



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, сооружений, расположенных на этих земельных участках"

11.03.2013

№ 35

Аналитическая записка подготовлена в соответствии с поручением председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А от 19.02.2013 № 545-13/07 на основе проекта закона, поступившего с письмом губернатора Пермского края Басаргина В.Ф. от 18.02.2013 № СЭД-01-29-172.

Проект закона предусматривает внесение изменений в Закон Пермского края от 07.11.2011 № 837-ПК «Об установлении порядка определения цены и порядка оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» (далее в тексте – Закон № 837-ПК).

Актуальность внесения законопроекта авторы обуславливают следующим:

1) истечением срока льготной продажи земли, установленной Федеральным законом от 27.12.2009 № 342-ФЗ¹.

В соответствии с указанным Законом льготные условия продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности - коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, а также гражданам и некоммерческим организациям, приобретшим право собственности на здания, строения, сооружения до вступления в силу

¹ Федеральный закон от 27.12.2009 № 342-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности»

Земельного кодекса Российской Федерации, ограничены сроком до 01.07.2012;

2) вступлением в силу в Пермском крае с 01.01.2013 результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Авторами законопроекта предлагается внести следующие изменения (приложение 1).

1. С 1 сентября 2013 года цену земельного участка для всех категорий юридических и физических лиц, являющихся собственниками расположенных на земельных участках зданий, строений, сооружений (включая и ранее льготлируемые), предлагается рассчитывать по одинаковой формуле:

$$Ц = КСЗ \times СЗН \times K_{кр} ,$$

где

Ц - цена земельного участка при продаже, руб.;

КСЗ - кадастровая стоимость земельного участка;

СЗН - ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в соответствии со статьей 394 Налогового кодекса Российской Федерации, за единицу площади земельного участка, %;

$K_{кр}$ - коэффициент кратности к ставке земельного налога за единицу площади земельного участка, равный 17,0 и 8,5 для разных категорий лиц.

Коэффициент кратности устанавливается в максимально возможном размере, который предусмотрен Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Увеличение размеров коэффициента кратности разработчики связывают с вступлением в силу с 01.01.2013 результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов, а именно, ее уменьшением.

2. Законопроектом **исключается** норма о том, что значения поправочного коэффициента к кадастровой стоимости земельного участка, коэффициента кратности к ставке земельного налога за единицу площади земельного участка, могут быть уменьшены Правительством Пермского края.

3. Законопроектом **устанавливается**, что расчет цены по конкретному земельному участку осуществляется исполнительным органом государственной власти Пермского края или органом местного самоуправления, уполномоченным в соответствии с законодательством на распоряжение соответствующим земельным участком.

4. **Исключаются** отдельные нормы, которые содержатся в части 6 статьи 36 Земельного кодекса РФ, для того, чтобы устранить дублирование с федеральным законодательством.

Исключается норма о том, что расчет цены по конкретному земельному участку осуществляется в месячный срок со дня подачи собственником здания, строения, сооружения, расположенного на

земельном участке, заявления о приобретении права собственности на земельный участок.

Исключается пункт о том, что расчет цены производится на основании нормативных правовых актов, действующих на момент подачи заявления, и сведений, содержащихся в приложенных к заявлению документах и отвечающих требованиям нормативных правовых актов на момент подачи заявления.

5. Законопроектом **устанавливается**, что оплата приобретаемого покупателем земельного участка производится в соответствии с условиями договора купли-продажи.

При этом **исключаются нормы о рассрочке** платежа, поскольку данная форма оплаты не применялась на территории Пермского края в связи с необходимостью оценки земельного участка, установления залога для обеспечения исполнения обязательств по оплате земельного участка.

Анализ федерального законодательства показал, что в соответствии с п. 1.2 ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ, регулирующей приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, цена указанных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, **не может превышать их кадастровую стоимость.**

Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена (п. 1.1 ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ).

В Пермском крае **порядок определения цены и порядок оплаты земельных участков**, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, **установлен Законом № 837-ПК** (приложение 1).

Предлагаемый авторами законопроекта порядок расчета приведет к увеличению выкупной цены в среднем в **2,8-5,67 раза** (данные муниципальных образований Пермского края представлены в приложении 2).

Анализ нормативных актов субъектов Российской Федерации, принятых после окончания льготного периода выкупа земельных участков, показал, что регионы используют различные порядки определения выкупной цены.

Отдельные регионы, например, Вологодская, Кемеровская области, используют процентную долю от кадастровой стоимости в размере от 2% до 25% от кадастровой стоимости земельных участков.

Другие регионы (Амурская, Ивановская, Нижегородская, Еврейская автономная области) применяют смешанный порядок определения выкупной

цены: для одних категорий - процент от кадастровой стоимости, для других – кратность к ставкам земельного налога (от 3 до 17 ставок).

Так, например, с учетом предлагаемого коэффициента кратности и налоговых ставок, установленных решением Пермской городской Думы от 08.11.2005 № 187 «О земельном налоге на территории города Перми»², показатель, рассчитываемый как произведение СЗН x K_{кр}, для города Перми составит от 0,85% до 25,5% к кадастровой стоимости земельного участка, т.е. будет находиться на уровне средних значений по другим регионам.

В целом принятие законопроекта приведет к **положительным последствиям**, поскольку региональное законодательство будет приведено в соответствие федеральному.

Кроме того, предоставленная законопроектом возможность выкупа земельных участков по льготным условиям до 1 сентября 2013 года позволит активизировать их выкуп всеми желающими и вовлечь в оборот неиспользуемые земельные участки.

В качестве **проблемных моментов** представленного законопроекта отметим следующее.

1. Результатом применения коэффициентов в максимально возможном размере 17,0 (для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей) и 8,5 (для граждан и некоммерческих организаций) станет **значительное увеличение** выкупной цены земельных участков по отдельным категориям.

Так, по земельным участкам, предназначенным для индивидуальной жилой застройки, рост составит 1,7 раза (с 2 873,77 руб. до 4 885,40 руб.); по земельным участкам, предназначенным для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания,

² Налоговые ставки устанавливаются в следующих размерах:

0,1 процента в отношении земельных участков:

предоставленных физическим лицам или приобретенных физическими лицами для индивидуального жилищного строительства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса);

0,2 процента в отношении земельных участков:

предоставленных или приобретенных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

предоставленных (приобретенных) под индивидуальные гаражи, а также под гаражи в гаражно-строительных, гаражно-эксплуатационных и иных гаражных кооперативах, овощные ямы (индивидуальные и в кооперативах овощных ям);

0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства;

предоставленных (приобретенных) для жилищного строительства, за исключением земельных участков, предоставленных физическим лицам или приобретенных физическими лицами для индивидуального жилищного строительства;

1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

рост составит до 135,8 раз (с 41,47 руб. до 5 632,79 руб.) (см. приложение 2).

2. Установление в законопроекте нормы о том, что оплата приобретаемого покупателем земельного участка производится в соответствии с условиями договора купли-продажи, дает чрезмерно **широкие полномочия** исполнительному органу государственной власти Пермского края или органу местного самоуправления, уполномоченному на распоряжение соответствующим земельным участком.

На наш взгляд, следует установить единый срок оплаты для всех лиц, например, не более 30 дней.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 2 класса

М.Ю.Кужельная