



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края
«О внесении изменений в отдельные законы Пермского края»

24.11.2017

№ 181-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 14.11.2017 № 2938-17/07 на основе законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом руководителя фракции «ЕДИНАЯ РОССИЯ» Борисовца Ю.Л. от 14.11.2017 № 1.9-05/105.

Указанным проектом закона предусматривается внесение изменений в следующие законы Пермского края:

- в Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК (ред. от 25.12.2015) «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Закон Пермского края № 604-ПК) в части:

- введения нормы о *пересмотре арендной платы* в отношении земельных участков, на которые распространяется действие ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края № 604-ПК, в связи с *инфляцией* не чаще одного раза в год и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка с введением механизма расчета коэффициента инфляции;

- дополнения нормой, в соответствии с которой в случае, *если кадастровая стоимость* земельного участка *не установлена*, для определения размера арендной платы применяется *расчетное значение*, которое определяется в порядке, предусмотренном представленным проектом закона;

- в Закон Пермского края от 07.10.2011 № 837-ПК (ред. от 25.12.2015) «О порядках определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная

собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, а также размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Закон Пермского края № 837-ПК), в части:

- установления перечня земельных участков, для которых определяется цена продажи земли п. 5 (в размере 25% от кадастровой стоимости в период с 01.01.2017 по 31.12. 2017) и п.6 (в размере 75 % от кадастровой стоимости с 01.01.2018 года бессрочно) ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК;

- дополнения нормой, в соответствии с которой в случае, *если кадастровая стоимость* земельного участка из состава земель населенных пунктов *не установлена*, для определения цены продажи земельного участка, находящегося в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, применяется *расчетное значение*, которое определяется в порядке, предусмотренном представленным проектом закона.

Оценивая актуальность представленного проекта закона, необходимо отметить следующее.

1. В соответствии с ч. 3 ст. 1 Закона Пермского края № 604-ПК представительные органы местного самоуправления в отношении земельных участков *из земель населенных пунктов* и предоставленных в аренду без торгов, указанных в ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края № 604-ПК, устанавливают *корректирующие коэффициенты* к ставке арендной платы (далее - корректирующие коэффициенты), учитывающие территориальные особенности условий хозяйствования. Корректирующие коэффициенты могут быть повышающими и понижающими ставку арендной платы. При этом размер арендной платы не может превышать размеров (предельных размеров) арендной платы, установленных федеральным законодательством.

Также установлено, что корректирующие коэффициенты, повышающие ставку арендной платы, *не могут превышать размер инфляции в регионе*, установленный в утвержденных губернатором Пермского края условиях для формирования вариантов развития и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной финансовый год и плановый период.

Законопроектом предлагается *заменить* нормы об установлении представительными органами местного самоуправления *корректирующих коэффициентов* к ставке арендной платы в отношении земельных участков из земель населенных пунктов и предоставленных в аренду без торгов, нормами, предусматривающими *ежегодный пересмотр размера арендной платы*, осуществляемый в связи с *инфляцией*.

Аналогичный порядок пересмотра размера арендной платы за земельные участки предусмотрен ст. 2 Закона Пермского края № 604-ПК в отношении земельных участков **вне границ населенных пунктов**.

*Ст. 2 Закона Пермского края № 604-ПК, устанавливающей порядок определения арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов и предоставленных в аренду без торгов, предусмотрен порядок **пересмотра размера арендной платы в связи с инфляцией**, осуществляемый не чаще одного раза в год. При этом установлено, что учет инфляции производится путем умножения размера арендной платы на коэффициент индексации.*

Установление единых правил пересмотра размеров арендной платы как для земельных участков из земель населенных пунктов и земельных участков вне границ населенных пунктов на всей территории Пермского края, на наш взгляд, **целесообразно**, поскольку предусматривает установление порядка пересмотра арендной платы в соответствии с объективными факторами экономического развития региона с учетом уровня инфляции, а также будет способствовать увеличению доходной базы местных бюджетов.

2. В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и **арендная плата**.

Для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может применяться **кадастровая стоимость** земельного участка¹. Также отметим, что одним из основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности², является принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается **возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости**.

Ст.1 Закона Пермского края № 604-ПК установлены размеры арендной платы за земельные участки различного целевого использования для земель населенных пунктов. Для большей части земельных участков арендная плата рассчитывается **в процентах от кадастровой стоимости**.

Также ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК установлено, что **продажа** земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, осуществляется по цене, рассчитываемой в процентах от **кадастровой стоимости** таких земельных участков.

Проектом закона предлагается ввести в указанные законы Пермского края норму, в соответствии с которой в случае, если **кадастровая стоимость**

¹ Ст. 65 ЗК РФ.

