



**КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ  
ПАЛАТА  
ПЕРМСКОГО КРАЯ  
(КСП ПК)**

Ул. Ленина, д. 51, г. Пермь, 614006  
тел. (342) 217-75-00, факс 217-75-01  
E-mail: [Permoblksp@ksppk.ru](mailto:Permoblksp@ksppk.ru)  
ОКПО 50283606, ОГРН 1025900537090  
ИНН/КПП 5902292350/590201001

Председателю  
Законодательного Собрания  
Пермского края

В.А. Сухих

*15.10.2012 № 1-18/710*

на № 07/1993-12 от 27.09.2012г.

О направлении заключения

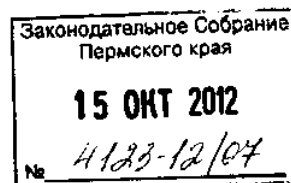
Уважаемый Валерий Александрович!

Направляем Вам заключение на проект 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».

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Председатель  
Контрольно-счётной палаты

Ю.В. Новоселов





**КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО КРАЯ**  
(КСП ПК)

Ул. Ленина, д. 51, г. Пермь, 614006, тел. (342) 217-75-00, факс 217-75-01, E-mail: [Permoblksp@ksppk.ru](mailto:Permoblksp@ksppk.ru)  
ОКПО 50283606, ОГРН 1025900537090, ИНН/КПП 5902292350/590201001

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

на проект 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».

*(внесён губернатором Пермского края В.Ф. Басаргиным)*

15 октября 2012 г.

№ 21

Представленный на заключение проект закона предлагает внесение изменений в Закон Пермского края от 07.04.2010 г. № 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»), - в части:

- установления с 2013 года размера арендной платы в отношении прочих земельных участков из земель населенных пунктов;
- предоставления права органам местного самоуправления Пермского края по установлению поправочных коэффициентов для расчёта размера арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;
- установления коэффициента индексации на 2013 год для расчёта базового размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов.

По результатам экспертизы законопроекта, отмечаем:

1. В абзаце 9) ч. 1 ст. 1 Закона о порядке определения размера арендной платы - установлены ограничения действия нормы по определению арендной платы в отношении прочих земельных участков из земель населенных пунктов (до 31 декабря 2012 года в размере 4% от кадастровой стоимости, но не более 2,3 размера арендной платы, рассчитанной на 2007 год). В связи с прекращением действия данной нормы, законопроектом (п. 1.1. ч. 1 ст. 1) с 2013 года предлагается установить размер арендной платы в отношении указанных земельных участков, равным 4% от кадастровой стоимости, - что не противоречит земельному законодательству.

2. В действующий порядок определения размера арендной платы Законопроектом (п. 1.2. ч. 1 ст. 1, п. 2.2., п. 2.3. ч. 2 ст. 1) предусматривается предоставление права представительным органам местного самоуправления Пермского края устанавливать поправочные коэффициенты для расчёта размера арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (в отношении субаренды), за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

2.1. Предлагаемая Законопроектом норма по установлению поправочных коэффициентов распространяется и на земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, - что ограничивает полномочия Пермского края по распоряжению земельными участками при заключении договоров аренды Министерством по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края.

Кроме того, в Законопроекте не уточняется характер (содержание) поправочного коэффициента, диапазон либо пределы его значений и период действия, не содержится требование о наличии экономического обоснования при установлении того или иного значения коэффициентов. Отсутствие указанных характеристик, создает условия для коррупционных решений и действий (возможность необоснованного применения исключений из общих правил, - п. 2 ст. 1 Федерального закона от 17.07.2009 г. № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»).

2.2. Следует отметить, что, в соответствии со ст.ст. 22 и 65 Земельного кодекса, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582<sup>1</sup> утверждены обязательные для руководства органам государственной власти основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2.2.1. Действующий Закон, по своей сути, основан на принципе предельно допустимой простоты расчёта арендной платы, - на основании кадастровой стоимости и, в ряде случаев, привязан к ставке земельного налога, налоговая база которого определяется как кадастровая стоимость (ст. 390 НК РФ).

