



# 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 отдельные законы Пермского края».

(внесён фракцией «ЕДИНАЯ РОССИЯ»  
в Законодательном Собрании Пермского края)

17.11.2017

№ 58

Представленный на заключение проект закона предлагает внесение изменений:

- в 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» (далее – Закон № 604-ПК), - *в части введения: формулы расчёта коэффициента индексации размера арендной платы за земельные участки из земель населённых пунктов; норм, применяемых для определения размера арендной платы за земельные участки, кадастровая стоимость которых не установлена;*

- 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 № 837-ПК), - *в части введения: норм уточняющего характера и норм, применяемых для определения цены продажи земельных участков, кадастровая стоимость которых также не установлена.*

В связи с тем, что проект закона поступил в КСП ПК 15.11.2017 г., экспертиза проекта закона подготовлена в сжатые сроки (в условиях дефицита времени). По результатам экспертизы отмечаем:

1. Проектом закона (ч. 1 ст. 1) предлагается к утверждению формула расчёта коэффициента индексации, применяемого ежегодно в целях индексации размера арендной платы за земельные участки из земель населённых пунктов, - в связи с инфляционными процессами. Формула учитывает прогнозный индекс инфляции в

регионе, утверждаемый губернатором Пермского края в составе «Сценарных условий для формирования вариантов развития экономики Пермского края и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края» на очередной финансовый год и плановый период<sup>1</sup>.

Введение предлагаемой нормы позволит уполномоченным органам самостоятельно исчислять коэффициент индексации, учитывающий инфляционные процессы в регионе.

2. Предлагаемая проектом закона (ч. 1 ст. 2) к введению норма носит уточняющий характер в отношении продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена<sup>2</sup>, без проведения торгов по цене, рассчитываемой в процентах от кадастровой стоимости: с 01.01. по 31.12.2017 г. - 25%, с 01.01.2018 г. - бессрочно – 75%.

3. Проектом закона (ч. 2 ст. 1, ч. 2 ст. 2) предлагается к утверждению порядок определения (расчёта) размера арендной платы и цены продажи за земельные участки из состава земель населенных пунктов, находящихся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории края, в случае отсутствия установленной кадастровой стоимости на указанные земельные участки, - исходя из расчётного значения, определяемого путём умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешённого использования для кадастрового квартала населенного пункта<sup>3</sup>, граничащего с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка.

Финансово-экономическое обоснование к законопроекту - не содержит экономического обоснования применения предлагаемого расчётного значения.

КСП ПК отмечает, что кадастровая стоимость объекта выступает ограниченным аналогом рыночной стоимости объекта, определённым по состоянию на конкретную дату, - так как государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет<sup>4</sup>. В целом, система государственной кадастровой оценки имеет своей целью получение результатов

<sup>1</sup> Утверждённые губернатором Пермского края «Сценарные условия для формирования вариантов развития экономики Пермского края и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края» на очередной финансовый год и плановый период (<http://mfin.permkrai.ru>).

<sup>2</sup> Земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено п/п 2 и 4 п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ; земельных участков, на которых расположены здания, сооружения (за искл. зданий, сооружений, указанных в абзаце шестом п. 1.1 ч. 1 ст. 1 Закона № 837-ПК), собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК; земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за искл. лиц, указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ; земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ.

<sup>3</sup> Постановление Правительства Пермского края от 21.11.2013 № 1610-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Пермского края и средних (взвешенных по площади) значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Пермского края».

<sup>4</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (п. 1 ст. 11).

определения кадастровой стоимости, соответствующих рыночным показателям стоимости объектов оценки (земельных участков), - в связи с чем, считаем, что *индивидуально определённая рыночная стоимость объекта имеет реальную экономическую основу, связанную с характеристиками использования конкретного земельного участка, и наиболее актуальна для применения.*

Финансово-экономическое обоснование, пояснительная записка к рассматриваемому проекту закона - не содержат: информации о земельных участках, в отношении которых не установлена кадастровая стоимость (количество, местонахождение, размер и т.д.); аналитические данные о потенциальном спросе на указанные земельные участки, - что не позволяет оценить расходы уполномоченных органов на установление в отношении данных объектов рыночной оценки, соотнести их с размером экономического эффекта, прогнозируемого к получению в результате вовлечения таких земельных участков в хозяйственный оборот.

**Вывод:** проект закона Пермского края «О внесении изменений в отдельные законы Пермского края» рекомендуется для рассмотрения Законодательным Собранием Пермского края в первом чтении.

Председатель КСП ПК



Ю.В. Новоселов

Романчук О.В.  
217 75 03