² Утв. постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 05.05.2017) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

земельного участка *не установлена*, то для определения размера арендной платы и цены продажи соответствующих земельных участков применяется расчетное значение, определяемое путем умножения значения **удельного показателя кадастровой стоимости** (далее – УПКС) земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, граничащего с кварталом, в котором расположен земельный участок на площадь земельного участка. В случае отсутствия соответствующих значений УПКС в граничащих кадастровых кварталах предлагается применять расчетное значение, определяемое путем **среднего (взвешенного по площади) значения удельного показателя** кадастровой стоимости земель населенных пунктов соответствующего вида разрешенного использования по населенному пункту, муниципальному району (городскому округу) по Пермскому краю на площадь земельного участка.

Постановлением Правительства Пермского края от 21.11.2013 № 1610-п (ред. от 13.04.2017) утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Пермского края и средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Пермского края.

Отметим, что в соответствии со ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации **об оценочной деятельности**.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей установлены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ). Отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации регулируются в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ).

В соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ кадастровая стоимость определяется в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 237-ФЗ к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной

кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период применения указанного Федерального закона с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года (далее - переходный период). В течение переходного периода государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ или в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами. Решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Правительством Пермского края принято решение³ установить дату перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ в Пермском крае 1 июля 2017 г.

В соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 237-ФЗ определение кадастровой стоимости осуществляется **бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации**, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетное учреждение) в соответствии с **методическими указаниями** о государственной кадастровой оценке (далее – Методические указания). Указанные Методические указания разработаны Министерством экономического развития Российской Федерации⁴ и определяют правила установления кадастровой стоимости различных объектов недвижимости, в том числе **земельных участков**, и предназначены для определения бюджетным учреждением кадастровой стоимости.

Методическими указаниями установлены различные методы определения кадастровой стоимости, в том числе метод моделирования на основе **удельных показателей кадастровой стоимости** (УПКС). При этом отмечается, что данный метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального определения кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках.

Таким образом, считаем **излишним** установление в Законе Пермского края № 604-ПК и в Законе Пермского края № 837-ПК порядка определения размера арендной платы и определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков

³ Постановление Правительства Пермского края от 22.03.2017 № 121-п «О реализации положений Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке».

⁴ Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

государственная собственность на которые не разграничена, в случае, когда кадастровая стоимость не определена, путем применения удельного показателя кадастровой стоимости, поскольку данный метод предусмотрен Методическими рекомендациями как один из методов определения кадастровой стоимости.

3. В соответствии со ст. 39.3 ЗК РФ *продажа земельных участков*, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, и *без торгов* в случаях, предусмотренных п. 2 указанной статьи ЗК РФ.

В соответствии со ст. 39.4 ЗК РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с Законом Пермского края № 837-ПК продажа земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов осуществляется по цене, рассчитываемой в процентах от кадастровой стоимости таких земельных участков, в том числе в размере 25% в период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года и в размере 75% с 1 января 2018 года бессрочно в отношении земельных участков, указанных в *п. 3 ч. 1 ст. 1* Закона Пермского края № 837-ПК⁵;

В то же время, отметим, что действие п.3 ст.1 Закона Пермского края № 837-ПК закончилось *31 декабря 2015 года*.

Таким образом, сложилась ситуация, при которой в п.п. 5 и 6 ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК содержится ссылка на *недействующий* пункт 3.

В целях исключения внутренней несогласованности ст. 2 Закона Пермского края № 837-ПК законопроектом предлагается распространить действие п.п. 5 и 6 ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края на следующие земельные участки:

- земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской

⁵ Пункт 5,6 ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК.

Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено п.п. 2 и 4 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ;

- земельные участки, на которых расположены здания, сооружения (за исключением зданий, сооружений, указанных в абз. 6 п. 1 ч. 1 ст. 2 Закона Пермского края № 837-ПК), при продаже их собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК;

- земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, при продаже их указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ;

- земельные участки при продаже их гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ.

Отметим, что именно на вышеперечисленные земельные участки содержалась отсылка в п.п. 5 и 6 ст.2 Закона Пермского края № 837-ПК в редакции, действующей до 31 декабря 2015 года.

Таким образом, считаем внесение указанных изменений в Закон Пермского края № 837-ПК *целесообразным*.

Учитывая вышеизложенное, считаем, что принятие представленного проекта закона **актуально в части** изменения порядка пересмотра арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также в части установления перечня земельных участков, для которых цена продажи земли определяется в соответствии с п. 5 и п. 6 ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК. В связи с этим, **положительные последствия** принятия представленного проекта закона связаны с установлением единых правил пересмотра размеров арендной платы на всей территории Пермского края с учетом уровня инфляции и устранением внутреннего противоречия норм ч.1 ст.1 Закона Пермского края № 837-ПК.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная