



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Управление аналитической и законотворческой деятельности

### АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

**к проекту закона "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, сооружений, расположенных на этих земельных участках"**

**05.08.2013**

**№ 120ZS**

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Сухих В.А. от 05.07.2013 № 2758-13/07 на основе проекта закона и материалов к нему, направленных с письмом депутатов Законодательного Собрания Пермского края Гилязовой Е.Е. и Папкова И.В. от 04.07.2013 б/н.

Законопроектом предлагается внести изменения 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).

**Актуальность** внесения изменений, по мнению авторов законопроекта, связана с необходимостью приведения норм закона № 837-ПК в соответствие федеральному законодательству в части исключения льготных выкупных цен за земельные участки, которые были установлены Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ) на период до 1 июля 2012 года для отдельных категорий собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках.

*К таким категориям землепользователей относились коммерческие организации и индивидуальные предприниматели - собственники расположенных на выкупаемых участках зданий, строений и сооружений, приватизированных из государственной или муниципальной собственности, а также - граждане и некоммерческие организации, являющиеся собственниками зданий, строений и сооружений, право собственности, на которые возникло до вступления в силу Земельного Кодекса РФ. Цена для данных категорий при продаже земельных участков была установлена в размере не более 2,5 % кадастровой стоимости земельного участка.*

*Остальным категориям землепользователей выкупные цены*

*рассчитывались по установленной кратности к ставкам земельного налога в зависимости от численности населения муниципального образования:*

*свыше 3 миллионов человек - в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;*

*от 500 тысяч до 3 миллионов человек - в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади 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.*

С 1 января 2012 года компетенция по установлению цены выкупа земельных участков перешла к органам государственной власти субъектов РФ по земельным участкам, находящимся в собственности субъекта или государственная собственность на которые не разграничена, к органам местного самоуправления по земельным участкам, находящимся в муниципальной собственности. При этом пунктом 1.2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что **цена** земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **не может превышать их кадастровую стоимость**. До установления уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

Таким образом, субъект РФ был вправе с указанной даты устанавливать размер выкупной цены земельных участков, не превышающий размера их кадастровой стоимости.

В соответствии со статьей 2 Закона Пермского края от 01.07.2009 № 463-ПК "О полномочиях органов государственной власти Пермского края в сфере земельных отношений" с 1 января 2012 года полномочия 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, отнесено к полномочиям Законодательного Собрания Пермского края.

Законом № 837-ПК для тех категорий собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, для которых Федеральным законом № 137-ФЗ была установлена льготная цена земельных участков при продаже (2,5%), продлен период ее действия до настоящего времени. Гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками зданий, строений и сооружений, право собственности, на которые возникло до вступления в силу Земельного Кодекса РФ, установлена цена выкупа равная 1,5% от кадастровой стоимости.

Остальным в соответствии с Федеральным законом № 137-ФЗ выкупная цена земельных участков, расположенных на территории муниципального образования г. Пермь рассчитывается как 5-кратная ставка земельного налога и 3-кратная - для земельных участков, расположенных на территории муниципальных

образований, что соответствует **минимальным** размерам кратности, установленным Федеральным законом № 137-ФЗ.

Законопроектом предлагается установить **единый** для всех категорий собственников зданий, строений и сооружений порядок по определению цены выкупа земельного участка, соответствующий Федеральному закону 137-ФЗ с применением **максимального** размера коэффициента кратности.

Цена выкупа земельного участка будет определяться по формуле:

$C = KCЗ \times CЗН \times Kкр$ , где

C – цена земельного участка при продаже, рублей;

KCЗ – кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

CЗН – ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, %;

Kкр – коэффициент кратности к ставке земельного налога, равный:

**17,0** (семнадцать) – в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город Пермь;

**10,0** (десять) – в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований Пермского края, за исключением муниципального образования город Пермь.

*Аналогичный порядок расчета цены, установленный Указом губернатора Пермской области от 01.02.2002 № 13 «Об установлении цены земли при продаже находящихся в государственной собственности земельных участков собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений» в Пермском крае применялся в период до декабря 2002 года. В последующие периоды размер выкупных цен был снижен.*

Таким образом, законопроектом предлагается исключить льготные цены на земельные участки по отдельным категориям собственников зданий, строений и сооружений, а размер выкупной цены земельного участка для всех категорий собственников недвижимости установить одинаковым, увеличив его **более, чем в 3 раза** по сравнению с тем, что установлен Законом № 837-ПК.

Анализ краевого законодательства и последствий предлагаемых изменений показал следующее.