Следует отметить, что, согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утверждённых приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 г. № 39, - кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов рассчитывается с учётом категории земель и его разрешенного использования и учитывает: факторы, влияющие на стоимость земельных участков (в т.ч. их характеристику), группировку земельных участков для каждого вида разрешенного использования земель, рыночную информацию о земельных участках и иных объектах недвижимости. Таким образом, при проведении государственной кадастровой оценки земель, - кадастровая стоимость должна отражать реальную стоимость земельного участка, в случае использования достаточной и достоверной информации в качестве источников информации для расчёта кадастровой стоимости земель. В связи с чем, *предлагаемое Законопроектом введение поправочных коэффициентов (по сути уточняющие кадастровую стоимость) для расчёта размера арендной платы за земельные участки, - считаем не отвечающим некоторым основным принципам расчёта арендной платы: экономической обоснованности и предельно допустимой простоты.*

Согласно представленной Министерством информации, - анализ результатов утверждённой кадастровой оценки земель населенных пунктов края, проведённый Министерством в текущем году, показал: как существенное её снижение в ряде случаев, так и увеличение.

В Отчёте КСП ПК от 01.10.2012 г. № 21 по результатам проверки использования средств на реализацию ОЦП «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 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»;

кадастра и государственного учёта объектов недвижимости в Пермской области (2003-2011 годы) отмечено, что результаты кадастровой оценки, проведённой в рамках указанной Программы, - Агентством по управлению имуществом Пермского края не обобщались и не анализировались, в связи с чем, не были своевременно урегулированы вопросы по определению кадастровой стоимости в случаях выявления неточностей либо использования при оценке недостаточной или недостоверной информации для расчёта кадастровой стоимости.

*Снижение кадастровой стоимости влечёт сокращение уровня собственных доходов муниципальных образований, - в связи с чем, в случае принятия рассматриваемого законопроекта, считаем необходимым установление коэффициентов - экономически обоснованных, позволяющих в т.ч. не допустить снижение доходов по арендной плате за земельные участки в краевой и местные бюджеты по сравнению с уровнем предыдущего года. При этом, считаем целесообразным отразить в Постановлении Законодательного Собрания Пермского края о принятии законопроекта вопрос по дальнейшему урегулированию Министерством спорных вопросов по определению кадастровой стоимости.*

2.2.2. В соответствии с также установленным принципом запрета необоснованных предпочтений, порядок расчёта 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. Предоставление права самостоятельного установления представительными органами местного самоуправления поправочных коэффициентов для расчёта размера арендной платы за земельные участки, - влияет на порядок расчёта арендной платы и, в итоге, может привести к установлению на территории Пермского края практики расчётов арендной платы за землю, не предусматривающей единых подходов к земельным участкам, имеющим равнозначные параметры.

2.2.3. В отношении земель населенных пунктов в Законе, и в законопроекте, не предусматривается реализация принципа предсказуемости расчёта размера арендной платы, в соответствии с которым определяются случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя, - в т.ч. в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (согласно Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель<sup>2</sup> проведение оценки предусмотрено не реже одного раза в 5 лет), и, в дальнейшем - ежегодно, на размер уровня инфляции, установленного прогнозом социально-экономического развития Пермского края на очередной финансовый год и плановый период, начиная с года, следующего за годом, в котором производились изменения кадастровой стоимости.

Также не реализуется принцип учёта необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога; не регулирует правовое поле по установлению размера арендной платы по результатам торгов (конкурсов, аукционов), в случаях, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством РФ, на торгах (конкурсах, аукционах).

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

3. В соответствии с ч. 2 ст. 2 Закона о порядке определения размера арендной платы, базовый размер арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов рассчитывается от земельного налога, действующего в 2005 году для земель специального назначения (промышленности, энергетики, транспорта, связи, и др.), с учётом коэффициентов использования земель и категорий арендаторов и коэффициента индексации ставок арендной платы, - ежегодно устанавливаемого ч. 6 указанной нормы. В целях пересмотра размера арендной платы в связи с инфляционными процессами в регионе, законопроектом предлагается к установлению коэффициент индексации на 2013 год в размере 2,414, учитывающий прогнозируемый уровень инфляции в Пермском крае на 2013 год – 107,8%, в соответствии со сценарными условиями развития края.

**Вывод:** проект 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» рекомендует-ся для принятия Законодательным Собранием Пермского края.

Председатель КСП ПК



Ю.В. Новоселов