



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 порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена"**

**19.10.2015**

**№ 185-АЗ**

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 18.09.2015 № 2831-15/07 на основе законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом и.о. губернатора Пермского края Тушнолобова Г.П. от 16.09.2015 № СЭД-01-62-1386.

Законопроектом предлагается внести изменения в Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Закон № 604-ПК).

Содержание изменений заключается в установлении размера арендной платы, равной 1 рублю за гектар, за земельные участки, предоставленные в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, на период 3 года с момента заключения договора аренды земельного участка.

Земельные участки, предоставленные согласно указанному пункту Земельного кодекса РФ, предоставляются юридическим лицам в соответствии с распоряжением губернатора Пермского края для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Пермского края от 09.07.2015 № 503-ПК «Об установлении критериев, которым

должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Закон № 503-ПК).

**Актуальность** принятия законопроекта авторы обосновали тем, что установление минимального размера арендной платы на три года за земельные участки, предоставленные для реализации масштабных инвестиционных проектов и размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, позволит улучшить инвестиционный климат Пермского края, послужит стимулом для реализации проектов и размещения объектов на территории региона, сокращения сроков их завершения, а также будет способствовать созданию новых рабочих мест, увеличению налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет Пермского края.

По существу законопроекта отметим следующее.

1. Согласно статье 1 Закона № 503-ПК земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с распоряжением губернатора Пермского края предоставляются юридическим лицам без проведения торгов:

- для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения при условии соответствия указанных объектов одному из следующих **критериев**:

объект включен в государственную программу Российской Федерации;

объект включен в государственную программу Пермского края;

объект включен в муниципальную программу и (или) программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры муниципальных образований Пермского края;

- для реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих приоритетам и целям, определенным в стратегии социально-экономического развития Российской Федерации, или Пермского края, или муниципальных образований Пермского края, при условии соответствия указанных инвестиционных проектов одному из следующих **критериев**:

инвестиционный проект определяет строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций;

инвестиционный проект определяет строительство многоквартирных домов, передаваемых в собственность гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в случае, если такие граждане отнесены к числу пострадавших в соответствии с законодательством;

инвестиционный проект включен в реестр инвестиционных проектов Пермского края в порядке, установленном Правительством Пермского края, а

также имеет соответствующий статус, присвоенный в порядке, установленном Правительством Пермского края;

инвестиционный проект реализуется в соответствии с соглашением о государственно-частном партнерстве, заключенным между публичным партнером и частным партнером, являющимся юридическим лицом, в соответствии с Законом Пермского края от 01.04.2015 № 457-ПК «Об основах государственно-частного партнерства в Пермском крае».

2. Изучение законодательной базы других регионов (город Москва, Удмуртская Республика, Ульяновская, Рязанская, Оренбургская, Омская, Волгоградская области) показало, что в ряде случаев в законах субъектов РФ при установлении ставок арендной платы применяются ставки, равные 1 рублю.

Однако, применение таких ставок отличается как по составу объектов так и подходам к расчету арендной платы. Примерами являются следующие размеры арендной платы за земельные участки, предоставленные:

- для размещения объектов здравоохранения, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, областного или муниципального бюджета - **1 рубль в год** (Ульяновская область);

- для объектов культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии - **1 рубль за квадратный метр в год** (Рязанская область);

- для объектов капитального строительства без проведения торгов, осуществляемого полностью либо частично за счет средств областного бюджета - **1 рубль в год за земельный участок** (Оренбургская область);

- для строительства зданий дошкольных образовательных организаций и учреждений начального и среднего профессионального образования, а также земельные участки, право аренды которых приобретается (приобретено) в связи с расположением на них указанных объектов - **1 рубль в месяц за арендуемый земельный участок** (Омская область, Калачинский район);

- для строительства, реконструкции и технического перевооружения объектов, предназначенных для государственных и муниципальных нужд - **1 рубль в год** (Волгоградская область, г.Волжский);

- по ранее заключенным договорам аренды земельных участков с государственными учреждениями, муниципальными учреждениями, а также исполнительными органами государственной власти, иными государственными органами, органами местного самоуправления и их территориальными органами - **1 рубль за земельный участок в год** (Удмуртская республика);

- для эксплуатации объектов нежилого фонда, находящихся в имущественной казне города Москвы и переданных по результатам проведения аукциона - в размере **1 рубля за земельный участок в год** при условии подтверждения соблюдения арендатором условий договора аренды объекта нежилого фонда, дающих арендатору право на установление ставки арендной платы в размере 1 рубля за квадратный метр общей площади объекта нежилого фонда, в случаях и в порядке, предусмотренных правовыми актами

Правительства Москвы (г.Москва).