Льготные цены выкупа земельных участков, принятые Законом № 837-ПК для отдельных категорий собственников зданий, строений и сооружений, не противоречат федеральному законодательству. После того, как истек срок применения льготных цен, установленный федеральным законом, органы государственной власти субъектов РФ вправе устанавливать любые цены, не превышающие размер кадастровой стоимости земельного участка. В связи с этим, по нашему мнению, предложение о повышении цен связано в большей степени с причинами экономического характера.

Решение о продлении периода действия льготных цен на территории края было принято в 2011 году исходя из экономической ситуации на земельном рынке региона. Напомним, что с 2010 года наблюдается значительный спад темпов выкупа земельных участков приватизированными предприятиями. Фактическое поступление доходов от продажи земельных участков, находящихся в

собственности Пермского края и государственная собственность на которые не разграничена, под объектами недвижимости в консолидированный бюджет Пермского края за 2011 год составило 306,6 млн. руб., что на 60,9% ниже, чем в 2010 году (2010 год – 503,0 млн.руб.). Предполагалось, что низкие цены будут стимулировать рост темпов выкупа земельных участков собственниками зданий, строений и сооружений.

Однако, данная тенденция не проявила себя и темпы выкупа земельных участков продолжили снижаться в 2012 году (388,0 млн.руб).

В пояснительной записке авторами законопроекта констатируется факт отсутствия влияния размера цены на принятие решения собственником недвижимости о выкупе земельного участка, и в связи с этим предлагается изменение уровня выкупных цен в сторону увеличения.

*Напомним, что предложения по увеличению выкупной цены уже вносились Правительством Пермского края в мае 2013 года, но не были приняты. Увеличение размеров коэффициента кратности разработчики связывали с вступлением в силу с 01.01.2013 результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов, а именно, ее уменьшением. Предлагалось коэффициент кратности установить равным 17,0 и 8,5 для разных категорий лиц. Предлагаемый Правительством Пермского края порядок расчета мог привести к увеличению выкупной цены в среднем в 2,8-5,67 раза (см.аналитическую записку от 11.03.2013 № 35).*

Для оценки обоснованности предлагаемого уровня цен, целесообразно сравнить их с уровнем ставок арендной платы за аналогичные земельные участки, установленным краевым законодательством.

*Арендная плата за землю по своему экономическому содержанию включает в себя рыночную стоимость участка плюс ренту (прибыль), получаемую за счет его использования за расчетный срок эксплуатации (срок окупаемости). В связи с этим, выкупная цена в совокупности с суммой земельного налога за срок окупаемости объекта не должна превышать сумму арендной платы за этот же период.*

Сравним средневзвешенный размер земельного налога за условный земельный участок со средним сроком окупаемости 10 лет в сумме с предлагаемой ценой, с уровнем арендной платы, который установлен для прочих земельных участков (4% от кадастровой стоимости)<sup>1</sup>.

*Размер земельного налога варьируется от 0,1 до 1,5% от кадастровой стоимости (КС). Средневзвешенный размер земельного налога составит около 1%, за 10 лет – около 10% от КС. Максимальный размер цены выкупа, равный 17-кратной ставке земельного налога, соответствует 25,5% от КС (1,5% x 17). В сумме эти два показателя составят 35,5% от КС. Арендная плата при этом составит за 10 лет 40%*

---

<sup>1</sup> Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края»

*от КС.*

Таким образом, размер предлагаемой цены не превысит уровень арендной платы, установленный краевым законодательством, то есть является экономически обоснованным.

Анализ нормативных актов субъектов Российской Федерации, принятых после окончания льготного периода выкупа земельных участков, показал, что регионы используют различные порядки определения выкупной цены.

Отдельные регионы, например, Вологодская, Кемеровская области, используют процентную долю от кадастровой стоимости в размере от 2% до 25% от кадастровой стоимости земельных участков.

Другие регионы (Амурская, Ивановская, Нижегородская, Еврейская автономная области) применяют смешанный порядок определения выкупной цены: для одних категорий - процент от кадастровой стоимости, для других – кратность к ставкам земельного налога (от 3 до 17 ставок).

Таким образом, считаем, что принятие законопроекта будет иметь **положительные экономические последствия**, так как установление единых повышенных выкупных цен на застроенные земельные участки, а также предоставленная законопроектом возможность выкупа земельных участков по льготным условиям в течение шести месяцев после его принятия, позволят активизировать выкуп земельных участков и могут привести к дополнительным доходам консолидированного бюджета Пермского края.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 2 класса

М.Ю.Кужельная