



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «О внесении изменений в часть 1 статьи 1 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»

10.04.2024

№ 35-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 18.03.2024 № 692-24/07 на основе проекта закона и материалов к нему, направленных с письмом губернатора Пермского края Махонина Д.Н. от 18.03.2024 № 01-69-258.

В проекте закона предусматривается внесение изменений в Закон Пермского края от 07.10.2011 № 837-ПК «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).

По законопроекту отметим следующее.

1. Согласно ст. 2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации (далее - РФ) находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ.

В соответствии с ЗК РФ земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность за плату. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, а также **без проведения торгов** в случаях, установленных ч. 2 ст. 39.3 ЗК РФ.

При этом п. 2 ч. 2 ст. 39.4 ЗК РФ установлено, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов **цена** такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта РФ, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В целях реализации указанных положений ЗК РФ в Пермском крае принят и действует Закон Пермского края № 837-ПК, в соответствии с которым 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.

2. Подпунктом 10 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ (в ред. ЗК РФ от 25.12.2018) в числе случаев продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности **без проведения торгов**, установлен случай продажи 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.

В связи с принятием Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 217-ФЗ) **отменена** такая форма объединения собственников садовых и огородных земельных участков, как **дачные потребительские кооперативы**.

Также в соответствии со ст. 40 указанного Федерального закона из п.п. 10 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ **исключены** земельные участки, предназначенные для ведения **дачного хозяйства**.

Кроме того, Федеральным законом от 14.07.2022 № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в п.п. 10 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ внесено также уточнение, что земельные участки, предоставленные для ведения садоводства, предоставлены для ведения садоводства **для собственных нужд**.

В соответствии с действующей редакцией абз. 6 п. 1 ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены: жилые строения,

созданные на земельных участках, предназначенных для ведения *садоводства, дачного хозяйства*, права на которые зарегистрированы гражданами в установленном законом порядке, жилые дома, жилые дома блокированной застройки, возведенные на земельном участке, предоставленном на основании договора о комплексном развитии территории, или земельных участках, образованных из такого земельного участка, а также индивидуальные гаражи, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, продажа без проведения торгов осуществляется по цене, 1,5% от кадастровой стоимости.

Согласно абз. 5 п. 6 ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края № 837-ПК продажа земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, *садоводства*, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ осуществляется по цене 75% от кадастровой стоимости.

В законопроекте *предлагается* внести изменения в указанные нормы Закона Пермского края № 837-ПК в части *исключения* из перечня указанных земельных участков, земельные участки, предназначенные для ведения *дачного хозяйства*, на которых расположены жилые строения, права на которые зарегистрированы гражданами в установленном законом порядке, а также предлагается *уточнить*, что земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, предоставлены для ведения садоводства *для собственных нужд*.

3. Статьей 20 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что *особенности регулирования земельных отношений в 2022 году* устанавливаются *федеральными законами*. Указанная норма была пролонгирована на 2023 и 2024 годы¹.

С учетом этого в ст. 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено, что в 2022, 2023 и 2024 годах *Правительство РФ* вправе устанавливать особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе *дополнительно определять случаи предоставления таких земельных участков без проведения торгов*.

¹ Федеральный закон от 19.12.2022 № 519-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и приостановлении действия отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»; Федеральный закон от 25.12.2023 № 625-ФЗ «О внесении изменений в статью 98 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Реализуя предоставленное право, Правительство РФ² определило, что наряду со случаями, предусмотренными ЗК РФ, допускается продажа **без проведения торгов** земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и **предоставленных в аренду**, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 39.2 ЗК РФ, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства РФ при использовании такого земельного участка.

В связи с этим, ежегодно, начиная с 2022 года³, в Закон Пермского края № 837-ПК вносились изменения, согласно которым **цена продажи** указанных земельных участков была установлена **в размере 100 %** от кадастровой стоимости.

Представленным проектом закона предлагается **продлить действие данной нормы на 2024 год**.

Таким образом, принятие проекта закона **актуально** и будет иметь **положительные последствия**, связанные с предоставлением возможности арендаторам земельных участков в 2024 году воспользоваться правом покупки без торгов земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и предоставленных им в аренду.

Начальник управления

М.Ю.Кужельная

Галкина Светлана Геннадьевна
217 75 84

² Пункт а ч.1 постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» (далее – постановление Правительства РФ № 629).

³ Закон от 01.07.2022 № 91-ПК «О внесении изменений в отдельные законы Пермской области, Пермского края в сфере земельных отношений и о признании утратившими силу отдельных законов Пермской области, Пермского края»; Закон Пермского края от 01.07.2022 № 91-ПК «О внесении изменений в отдельные законы Пермской области, Пермского края в сфере земельных отношений и о признании утратившими силу отдельных законов Пермской области, Пермского края» .