



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

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

Председателю
Законодательного Собрания
Пермского края

В.А.Сухих

13.10.2014 № 14/759

на № 07/1929-14 от 23.09.2014г.

О направлении заключения

Уважаемый Валерий Александрович!

Направляем Вам заключение на проект закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в 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.

И.о. председателя
Контрольно-счетной палаты

В.Л. Шуклецов





КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО КРАЯ

(КСИ ПК)

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

(внесён главой города Перми – председателем Пермской городской Думы И.В. Сапко)

13 октября 2014 г.

№ 72

Представленный на заключение проект закона предлагает внесение изменений в Закон Пермского края от 07.10.2011 № 837-ПК «Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» (далее – «Закон № 837-ПК»), - *в части установления особого порядка определения цены выкупа земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город Пермь, и порядка их оплаты.*

По результатам экспертизы законопроекта, отмечаем:

1. Согласно п. 1.1. ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ, порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках, а также порядок их оплаты, - устанавливается органами государственной власти субъекта РФ.

Цена выкупа земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость (п. 1.2. ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ).

1.1. В период *до 01.07.2012 г.*, положения п.п. 1, 2 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) предусматривали возможность собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на земельных участках государственной или муниципальной собственности, приобрести такие участки в собственность по льготной цене.

С 01.07.2012 г. - в соответствии с п. 2.2. ст. 3 Закона № 137-ФЗ, собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки (независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса РФ), - по цене, установленной п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ (в пределах 2,5% кадастровой стоимости земельного участка), в случаях, если:

1) в период со дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ и до 01.07.2012 г. в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоян-

ного (бессрочного) пользования на право аренды;

2) такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в абзаце 1) настоящего пункта. Данную норму следует закрепить

1.2. Установленный Законом № 837-ПК Порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, - предусматривает цену выкупа земельных участков собственникам зданий, строений и сооружений на льготных условиях, а именно:

- для собственников, в случаях, указанных в п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ, - цена продажи земельных участков предусмотрена в пределах: 2,5% кадастровой стоимости - для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей; 1,5% кадастровой стоимости - для граждан и некоммерческих организаций;

- для собственников, не указанных в п. 1 ст. 2 Закона № 137-ФЗ, - цена продажи земельных участков предусмотрена исходя из: 5-и кратной ставки земельного налога - на территории г. Перми; 3-х кратной ставки земельного налога - на территориях остальных муниципальных образований Пермского края.

1.3. Таким образом, в соответствии с законодательством, - вышеуказанные собственники, у которых возникла обязанность¹ по приобретению права на земельные участки (право на приватизацию, либо право аренды), - уже на протяжении длительного периода приватизации земельных участков *имели возможность и*, в случае переоформления до 01.07.2012 г. права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды, *продолжают иметь возможность* приобрести такие участки в собственность на льготных условиях. В связи с чем, считаем, что, в большинстве своём, добросовестными собственниками уже приобретено право собственности, либо аренды на земельные участки.

Для той категории собственников, которыми не исполнена обязанность по переоформлению и приобретению права на приватизацию, либо аренды земельных участков, - федеральным законодательством предоставлена возможность региональным органам государственной власти устанавливать цену выкупа земельных участков в пределах их кадастровой стоимости. Кроме того, в отношении данной категории собственников, с 01.01.2013 г. Кодекс об административных правонарушениях дополнен статьёй 7.34, устанавливающей ответственность* за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность.

*Указанное нарушение влечёт наложение административного штрафа на юридических лиц и на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - в размере от 20,0 до 100,0 тыс. руб.

2. Разработчиками законопроекта предлагается - на территории города Пермь установить особый порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и особый порядок их оплаты.

2.1. Предлагаемый порядок предусматривает дифференцированную структуру исчисления цены выкупа земельных участков по категориям собственников и в процентах от кадастровой стоимости:

¹ П. 1 ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ; п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

- для граждан (собственников индивидуального жилищного фонда, гаражей, овощных ям, домов и жилых строений, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, дачного хозяйства, права на которые зарегистрированы гражданами в установленном законом порядке), - сохранён уровень действующего Порядка («во избежание возможной социальной напряжённости» согласно Пояснительной записке) - в размере 1,5% от кадастровой стоимости;

- для других собственников (коммерческих и некоммерческих организаций, индивидуальных предпринимателей), - предлагается поэтапное увеличение цены выкупа земельных участков: в период с 2015 по 2016 гг. - в размере 15% от кадастровой стоимости (с увеличением в 6 раз), с 2017 по 2019 гг. - 50% от кадастровой стоимости, с 2020 г. - 100% от кадастровой стоимости.

