



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
ОКПО 50283606, ОГРН 1025900537090, ИНН/КПП 5902292350/590201001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект 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».

(внесён и.о. губернатора Пермского края Г.П. Тушнолобовым)

21.10.2015г.

№ 73

Представленный на заключение проект закона предлагает внесение изменений в Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК¹ (далее – Закон № 604-ПК), - в части определения размера арендной платы за указанные земельные участки, предоставленные юридическим лицам в аренду без торгов в соответствии с п/п. 3 п. 2 ст. 39.6. ЗК РФ (на основании распоряжения губернатора Пермского края для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов и проектов критериям, установленным Законом Пермского края от 09.07.2015 № 503-ПК²).

Критерии для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (в т.ч.: объекты образования, здравоохранения, социальной инфраструктуры, культуры, физической культуры и спорта, коммунальной инфраструктуры, объекты обращения с отходами): объекты включены - 1) в государственную программу РФ, 2) в государственную программу Пермского края, 3) в муниципальную программу и (или) программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры МО Пермского края.

Критерии для реализации масштабных инвестиционных проектов: 1) строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций; 2) 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; 3) включены в реестр инвестиционных проектов Пермского края, имеют соответствующий статус, присвоенный в порядке, установленном Правительством ПК; 4) инвестиционный проект реализуется в соответствии с соглашением о государственно-частном партнерстве, заключенным между публичным партнером и частным партнером, являющимся юридическим лицом, в соответствии

¹ 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».

² Закон 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».

с Законом от 01.04.2015 № 457-ПК.

По результатам экспертизы проекта закона отмечаем следующее.

1. Законопроектом предлагается установить размер арендной платы **в год** за земельный участок, предоставленный в соответствии с п/п. 3 п. 2 ст. 39.6. ЗК РФ, на период 3 года с момента заключения договора аренды земельного участка - **в размере 1 (один) рубль за гектар** (1 га = 10 000 кв. м.).

В качестве обоснования предложенного правового регулирования в Пояснительной записке к законопроекту указано: «установление минимального размера арендной платы на три года за земельные участки, предоставленные для реализации масштабных инвестиционных проектов и размещения указанных объектов, *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*».

Согласно Сводному отчету о результатах проведения оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта, - риски неблагоприятных последствий применения предлагаемого правового регулирования не выявлены.

2. В соответствии с п/п. 7 п. 1 ст. 1, ст. 65 ЗК РФ: изданные в соответствии с ЗК РФ акты земельного законодательства основываются на принципе платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ. Формами такой платы являются земельный налог и арендная плата (для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может применяться кадастровая стоимость).

Согласно п. 1 ст. 39.7. ЗК РФ: размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами, установленными Правительством РФ³, - в т.ч. на основе принципа экономической обоснованности, исходя из которого арендная плата устанавливается в размере, *соответствующем доходности* земельного участка с учётом государственного регулирования тарифов товаров, работ, услуг организаций, осуществляющих деятельность на земельном участке...

Предложенное авторами законопроекта определение арендной платы в размере 1 рубль за гектар за указанные выше земельные участки, - **экономически не обосновано** (ФЭО к законопроекту - не содержит обоснования в указанной части) и **не отвечает**, по мнению КСП ПК, **принципам: экономической обоснованности и платности** использования земли. По существу, арендная плата в размере 1 рубль за гектар в год (исчисляется в копейках в случаях, когда земельный участок составит менее 1 га) - представляет собой «символическую» плату, которая не способна обеспечить возмездность от использования земельного участка в виде получения соответствующими бюджетами реального дохода от сдачи его в аренду. Издержки, связанные с передачей в аренду и администрированием договоров

³ 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».

аренды - существенно превысят предлагаемую арендную плату, - что не обеспечивает в полной мере баланс публичных и частных интересов.

Кроме того, предлагаемое определение размера арендной платы за земельные участки (1 рубль за гектар) - *отлично от общей методологии* действующего Порядка определения арендной платы за земельные участки (Закон № 604-ПК), в соответствии с которым определение арендной платы основывается на ставках земельного налога и кадастровой стоимости земельных участков. При этом, обоснований изменения порядка расчёта арендной платы – также не приводится.

Для сведения: исходя из установленного действующим Порядком определения арендной платы за земельные участки, предоставленные без торгов для строительства, на период инженерных изысканий, период проектирования и нормативный срок строительства, - ставка составляет 0,3% от их кадастровой стоимости.

3. В связи с выше указанным, в целях развития региона и привлечения инвестиций в строительство объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, в масштабные инвестиционные проекты при условии их соответствия установленным критериям, - *КСП ПК считает целесообразным рекомендовать определить, на основе принципа экономической обоснованности: пониженную (льготную) ставку арендной платы применительно к кадастровой стоимости земельного участка, либо к земельному налогу,* - что также создаст благоприятные условия для развития инвестиционной деятельности на территории края.

Вывод: проект 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» рекомендуется для рассмотрения Законодательным Собранием Пермского края в первом чтении.

Председатель КСП ПК

Ю.В. Новоселов