



**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 главой города Перми – председателем Пермской городской Думы И.В. Сатко)

11.04.2016

№ 22

Представленный на заключение проект закона предлагает внесение дополнения в Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК¹ (далее – Закон № 604-ПК), - в части определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов:

- для строительства объектов, включенных в реестр многоквартирных жилых домов, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, - в размере 0,1% от кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно Пояснительной записке к законопроекту, предлагаемые изменения вызваны актуальностью вопроса по завершению строительства «проблемных» объектов и минимизации финансовых издержек дольщиков.

По результатам экспертизы проекта закона, отмечаем следующее.

1. С 1 марта 2015 г. изменениями в Земельный кодекс РФ установлен исчерпывающий перечень случаев предоставления земельных участков из публичной собственности *в аренду без торгов* (п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ). Случаи предусматривают ограничения к основаниям (например, предоставление участка лицу, с которым заключено концессионное соглашение, договор о развитии застроенной территории, др.), либо, в рамках которых, в том числе, нормативными правовыми актами субъектов РФ могут быть установлены свои критерии или основания. Субъект РФ не наделён правом самостоятельно устанавливать дополнительные случаи предоставления участков без торгов.

Предлагаемое законопроектом предоставление земельного участка в аренду без торгов - для строительства объектов, включенных в реестр многоквартирных

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».

жилых домов, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, - не соответствует случаям, установленным п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, и не может быть предусмотрено в рамках Закона № 604-ПК.

Закон № 604-ПК (в ред. от 02.03.2015 № 445-ПК), в соответствии с п/п 2 п. 3 ст. 39.7. Земельного кодекса РФ, устанавливает определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов. С 01.03.2015, предоставление земельных участков без торгов должно соответствовать случаям и основаниям, определенным положениями Земельного кодекса РФ, - однако, действующие нормы Закона № 604-ПК (в т.ч. «для жилищного строительства») не приведены в соответствие с п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ и не отвечают концептуальности земельного законодательства РФ (в части единого подхода при предоставлении участков без торгов). В связи с чем, отдельные нормы Закона № 604-ПК не подлежат применению до приведения в соответствие с Земельным кодексом РФ.

Для сведения: Земельный кодекс РФ предусматривает возможности для обеспечения жилыми помещениями граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, - например:

1) при предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование:

- (п/п 15 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ): некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта РФ и созданным субъектом РФ в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом², указом Президента РФ, нормативным правовым актом Правительства РФ, законом субъекта РФ, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства.

2) при предоставлении земельного участка в аренду без торгов:

- (п/п 13.1 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ): для освоения территории или для комплексного освоения территории³ в целях строительства жилья экономического класса⁴ юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Согласно п/п 5, 6 п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок для указанных целей определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого участка (для жилищного строительства земельный налог в г. Перми и в г. Кудымкар определен в размере 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка)⁵;

- (п/п. 3 п. 2 ст. 39.6. ЗК РФ): на основании распоряжения высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов РФ. Законом Пермского края от

² Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» - регулирует правоотношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, с гарантией защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

³ Требования и особенности заключения договоров об освоении территории и о комплексном освоении территории в целях строительства жилья эконом. класса установлены ст.ст. 46.5 - 46.8 Градостроит. кодекса РФ.

⁴ Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса», - к жилью экономического класса относятся: дома, этажностью не более 3-х этажей, для проживания 1-ой семьи, площадью не более 150 кв.м., площадь земельного участка не более 400 кв.м.; квартиры в многоквартирном доме (с внутренней отделкой), площадь квартиры не более 100 кв.м., площадь земельного участка на котором расположен жилой дом составляет не более 1500 кв.м.

⁵ Решение Пермской городской думы от 08.11.2005 № 187 «О земельном налоге на территории города Перми»; Решение Кудымкарской городской думы от 26.08.2005 № 52 «Об утверждении порядка исчисления и уплаты земельного налога на территории муниципального образования «Городской округ – город Кудымкар».

09.07.2015 № 503-ПК⁶ определены критерии для предоставления земельного участка в аренду без торгов на основании распоряжения губернатора Пермского края, - для реализации масштабных инвестиционных проектов, в т.ч. при условии (критерий), что 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. В соответствии с ч. 4 ст. 1 Закона № 604-ПК (в ред. от 25.12.2015 № 591-ПК), - размер арендной платы по указанным основаниям установлен в размере 1 руб. за гектар.

2. В Едином реестре многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений⁷, - числится 15 «проблемных» объектов (1 699 граждан-участников строительства):

13 объектов (1 670 граждан) на территории г. Перми, - из которых (согласно ФЭО к законопроекту): по 9 объектам земельные участки переданы в аренду, из них по 2 объектам застройщики находятся в стадии конкурсного производства;

1 объект (2 гражданина) в г. Кудымкар, - земельный участок в аренде;

1 объект (27 граждан) в п. Звездный Пермского края, - участок в аренде.

Для строительства указанных объектов, законопроектом предлагается с 01.01.2016 г. определить арендную плату в размере 0,1% от кадастровой стоимости земельного участка, - со снижением к установленной п/п. 4.1.1. ч. 1 ст. 1 Закона № 604-ПК и применённой при заключении договоров аренды ставке арендной платы, предусмотренной в размере 0,3% к кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного в целях «для жилищного строительства». Исходя из смысла законопроекта и ФЭО к нему, снижение годовой арендной платы предполагается по ранее заключённым договорам аренды - на территории г. Перми на сумму 1 310,5 тыс. руб. (с 1 965,8 до 655,3 тыс. руб.). ФЭО не содержит расчётного обоснования и информации по снижению доходов от арендной платы от переданных участков на территории в г. Кудымкар и в п. Звездный Пермского края.

Согласно ст. 62 Бюджетного кодекса РФ, - доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, поступают в бюджеты городских округов по нормативу 100%.

Согласно п. 3 ст. 45 Закона Пермского края от 12.10.2007 № 111-ПК «О бюджетном процессе в Пермском крае», - принятие в течение текущего финансового года законодательных актов, приводящих к снижению доходов местных бюджетов Пермского края, *требует внесения изменений в закон о бюджете Пермского края, предусматривающих компенсацию снижения доходов местных бюджетов*, - что влечёт увеличение нагрузки на краевой бюджет. Согласно ФЭО к законопроекту: «принятие законопроекта не повлечёт снижение доходов бюджета города Перми», поскольку плановые доходы не учитывают начисления по договорам, арендаторы которых признаны несостоятельными (банкротами) и находятся в стадии конкурсного производства, а также учитывают уровень собираемости арендной платы в объёме 95%. ФЭО не содержит информации о снижении

⁶ 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».

⁷ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края от 20.08.2015 № СЭД-35-01-97-242 «Об утверждении Единого реестра многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений».

доходов местных бюджетов г. Кудымкар и п. Звездный Пермского края, подлежащих компенсации из краевого бюджета (в случае принятия законопроекта).

Предложение в проект постановления Законодательного Собрания Пермского края:

Рекомендовать Правительству Пермского края:

1. в срок до 01.08.2016 г. инициировать в установленном порядке внесение изменений в Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК в части приведения норм закона в соответствие с п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

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 *отклонить* в первом чтении при рассмотрении Законодательным Собранием Пермского края.

Председатель КСП ПК



Ю.В. Новоселов