

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «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»

Проектом закона «О внесении изменений в Закон Пермского края «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 - проект Закона, Закон № 837-ПК) вносятся изменения в Закон № 837-ПК, в соответствии с которым предлагается в части 2 статьи 2 Закона № 837-ПК предусмотреть увеличение коэффициента, применяемого при определении платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Пермского края, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с 15 % на 75%.

Проект Закона разработан в целях увеличения доходов бюджетов муниципальных образований Пермского края.

В результате перераспределения земельных участков в собственность заявителя приобретаются свободные земли (земельные участки), причем без процедуры торгов, являющейся обязательной при приобретении прав на земельные участки.

Поскольку процедура перераспределения земельных участков (частей земельных участков), предусмотренная Земельным кодексом Российской Федерации, позволяет их собственникам увеличить площадь своего земельного участка за счет земель (земельных участков) государственная собственность на которые не разграничена без процедуры торгов, проектом Закона предлагается установить единый подход как к порядку определения цены выкупа земельных участков, так и земель и (или) земельных участков в результате их перераспределения.

При имеющемся в Законе № 837-ПК положении о выкупе с 1 января 2018 г земельных участков в размере 75 % от кадастровой стоимости,



полагаем целесообразным применять единый коэффициент как при выкупе, так и при перераспределении земельных участков, так как обе процедуры (выкуп, перераспределение) приводят к одинаковым правовым последствиям – оформлению права собственности заявителей на земельные участки.

При подготовке проекта Закона изучен опыт таких субъектов РФ как Самарская область, Свердловская область, Саратовская область, Приморский край, Омская область, Оренбургская область, Тюменская область.

Анализ нормативных правовых актов данных субъектов Российской Федерации показал отсутствие аналогичного подхода, выражающегося в поэтапном увеличении размера платы за перераспределение до размеров платы при выкупе земельных участков.

В ряде субъектов Российской Федерации цена выкупа и размер платы за перераспределение изначально устанавливался равным.

Например, нормативные правовые акты Саратовской области, Самарской области.

Так, в Саратовской области установлен размер платы за увеличение площади земельных участков в результате перераспределения - 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка; цена земельных участков при выкупе - 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка.

В Самарской области размер платы за увеличение площади земельных участков в результате перераспределения - 50 процентов от кадастровой стоимости земельного участка; цена за выкуп - 50 процентов от кадастровой стоимости земельных участков.

В таких регионах как Оренбургская, Тюменская, Омская область, Приморский край цена выкупа и размер платы за перераспределение различны.

Так, в Оренбургской области размер платы за увеличение площади земельных участков в результате перераспределения - 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка; цена земельных участков при выкупе - 60 процентов кадастровой стоимости такого земельного участка.

Нормативными правовыми актами Тюменской области размер платы за увеличение площади земельных участков в результате перераспределения определяется как разница между кадастровой стоимостью образованного земельного участка и кадастровой стоимостью земельного участка, находящегося в частной собственности до перераспределения земельных участков; цена земельных участков при выкупе равна 17-кратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

В Приморском крае размер платы при перераспределении определяется как разница между кадастровой стоимостью образованного земельного участка и кадастровой стоимостью земельного участка, находящегося в частной собственности до перераспределения земельных участков; цена земельного участка при выкупе - 5 процентов кадастровой стоимости такого земельного участка.

Рассчитать дополнительные доходы бюджетов муниципальных образований Пермского края не представляется возможным, так как

перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в частной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании заявлений граждан или юридических лиц – собственников земельных участков, то есть носит заявительный характер, определить количество возможных обращений собственников земельных участков с указанными заявлениями затруднительно, при этом различна и кадастровая стоимость земельных участков, от которой осуществляется расчет платы за увеличение площади земельного участка, находящегося в частной собственности в результате перераспределения.

В 2017 году в администрацию города Перми поступило 365 заявлений от физических и юридических лиц. Сумма, поступившая в бюджет города за 2017 год Перми, составила 104 421 570,00 руб. В 2018 году поступило 196 заявлений от физических, юридических лиц. Сумма, поступившая в бюджет города Перми за 5 месяцев 2018 года, составила - 12 959 807,00 руб.

При применении коэффициента в размере 75 % от кадастровой стоимости доход составил бы 522 107 850,00 руб за 2017 год, 64 799 035,00 руб. за 5 месяцев 2018 года.

Рассматривая увеличение стоимости платы при перераспределении земельных участков как увеличение экономической нагрузки на потенциальных заявителей (физических, юридических лиц), полагаем, что заявители, к земельному участку которых прилегают свободные земли (земельные участки), находятся в привилегированном положении по отношению к тем, у кого такой возможности нет, и которые вынуждены приобретать земельные участки на торгах. Предлагаемые изменения направлены на выравнивание данной ситуации.

Также в проекте Закона учтены предложения Управления Министерства юстиции РФ по Пермскому краю по приведению Закона № 837-ПК в соответствии с федеральным законодательством, на основании которых формулировки в пунктах 2, 6 статьи 1 приводятся в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с указом губернатора Пермского края от 18 февраля 2015 г. № 23 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Пермского края и экспертизе нормативных правовых актов Пермского края» в отношении проекта Закона проведена процедура оценки регулирующего воздействия, Министерством экономического развития и инвестиций Пермского края подготовлено заключение об оценке регулирующего воздействия на проект Закона, которое было рассмотрено Экспертным советом по оценке регулирующего воздействия проектов законов Пермского края и экспертизе Законов Пермского края, затрагивающих вопросы предпринимательской и инвестиционной деятельности, решением которого рекомендовано Законодательному Собранию Пермского края, рассмотреть указанный проект Закона.