Таким образом, годовые размеры арендной платы, равные 1 рублю, применяются в регионах для отдельных льготных категорий землепользователей и рассчитываются либо за весь земельный участок, либо за 1 квадратный метр площади. Имеются примеры расчета арендной платы за 1 месяц, также равной 1 рублю.

Отметим, что в нормативных правовых актах Волгоградской, Оренбургской, Ульяновской областей указанные льготные размеры арендной платы были установлены в 2015 году, в других регионах - в 2007-2013 годы.

3. В Пермском крае Законом № 604-ПК установлены размеры арендной платы за земельные участки различного целевого использования для земель населенных пунктов и для земель вне черты населенных пунктов. Для земельных участков земель поселений арендная плата рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости.

*Минимальные размеры* арендной платы, равные 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка, установлены в отношении земельных участков, занятых открытыми стадионами, спортплощадками, автодромами, ипподромами, картодромами, а также земельных участков, переданных социально ориентированным некоммерческим организациям, включенным в реестр социально ориентированных некоммерческих организаций Пермского края. Кроме этого, подобный размер арендной платы установлен в отношении земельных участков, занятых бассейнами, спорткомплексами, с введением их в действие с 1 января 2013 года.

По строительным объектам различного направления размер арендной платы установлен равным 0,3 процента от кадастровой стоимости.

За земельные участки, предоставленные для жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также для личного подсобного хозяйства и для сельскохозяйственного производства в составе зон сельскохозяйственного использования размер арендной платы установлен равным *двукратной ставке земельного налога*.

Вне черты населенных пунктов базовый размер арендной платы за земельные участки для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения рассчитывается от земельного налога, действовавшего в 2005 году, с учетом коэффициентов видов использования земель и категории арендаторов и коэффициента индексации ставок арендной платы. Минимальные коэффициенты видов использования земель и категории арендаторов, равные 1,0, также установлены по землям лесного комплекса, предприятиям агропромышленного комплекса, бассейнам, спорткомплексам, детским оздоровительным лагерям.

Таким образом, законопроектом предлагается снизить минимальный размер арендной платы в Пермском крае за определенные в законопроекте земельные участки до размера, который на территории края ранее не использовался.

4. На наш взгляд, следует отметить ряд **проблемных моментов** законопроекта.

4.1. Поскольку в Пермском крае установлены ставки арендной платы за земельные участки, как правило, в процентах от кадастровой стоимости (либо от ставок земельного налога), предлагаемая в законопроекте арендная плата в размере 1 рубля за гектар не соответствует общему подходу, принятому в Пермском крае, к установлению ставок арендной платы.

Отметим, что в практике земельных арендных отношений расчет арендной ставки за 1 гектар применяется только для сельскохозяйственных земель. В законопроекте предлагается установить подобную ставку и на землях поселений. На наш взгляд, более корректным будет установить арендную плату, равную 1 рублю, за земельный участок в целом, либо установить этот же размер ставки арендной платы за 1 квадратный метр.

4.2. В законопроекте предполагается установить льготную ставку арендной платы, в том числе за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Однако, Земельным кодексом РФ не предусмотрено предоставление земель сельскохозяйственного назначения под строительные объекты, в связи с этим случаи установления арендной платы на землях сельскохозяйственного назначения требуют уточнения.

4.3. Полагаем, что в связи с установлением ничтожно малой ставки арендной платы по земельным участкам под указанными выше объектами, нередко имеющими высокую кадастровую стоимость и значительные размеры, местные бюджеты будут иметь недополученные доходы. Однако авторами законопроекта оценка таких потерь не произведена.

Таким образом, **актуальность** принятия законопроекта обусловлена необходимостью рассмотрения предложения Правительства Пермского края об установлении минимальных ставок арендной платы за земельные участки для реализации масштабных инвестиционных проектов и размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, **последствием** применения которых может стать улучшение инвестиционного климата и ускорение социально-экономического развития Пермского края.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная