



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 "Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на этих земельных участках"

15.10.2014

№ 180-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 22.09.2014 № 2749-14/07 на основе проекта закона, внесенного на рассмотрение Законодательного Собрания главой города Перми Сапко И.В. (письмо от 18.09.2014 № И-01-01-02-1652).

Законопроектом предлагается внести изменения в Закон Пермского края от 07.10.2011 № 837-ПК «Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» (далее – Закон № 837-ПК).

Законопроектом предлагается установить *особый порядок* определения цены выкупа земельных участков, расположенных на территории муниципального образования *город Пермь*, направленный на *позатипное повышение цен выкупа* земельных участков с 2,5% до 100% от их кадастровой стоимости, и распространить данный порядок на коммерческие организации и индивидуальных предпринимателей – собственников, расположенных на выкупаемых земельных участках зданий, строений и сооружений.

В данную категорию по целевому использованию могут входить земельные участки для размещения производственных и административных зданий, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, другого коммерческого использования.

В частности, предусматривается, что в период с 1 января 2015 года по 31 декабря 2016 года цену выкупа установить в размере 15% кадастровой стоимости земельных участков, в период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2019 года - в размере 50% кадастровой стоимости земельных участков и с 1

января 2020 года - в размере 100% от кадастровой стоимости земельных участков.

Кроме этого, законопроектом предлагается **исключить рассрочку** при платежах за выкупленные земельные участки.

Актуальность внесения изменений авторами законопроекта обоснована снижением поступлений в бюджет города Перми доходов от продажи земельных участков собственникам зданий, строений и сооружений.

Согласно финансово-экономическому обоснованию в 2012 году доходы бюджета города Перми от продажи земельных участков составили 346,2 млн.руб., в 2013 году – 252,7 млн.руб., за 5 месяцев 2014 года – 55,0 млн.руб. К концу года прогнозируется, что объем доходов от продажи земельных участков составит не более 40% от уровня 2012 года.

По существу рассматриваемого законопроекта отметим следующее.

1. Анализ нормативной правовой базы показал, что с июля 2007 года по отдельным категориям землепользователей в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» была установлена цена выкупа в размере 2,5% кадастровой стоимости земельного участка, срок действия которой был установлен до 1 июля 2012 года.

Льготный порядок распространялся на следующие категории землепользователей:

коммерческие организации и индивидуальные предприниматели - собственники расположенных на выкупаемых земельных участках зданий, строений и сооружений, **приватизированных из государственной или муниципальной собственности;**

граждане и некоммерческие организации, являющиеся собственниками зданий, строений и сооружений, право собственности на которые возникло **до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.**

После окончания льготного периода органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления, в соответствии с Земельным кодексом РФ¹, наделены **полномочиями по установлению цен выкупа** земельных участков, не превышающих размера их кадастровой стоимости соответственно на земли, находящиеся в государственной собственности, земли, государственная собственность на которые не разграничена и муниципальные земли.

В соответствии со статьей 2 Закона Пермского края от 01.07.2009 № 463-ПК «О полномочиях органов государственной власти Пермского края в сфере земельных отношений» с 1 января 2012 года полномочия по установлению **порядка определения цены и порядка оплаты** земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам

¹ П 1.2. статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации

зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, **отнесены к полномочиям** Законодательного Собрания Пермского края.

Правительство Пермского края **устанавливает** цену земли при продаже земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений в случаях и пределах, установленных законодательством.

Цена выкупа устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Пермского края от 10.03.2010 № 85-п (ред. от 09.06.2010) «Об установлении цены земли при продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках».

Законом № 837-ПК с 1 января 2012 года был продлен льготный порядок определения цены земли при продаже собственникам зданий, строений и сооружений в размере 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка категориям землепользователей, определенным в вышеназванном федеральном законе. Данная мера по сохранению льготных цен была направлена на стимулирование роста продаж земельных участков.

2. Анализ земельного рынка Пермского края после принятия Закона № 837-ПК показал следующее.

В 2012 году по сравнению с 2011 годом общее количество заключенных сделок по продаже земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления **увеличилось** на 25,6% (в 2011 году – 8 590 сделок; в 2012 – 10 785 сделок), по площади проданных земельных участков показатель увеличился в 4,5 раза (в 2011 году – 8,98 тыс. га; в 2012 году – 40,65 тыс. га).

В 2013 году по сравнению с 2012 годом произошло некоторое уменьшение числа заключенных сделок на 4,7 % (на 507 сделок) при этом превысив их количество в 2011 году. В то же время площадь проданных земельных участков существенно сократилась - на 78,7 % (на 32,0 тыс. га).²

Анализ поступлений доходов от продажи земельных участков³ в бюджеты всех уровней показал, что поступления средств от продажи земельных участков в краевой бюджет **увеличились** в 2013 году по сравнению с 2011 годом почти в 2 раза, в местные бюджеты – в среднем на 88,4%, а в бюджет города Перми - в 2,6 раза, в консолидированный бюджет Пермского края доходы от продажи земли возросли почти на 90%, и составили за 3 года 1 млрд. 542,6 млн.руб. (таблица 1).