По мнению авторов законопроекта: поэтапное увеличение цены выкупа земельных участков «является стимулом для собственников зданий, строений и сооружений к оформлению земельных участков в собственность» (согласно Пояснительной записке к законопроекту).

2.2. Законопроектом (п. 4 ч. 3 ст. 1) предлагается осуществлять продажу земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений по цене, равной нормативной цене земли², в случае если кадастровая стоимость земельного участка не установлена в соответствии с действующим законодательством, - что отвечает положениям п. 1 ст. 65 Земельного кодекса РФ и п. 13 ст. 3 Закона № 137-ФЗ.

Для сведения: в соответствии с Порядком определения нормативной цены земли (установлен Постановлением Правительства РФ от 15.03.1997 № 319), - нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ и не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

2.3. Следует отметить, что на уровне субъектов РФ применяется различная ценовая политика по продаже таких земельных участков (в т.ч.: в отдельных субъектах сохранён льготный уровень цен, в других (в большей части) – ценовой диапазон находится в пределах до 20% кадастровой стоимости (в Самарской области - поэтапный переход до 100%), имеет место дифференциация цен по категориям собственников, по территориальному расположению участков, др.).

2.4. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту не содержит экономического обоснования изменения ценовой политики выкупа земельных участков на территории города Перми. В связи с чем, не представляется возможным оценить экономический и социальный эффект от её изменения.

Согласно Пояснительной записке к законопроекту - увеличение цены выкупа с 2015 г. до 15% кадастровой стоимости обеспечит дополнительные доходы бюджета г. Перми до 150 млн. руб. в год (расчётно не подтверждена). Исходя из дополнительно представленной по запросу КСП ПК информации Департамента земельных отношений администрации г. Перми³, - дополнительные доходы определены исходя из сложившихся цен продаж земельных участков и фактора снижения объёма приватизации земельных участков условно в 2 раза; с 2014 г. средние взвешенные по площади значения удельных показателей кадастровой стоимости снизились на 22-62%.

2.5. Предлагаемые изменения существенно меняют ценовой диапазон выкуп-

² Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю» (понятие нормативной цены земли определено статьёй 25: нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости).

³ Письмо департамента земельных отношений администрации г. Перми от 10.10.2014 № И-21-01-09-17229 «О направлении информации».

ной цены земельных участков, находящиеся в краевой собственности и государственная собственность на которые не разграничена, - по категориям собственников (за исключением граждан), по территориальному расположению участков, по структуре исчисления выкупной цены (в отдельных случаях). По мнению КСП ПК, определяющим фактором для внесения изменений в ценовую политику продажи земельных участков государственной собственности является - экономический и социальный эффект от изменения ценовой политики. Однако, разработчиками законопроекта указанный эффект рассчитан не был (изменения экономически не обоснованы). Ценовая политика в отношении продажи земельных участков государственной собственности должна выстраиваться с учётом особенностей территориального расположения земельных участков на всей территории Пермского края и интересов всех муниципальных образований Пермского края. В связи с чем, считаем, что данный законопроект требует детальной доработки.

2.6. Предлагаемый законопроектом (п.п. 2, 3 ч. 3 ст. 1) порядок определения цены и оплаты земельных участков, расположенных на территории города Пермь, - не устанавливает предельный срок осуществления уполномоченным органом процедур: по определению и установлению выкупной цены земельного участка, в т.ч., в случае принятия решения о внесении изменений в сведения государственного кадастрового учета земельного участка.

Отсутствие сроков при определении уполномоченным органом выкупной цены земельного участка является одним из коррупциогенных факторов⁴, создающим условия широты применения полномочий уполномоченными органами.

2.7. Предлагаемый законопроектом порядок оплаты земельных участков, - исключает возможность предоставления рассрочки платежа покупателям земельных участков, расположенных на территории города Перми и находящихся в государственной собственности или государственная собственность на которые не разграничена. В случае принятия данной нормы, её применение следует распространить на всей территории края, в целях единства правового регулирования.

3. Принятие законопроекта не повлечет дополнительных расходов из краевого бюджета и выпадающих доходов муниципальных образований.

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

И.о. председателя КСП ПК



В.Л. Шуклецов

Мышкина Г.Н.,
(342) 217 75 10

⁴ Постановление Правительства РФ от 26.02.2010 № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» (вместе с «Правилами проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», «Методикой проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»).