



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края "О внесении изменений в Закон Пермского края "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"

15.10.2012

№ 226

Аналитическая записка подготовлена по поручению первого заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Папкова И.В. от 26.09.2012 № 3700-12/07 на основании законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом председателя губернатора Пермского края Басаргина В.Ф. от 14.09.2012 № СЭД-01-29-906.

Авторами законопроекта предлагается внести изменения в 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» (далее – Закон).

Предлагаемые изменения касаются установления размера коэффициента индексации, применяемого при расчете базового размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов в 2013 году, равным **2,414**, а также введения **нового поправочного коэффициента**, который будет устанавливаться органами местного самоуправления для расчета размера арендной платы для всех видов земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством. При этом никаких ограничений по размерам данного поправочного коэффициента устанавливать не предлагается.

Коэффициент индексации ставок арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов ежегодно устанавливается Законом. При расчете базового размера арендной платы коэффициент индексации умножается на ставку земельного налога для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения с учетом коэффициента вида использования земель и категорий арендаторов. В 2010 году Законом установлен коэффициент

индексации равный 1,923; в 2011 году – 2,071; в 2012 году – 2,239.

Новый поправочный коэффициент будет умножаться на ставку арендной платы, рассчитанную по методике, установленной Законом, и позволит органам местного самоуправления путем повышения или понижения ставок арендной платы своевременно учесть факторы, влияющие на поступление арендной платы за землю в местные бюджеты.

Актуальность внесения изменений в Закон связана с необходимостью приведения нормативной правовой базы для реализации органами местного самоуправления функций по управлению и распоряжению земельными ресурсами территорий края в соответствии изменениям правовых и экономических условий:

- во-первых, в настоящий момент **по группе прочих** земельных участков из земель населенных пунктов **заканчивается действие** ограничительного порядка определения размера арендной платы, и будет применен размер коэффициента равный 4 процентам от кадастровой стоимости (п.9 ч.1.ст.1 Закона);

При переходе на методику расчета ставок арендной платы от кадастровой стоимости земли был установлен переходный период с 10.12.2008 по 31.12.2012, в течение которого размер арендной платы за прочие земельные участки в черте населенных пунктов принимается равным 4,0 процентам от кадастровой стоимости, но не может превышать размера арендной платы, рассчитанной для 2007 года в порядке, предусмотренном законодательством Пермского края более, чем в 2,3 раза.

- во-вторых, с 1 января 2013 года будет действовать новая кадастровая стоимость земель населенных пунктов, утвержденная Постановлением Правительства Пермского края¹.

*Анализ новой кадастровой стоимости, проведенный Министерством по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края, показал, что **существенное снижение** величины кадастровой стоимости земельных участков отмечено в крупных и средних городах в сравнении с остальной территорией края. Поэтому наиболее остро проблема снижения поступления доходов от аренды земли в муниципальные бюджеты при применении новой кадастровой стоимости может коснуться городов Перми, Березники, Соликамска и других. Так, по Березниковскому городскому округу снижение кадастровой стоимости земли составит 30,6 млрд.руб., или 33% от утвержденной кадастровой стоимости, по Кунгурскому ГО соответственно 11,9 млрд.руб. (33%), Соликамскому ГО - 27,7 млрд.руб. (54%).*

¹ Постановление Правительства Пермского края от 03.10.2011 N 727-п «Об утверждении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Пермского края и средних (взвешенных по площади) значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Пермского края»

Исходя из этого, предложенное авторами законопроекта изменение в методике определения размера арендной платы с применением поправочных коэффициентов является *экстренной мерой* для сохранения уровня доходов от арендной платы за землю в муниципальные бюджеты в 2013 году и последующие годы.

Следует отметить, что методика определения базовых размеров арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов, установленная Законом действует с 01.01.2008 года. Она была утверждена постановлением Правительства Пермского края № 328-п.²

Данной системой расчета арендной платы за земельные участки, *исходя из кадастровой стоимости*, был установлен единый подход к определению арендной платы за землю на территории всего Пермского края. В соответствии с методикой базовый размер арендной платы за земельные участки рассчитывается с применением одного коэффициента, выраженного в процентах от их кадастровой стоимости.