² Региональный доклад о наличии и использовании земель Пермского края за 2011,2012,2013 годы

³ Данные системы автоматизации финансово-казначейских органов «Автоматизированный Центр Контроля исполнения бюджета» («АЦК-Финансы»)

Таблица 1

Доходы бюджетов от продажи земельных участков

млн.руб.

Бюджет	2011 год	2012 год	2013 год	2013 к 2011,%	Всего за 3 года
краевой	37,9	110,7	75,8	199,8	224,4
местные	268,7	543,1	506,4	188,4	1 318,2
в т.ч. бюджет г.Перми	99,1	323,5	260,7	263,2	683,3
Консолидированный	306,6	653,8	582,1	189,8	1 542,6

Для справки: в соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации в бюджет Пермского края поступают доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, в местные бюджеты – находящихся в муниципальной собственности.

Кроме этого, за земли, государственная собственность на которые не разграничена до ее разграничения: доходы от продажи поступают в бюджеты городских округов по нормативу 100% за земли, находящиеся в границах городских округов (абз.11 ст.62 БК РФ); в бюджеты муниципальных районов по нормативу 50% за земельные участки, находящиеся в границах поселений (абз.15 ст.62 БК РФ); в бюджеты поселений по нормативу 50% за земельные участки, находящиеся в границах поселений (абз.19 ст.62 БК РФ).

Анализ структуры продаж земельных участков органами местного самоуправления в 2013 году⁴ показал, что наибольшее количество земельных участков было продано гражданам для индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества – 5149 земельных участков, что составляет 50,2% от количества земельных участков, проданных без проведения торгов. Для иных целей гражданам продано 3618 земельных участков (или 35,3%), юридическим лицам для иных целей 528 (или 5,6% от общего количества земельных участков, проданных без проведения торгов) (приложение).

Таким образом, за анализируемый период количество сделок по выкупу земельных участков юридическими лицами для иных целей (это та категория землепользователей, которая в основном попадает под увеличение цены выкупа по законопроекту) составляет незначительный удельный вес в общем объеме продаж земельных участков органами местного самоуправления.

Анализ изменения количества сделок и изменения средней цены выкупа земельных участков при продаже земельных участков органами местного самоуправления Пермского края показал, что за последние 3 года по данной категории землепользователей среднее количество продаж земельных участков составляет около 550 сделок в год, средняя цена выкупа составила 40,7 руб. за 1

⁴ по данным Росреестра по Пермскому краю

кв.м площади. По городу Перми средняя цена выкупа находится примерно в тех же границах, что и в среднем по краю (таблица 2)⁵.

Таблица 2

Изменение цены при выкупе земельных участков собственниками зданий, строений и сооружений для иных целей за 2011-2013 годы (юридические лица)

Показатель	2011 год	2012 год	2013 год	Всего за 3 года
Количество сделок	469	647	528	1644
Сумма сделок, млн.руб.	18,3	32,3	20,9	71,5
Средняя цена сделки, тыс.руб.	39,0	49,9	39,6	43,5
Площадь выкупленных земельных участков, га	588,62	661,47	505,38	1755,47
Средняя цена 1 кв.м., руб.	31,1	48,8	41,3	40,7
Средняя цена 1 кв.м., руб. по г.Перми	х	50,72*	40,34*	х

* по данным финансово-экономического обоснования к законопроекту

В общих доходах местных бюджетов от продажи земельных участков за 3 года, которые составляют 1318 млн.руб. (см.таблицу 1), удельный вес доходов от продажи земельных участков юридическим лицам для иных целей (71,5 млн.руб., см.таблицу 2) небольшой и составляет 5,4%.

Таким образом, анализ показал, что повышение цены выкупа земельных участков для данной категории землепользователей значительно не повлияет на увеличение доходов местных бюджетов от продажи земельных участков.

Анализ продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, юридическим лицам для иных целей за 2011-2013 годы, показал, что состоялось 26 сделок, на площади 19,4 га, сумма сделок составила 1 млн. 448 тыс.руб. В доходах краевого бюджета удельный вес от продажи земельных участков данной категории землепользователей также незначительный, он составляет менее 1%.

В качестве **проблемного момента** законопроекта отметим следующее.

По мнению авторов законопроекта, за счет применения особого порядка определения цены выкупа земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город Пермь, в бюджет города Перми поступит 150 млн.руб. дополнительных доходов. При этом расчетов, подтверждающих поступление дополнительного дохода, а также экономического обоснования

⁵ Раздел 4 Регионального доклада о наличии и использовании земель в Пермском крае за 2011,2012,2013 годы (использованы данные *только* по продаже земель, находящихся в *муниципальной собственности*, без учета земель, государственная собственность на которые не разграничена).

уровня цен, не представлено.

С учетом вышеизложенного считаем, что **последствия** принятия законопроекта будут **неоднозначными**, поскольку предлагаемое повышение цены выкупа земельных участков собственниками зданий, строений и сооружений не окажет существенного влияния на рост доходов бюджета города Перми, а применение экономически необоснованной цены выкупа не будет стимулировать собственников к выкупу земельных участков.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная



Приложение