



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона 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»

23.10.2018

№ 167-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Золотарева А.В. от 21.09.2018 № 2315-18/07 на основании законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом Главы г. Перми Самойлова Д.И. от 18.09.2018 № СЭД-059-54-412.

Представленным на рассмотрение Законодательного Собрания Пермского края проектом закона предусматривается внесение изменений в Закон Пермского края от 07.10.2011 № 837-ПК (ред. от 15.06.2018) «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 *приведения его в соответствие федеральному законодательству*, а также в части *увеличения 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% до 75%*.

Оценивая актуальность принятия проекта закона, отметим следующее.

1. Статьей 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлены случаи *продажи земельных участков*, находящихся

в государственной или муниципальной собственности (далее – земельные участки), **без проведения торгов**, в том числе случай продажи земельных участков, предназначенных **для ведения сельскохозяйственного производства** и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу **при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании** такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка (п.п. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

*Отметим, что п.п. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ был дополнен условием об отсутствии у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании земельного участка взамен условия о **надлежащем использовании** земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 336-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 336-ФЗ).*

Законом Пермского края № 837-ПК, в частности, устанавливается порядок определения **цены продажи земельных участков**, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, **без проведения торгов**.

Так, п. 2 ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК установлена цена продажи земельных участков, земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии **надлежащего использования** такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка в размере 15 % от кадастровой стоимости соответствующих земельных участков.

Авторами законопроекта предлагается внести в вышеуказанные нормы Закона Пермского края № 837-ПК изменения, аналогичные изменениям, внесенным в п.п. 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ Федеральным законом № 336-ФЗ.

2. Статьей 39.3 ЗК РФ к случаям продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, отнесен также случай предоставления земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для **комплексного освоения территории**, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории (п.п. 1 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ (ред. от 18.04.2018) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 244-ФЗ) п.п. 1 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ после слов «освоение территории» дополнен словами «**(за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья)**».

Абз. 2 п. 6 ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК установлена цена продажи земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для **комплексного освоения территории**, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено п.п. 2 и 4 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ в размере 75 % от кадастровой стоимости соответствующих земельных участков.

Авторами законопроекта предлагается внести в вышеуказанные нормы Закона Пермского края № 837-ПК изменения, аналогичные изменениям, внесенным в п.п. 1 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ Федеральным законом № 244-ФЗ.

3. В соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ **перераспределение земель и (или) земельных участков**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков **в границах застроенной территории**, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков **в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания** территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения **не более чем** до установленных **предельных максимальных размеров земельных участков**;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности **граждан** и предназначенных **для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства,**

индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения **не более чем** до установленных **предельных максимальных размеров земельных участков**.

В соответствии с Законом Пермской области от 02.09.2003 № 965-193 «Об установлении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность» предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

4) земельные участки образуются **для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных ст. 49 ЗК РФ**, в том числе в целях **изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**.

В соответствии со ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется *за плату*, размер которой определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном *органом государственной власти субъекта Российской Федерации*, в отношении *земельных участков*, находящихся *в собственности субъекта Российской Федерации*, земель или земельных участков, *государственная собственность на которые не разграничена*;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Порядок определения 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, определен *ст. 2 Закона Пермского края № 837-ПК*.

В соответствии с данным порядком указанный размер платы определяется как *15 % кадастровой стоимости* земельного участка, находящегося в собственности Пермского края или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, *рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность* в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности, за исключением случая перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для нужд Пермского края или муниципальных образований Пермского края (определяется на основании установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночной стоимости части земельного участка, находящегося в собственности Пермского края или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков).

В законопроекте предлагается увеличить коэффициент, применяемый при расчете платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения, *с 15 до 75%* кадастровой стоимости.

4. В пояснительной записке к проекту закона указывается, что данное увеличение предлагается с целью:

- установления *единого подхода* как к определению порядка *цены выкупа* земельных участков, так и установления *платы за увеличение* площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения;

- *увеличения доходов* бюджетов муниципальных образований Пермского края;

4.1. В соответствии со ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК *продажа земельных* участков, находящихся в собственности Пермского края или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов осуществляется по *цене*, рассчитываемой в процентах от кадастровой стоимости таких земельных участков и устанавливается в размере от *1,5 до 75%* в зависимости от целевого назначения земельных участков.

Цена продажи в размере *75 %* от кадастровой стоимости установлена в отношении следующих земельных участков:

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено п.п. 2 и 4 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ;

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

- земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ;

- земельных участков 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 за период действия Закона Пермского края № 837-ПК *цена продажи* указанных земельных участков изменялась трижды с *7,5 до 75%* от кадастровой стоимости указанных земельных участков.

В то же время, размер 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 остается *неизменным* с начала действия Закона Пермского края № 837-ПК и определяется как *15 %* кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности Пермского края или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности.

4.2. Отметим, что в соответствии со ст. 57 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – БК РФ) *плата за увеличение площади земельных участков*,

находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся **в собственности субъектов Российской Федерации**, зачисляется в бюджет субъекта Российской Федерации.

Согласно ст. 62 БК РФ плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, **государственная собственность на которые не разграничена** и которые расположены в границах городских округов, городских округов с внутригородским делением, а также в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов, поступает в бюджеты данных муниципальных образований по нормативу 100 %, в границах городских поселений - по нормативу 50 %.

В пояснительной записке к проекту закона отмечается, что оценить размер дополнительных доходов 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, при этом различается и кадастровая стоимость земельных участков.

При этом на примере г. Перми авторы предполагают, что при том же количестве поданных от граждан заявлений на увеличение площади земельных участков в результате перераспределения, в 2017 году доходы бюджета г. Перми увеличились бы на 417,7 млн. рублей, а за 5 месяцев 2018 года – на 51,8 млн. рублей.

С учетом изложенного, принятие представленного проекта закона считаем **актуальным**. В качестве **положительных последствий** законопроекта отметим приведение в соответствие норм Закона Пермского края № 837-ПК действующему земельному законодательству, а также создание условий для увеличения доходов местных бюджетов от поступления платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Заместитель начальника управления,
государственный советник
Пермского края 2 класса

Е.А.Селянинова