует 7,5-45% кадастровой стоимости земельного участка);

от 500 тысяч до 3 миллионов человек - в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (соответствует 7,5-25,5% кадастровой стоимости земельного участка);

до 500 тысяч человек, а также за пределами границ населенных пунктов в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (соответствует 4,5-15% кадастровой стоимости земельного участка).

В Пермском крае в настоящее время для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей действует предельная величина в размере 2,5% кадастровой стоимости земельных участков, для граждан и некоммерческих организаций – 1,5% кадастровой стоимости земельных участков, для других категорий собственников – 5-кратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка на территории г.Перми (соответствует 7,5% кадастровой стоимости земли) и 3-кратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка для остальных территорий Пермского края (соответствует 4,5% кадастровой стоимости земли)<sup>1</sup> (приложение 1).

Законопроектом предложено с 1 января 2012 года определять цену продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, всем категориям собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, на основании *установления процентной доли кадастровой стоимости земельных участков*. Конкретный размер процентной доли будет устанавливаться нормативным правовым актом Правительства Пермского края. Он не должен будет превышать *предельную*

---

<sup>1</sup> Установлены постановлением Правительства Пермского края от 10.03.2010 N 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»

величину такой процентной доли, устанавливаемую рассматриваемым законопроектом.

*Предлагается установить предельную величину процентной доли для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей в размере 1,8% кадастровой стоимости земельных участков, для граждан и некоммерческих организаций – 1,1% кадастровой стоимости земельных участков, для других категорий собственников – 5,3% кадастровой стоимости земельных участков на территории города Перми и 3,2% кадастровой стоимости земельных участков для остальных территорий Пермского края (приложение 1).*

Следует отметить, что предлагаемые проектом закона предельные величины процентной доли кадастровой стоимости земельных участков установлены на более низком уровне, чем действующие в настоящее время цены земли при продаже (снижение составит 30%). Это обусловлено тем, что при более высокой выкупной цене существует риск недополучения доходов бюджета.

Принятие законопроекта повлечет **благоприятные экономические последствия**, поскольку снижение величины процентной доли кадастровой стоимости земельных участков позволит увеличить объем совершаемых сделок по продаже земельных участков собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на земельных участках. По нашему мнению, это приведет к повышению поступлений от продаж. Кроме того, принятие данного законопроекта создает оптимальные условия для осуществления продажи земельных участков по выгодной для собственников цене.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 1 класса

З.Б.Лукияненко

Сравнительный анализ предельных величин процентной доли от кадастровой стоимости земли при расчете цены продажи земельных участков, предлагаемый законопроектом, и установленный законами отдельных субъектов Российской Федерации

Категория землепользователей	Действующие в крае цены земли при продаже, %	Проект закона, %	Свердловская область, %	Республика Коми, %	Республика Бурятия, %
Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения	2,5	1,8	2,5	2,5	1,5
Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений	2,5	1,8	2,5	2,5	1,5
Граждане и некоммерческие организации, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность	1,5	1,1	2,5	2,5	0,6
Землепользователи, не указанные в пунктах 1 и 2 и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности: на территории города Перми  для остальных территорий Пермского края	5-кратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (или 7,5 % от кадастровой стоимости земли) 3-кратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (или 4,5% от кадастровой стоимости земли)	5,3  3,2	9,5 (Екатеринбург)  3,0 – 5,6	10-кратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (или 15% от кадастровой стоимости земли)	3-кратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (или 4,5% от кадастровой стоимости земли)