



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «О внесении изменения в часть 1 статьи 1 Закона Пермского края «О порядках определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, а также размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»

15.08.2023

№ 110-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 04.08.2023 № 1800-23/07 на основе проекта закона и материалов к нему, направленных с письмом группы депутатов Законодательного Собрания Пермского края от 03.08.2023 б/н.

В проекте закона предусматривается внесение изменений в Закон Пермского края от 07.10.2011 № 837-ПК «О порядках определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, а также размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее - Закон Пермского края № 837-ПК) в части **установления цены продажи** земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и предоставленных в аренду, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, – в размере **100% кадастровой стоимости**.

Действие указанной нормы предлагается ограничить **31.12.2023 и распространить на правоотношения, возникшие с 01.01. 2023.**

Оценивая актуальность представленного проекта закона, отметим следующее.

1. Согласно ст. 2 ЗК РФ земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из ЗК РФ, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать ЗК РФ.

В соответствии с ЗК РФ земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность за плату.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, а также **без проведения торгов** в случаях, установленных ч. 2 ст. 39.3 ЗК РФ.

При этом п. 2 ч. 2 ст. 39.4 ЗК РФ установлено, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов **цена** такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В целях реализации указанных положений ЗК РФ в Пермском крае принят и действует Закон Пермского края № 837-ПК, в соответствии с которым продажа земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов осуществляется по цене, рассчитываемой **в процентах от кадастровой стоимости** таких земельных участков.

2. Отметим, что ст. 20 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» было установлено, что **в 2022 году особенности регулирования земельных отношений** устанавливаются федеральными законами. Так, согласно ст. 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2022 году Правительство Российской Федерации вправе устанавливать особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе **дополнительно определить случаи предоставления таких земельных участков без проведения торгов.**

Реализуя предоставленное право, Правительство Российской Федерации¹ определило, что наряду со случаями, предусмотренными ЗК РФ, *допускается* продажа гражданину без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за пределами населенного пункта, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и предоставленных в аренду этому гражданину, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 39.2 ЗК РФ, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

В связи с этим, Законом от 01.07.2022 № 91-ПК «О внесении изменений в отдельные законы Пермской области, Пермского края в сфере земельных отношений и о признании утратившими силу отдельных законов Пермской области, Пермского края» в Закон Пермского края № 837-ПК были внесены изменения, согласно которым *на 2022 год цена продажи* указанных земельных участков была установлена *в размере 100 %* от кадастровой стоимости.

3. Федеральным законом от 19.12.2022 № 519-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и приостановлении действия отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» нормы об установлении особенностей регулирования земельных отношений федеральными законами были *продлонгированы на 2023 год*.

В постановление Правительства РФ № 629 также были внесены изменения² о продлении его действия на 2023 год. Также внесены изменения в формулировку дополнительного к установленному ЗК РФ случаю продажи без торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленных в аренду, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного ст. 39.2 ЗК РФ, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, в частности:

- продажа таких участков разрешена не только гражданам, но и юридическим лицам;
- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемые в соответствии с указанными нормами, могут находиться не только за пределами населенного пункта, но и в его границах;

¹ Пункт а части 1 постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» (далее – постановление Правительства РФ № 629).

² Постановление Правительства РФ от 30.12.2022 № 2536 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. № 629».

- перечень земельных участков дополнен земельными участками, которые предназначены для производственной деятельности, отдыха (рекреации), нужд промышленности.

В связи с указанными положениями федерального законодательства в законопроекте предлагается внести соответствующее изменение в Закон Пермского края № 837-ПК.

Таким образом, принятие проекта закона **актуально** и будет иметь **положительные последствия**, связанные с предоставлением возможности арендаторам земельных участков в 2023 году воспользоваться правом покупки без торгов земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и предоставленных им в аренду, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 39.2 ЗК РФ, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Начальник управления

М.Ю.Кужельная