



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

440600, г. Пенза, ул. Кураева, 36 а
тел. +7(8412)59-31-31, факс +7(8412)59-31-59
E-mail: info@economypenza.ru

от 26.08.2021 № 24-1346

На № _____ от _____

Врио начальника
Департамента государственного
имущества Пензенской области

А.М. Кудинову

**Заключение по результатам экспертизы
нормативного правового акта**

Министерство экономики Пензенской области (далее - Министерство) на основании пункта 2.3 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Пензенской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 12.09.2013 № 682-пП (с последующими изменениями) (далее – Порядок проведения экспертизы), и в соответствии с Планом проведения экспертизы действующих нормативных правовых актов Пензенской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности на 2 полугодие 2021 года, провело экспертизу постановления Правительства Пензенской области от 06.05.2015 № 232-пП «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Пензенской области, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов» (далее – постановление), и сообщает следующее.

Постановление разработано Департаментом государственного имущества Пензенской области (далее – Департамент).

Постановлением утверждается Порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Пензенской области, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов (далее – Порядок).

Порядок разработан в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Субъекты правового регулирования:

граждане и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Порядок определяет цену земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Пензенской области, при заключении договора купли-продажи земельных участков (далее - земельные участки) без проведения торгов.

Цена земельных участков при их продаже в случаях, предусмотренных в пункте 3 Порядка, определяется как выраженный в рублях процент от кадастровой стоимости земельного участка.

Размер процента устанавливается дифференцированно:

1) два с половиной процента:

собственникам зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся у них на праве аренды, в случаях если:

- в период с момента вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями) до 01.07.2012 в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

- такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в абзаце втором подпункта 3.1.1 пункта 3 настоящего Порядка;

юридическим лицам при переоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), до 1 января 2016 года;

в случае продажи земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации, за исключением случаев, определенных в пункте 2.7. статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями).

2) пятнадцать процентов в случае продажи земельных участков - крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с последующими изменениями).

Граждане и юридические лица, подавшие документы для заключения договора купли-продажи земельных участков без проведения торгов и не заключившие договор до вступления в силу Постановления Правительства Пензенской обл. от 22.12.2016 № 643-пП, в случаях, определенных пунктом 4 Порядка, приобретают земельные участки по цене, установленной пунктом 4 Порядка, в редакции Постановления Правительства Пензенской обл. от 22.12.2016 № 643-пП.

Цена земельных участков, расположенных в границе города Пензы, определяется по цене двадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, цена земельных участков, расположенных в границах иных населенных пунктов и за пределами границ населенных пунктов

Пензенской области, определяется по цене десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в случае продажи:

земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

С 01.01.2022 предлагается увеличить цену земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса РФ, определив ее в размере равном:

50% кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границе города Пензы,

30% кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границах иных населенных пунктов и за пределами границ населенных пунктов Пензенской области.

Принятие данного решения обусловлено следующим.

Для целей налогообложения, исчисления иных платежей, в том числе, неналоговых, проводится государственная кадастровая оценка. Цель государственной кадастровой оценки заключается в выявлении реальной рыночной стоимости объектов. В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

По итогам работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Пензенской области кадастровая стоимость земельных участков снижена за 2014-2016 годы:

- за 2014 год с 13838,134 до 8102,092 (процент снижения 41,5%)
- за 2015 год с 16847,281 до 10441,075 (процент снижения 38,0%)
- за 2016 год с 13056,104 до 10680,743 (процент снижения 18,2%)

Комиссией снижается кадастровая стоимость каждого земельного участка в результате ее пересмотра в среднем на 40%. Продажа земельных участков по льготной цене, не ограниченной по времени, нецелесообразна. В связи с тем, что государство заинтересовано в пополнении бюджетов всех уровней, денежные средства необходимы для социальной сферы, здравоохранения, образования, строительства, эксплуатации дорог и прочее, принятие проекта постановления в представленной редакции позволит увеличить доходную часть консолидированного бюджета Пензенской области от продажи земельных участков собственникам объектов в два раза.

По информации, предоставленной органами местного самоуправления Пензенской области, прогноз снижения за год доходной части консолидированного бюджета Пензенской области от аренды земельных участков в случае выкупа собственниками объектов недвижимости, расположенных на арендуемых земельных участках, составляет ориентировочно 8 315 946,7 руб., без прогноза Администрации города Пензы, которая в письме от 10.05.2018 № 1-14-3643 указала, что не представляется возможным спрогнозировать снижение годового размера арендной

платы по договорам аренды земельных участков, предоставленных под объектами недвижимости, в случае их выкупа.

Цена земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка, определяется в размере кадастровой стоимости земельных участков.

Цена земельных участков, предназначаемых гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере кадастровой стоимости земельных участков.

Цена земельных участков определяется на дату подачи заявления о предоставлении земельного участка в собственность.

В рамках проведения экспертизы постановления с 13.07.2021 по 06.08.2021 проводились публичные консультации.

Извещение о размещении уведомления о проведении публичных консультаций размещалось на официальном сайте Министерства экономики Пензенской области (далее – Министерство) (<https://econom.pnzreg.ru/news/obshchestvo/3028/>). и направлялось в адрес организаций, представляющих интересы предпринимательского сообщества в Пензенской области, в адрес:

- Пензенской областной торгово-промышленной палаты,
- Общественной организации «Деловая Россия»,
- Ассоциации промышленников Пензенской области,
- Общественной организации «ОПОРА России»,
- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Пензенской области;
- Управления федеральной антимонопольной службы Пензенской области.

По итогам публичных консультаций в адрес Министерства замечаний и предложений, полученных в связи с размещением постановления на официальном сайте, не поступало.

На основе проведенной экспертизы Министерством сделан вывод об отсутствии в постановлении положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Вместе с тем, после вступления в силу положений постановления Правительства Пензенской области от 08.07.2019 № 396-пП «О внесении изменения в Порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Пензенской области, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов, утвержденный постановлением Правительства Пензенской области от 06.05.2015 № 232-пП (с последующими изменениями)» возникнет риск повышения расходов со стороны субъектов предпринимательской деятельности.

Настоящее заключение размещено на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://econom.pnzreg.ru/>, раздел «Оценка регулирующего воздействия»).

И.о. Министра



Р.Н. Трялин