До 2008 года размер арендной платы за землю рассчитывался от нормативной цены земли (НЦЗ) с использованием коэффициентов видов деятельности арендатора.

Кадастровая стоимость земель включает в себя локальные особенности земельного участка, в том числе его местоположение и вид функционального использования, достаточно близка к рыночной и отражает общие тенденции рыночного ценообразования.

При системе определения базового размера арендной платы от кадастровой стоимости земель было выделено несколько категорий с особым порядком расчета арендной платы, что соответствовало направлениям региональной политики по поддержке социально-значимых объектов.

Особый порядок расчета арендной платы применяется для следующих земельных участков:

- занятых открытыми стадионами, спортплощадками, автодромами, ипподромами, картодромами - 0,1 процента;*
- занятых бассейнами, спорткомплексами - 1,0 процента;*

По ряду категорий размер арендной платы устанавливается в соответствии с федеральным законодательством:

- изъятых из оборота или ограниченных в обороте земельных участков при реоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды - 1,5 процента;*

² Постановление Правительства Пермского края от 13.12.2007 N 328-п «Об установлении размера арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края»

- при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды - 2,0 процента.

Кроме того, по ряду земельных участков ставка арендной платы равняется **двукратному размеру** ставки земельного налога, установленной решениями представительных органов местного самоуправления муниципальных образований Пермского края в соответствии со статьей 394 "Налоговая ставка" Налогового кодекса Российской Федерации, а именно, по следующим земельным участкам:

- в составе зон сельскохозяйственного использования земель населенных пунктов и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленные для индивидуального жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, дачного строительства;

- занятых индивидуальными и кооперативными гаражами, хозяйственными постройками, используемыми для личных нужд граждан, лодочными станциями.

Земельные участки, на которых расположены объекты промышленности, агропромышленного комплекса, строительства, транспорта, связи, коммунального хозяйства, торговли и других отраслей, отнесены к одной категории с коэффициентом 4 (группа прочие земельные участки – п.9 ч.1 ст.1 Закона). В отношении данной группы в период перехода к расчету арендной платы от кадастровой стоимости краевая политика была направлена на развитие ведущих отраслей экономики и создание стабильных условий хозяйствования. В связи с этим ставки арендной платы за земельные участки данной группы были ограничены определенным пределом, о котором отмечалось выше.

Таким образом, принимая во внимание необходимость внесения изменений в методику расчета размеров арендной платы за земельные участки, связанную с изменением правовых и экономических условий, считаем целесообразным, отметить **проблемные моменты** применения поправочного коэффициента, предлагаемого в законопроекте:

1. Отсутствие ограничений (ориентиров или диапазонов) размеров поправочных коэффициентов по целевому использованию и видам деятельности арендаторов позволяет установить арендные ставки в разных территориях в различных диапазонах.

Данное положение противоречит основным принципам,

установленным Постановлением Правительства РФ³.

Речь идет о принципе запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

2. Отсутствие ограничений по сроку действия противоречит периодичности переоценки кадастровой стоимости.

Поскольку причиной введения поправочных коэффициентов стала именно кадастровая стоимость земельных участков, утвержденная на конкретный срок действия, то и срок действия коэффициентов целесообразно установить аналогичным. В соответствии с федеральным законодательством кадастровая стоимость подлежит пересмотру не реже, чем 1 раз в 5 лет, но не чаще, чем 1 раз в 3 года.

3. Применение поправочных коэффициентов по земельным участкам особым порядком расчета арендной платы нарушает сложившуюся практику в отношении данной группы земельных участков.

Поскольку данная группа земельных участков была обособлена по причине их социальной значимости, на наш взгляд, необходимо выработать принципы подхода к поправочным коэффициентам по данной группе и закрепить их в Законе.

Таким образом, считаем, что **последствия** принятия законопроекта с учетом устранения проблемных моментов будут носить **положительный характер**, выражающийся в приведении нормативной правовой базы новым правовым и экономическим условиям для планирования поступлений в местные бюджеты и бюджет Пермского края доходов от арендной платы за землю на 2013 год и плановый период 2014-2015 годы в полном объеме.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 2 класса

М.Ю.Кужельная

Кихтенко
217 76 34

³ Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 «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»