

**Заключение**  
**об оценке регулирующего воздействия**  
**проекта закона Республики Татарстан № 71-5 «О внесении изменений в**  
**Земельный кодекс Республики Татарстан и признании утратившей силу**  
**статьи 2 Закона Республики Татарстан «О внесении изменений в**  
**Земельный кодекс Республики Татарстан»**

Министерство экономики Республики Татарстан в соответствии с Законом Республики Татарстан от 7 марта 2014 года № 14-ЗРТ «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Татарстан и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан» и Порядком публичной оценки регулирующего воздействия действующих нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов в Республике Татарстан, принимаемых (издаваемых) исполнительными органами государственной власти Республики Татарстан, утверждённым постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 31.12.2012 № 1182 (далее – Порядок), рассмотрело проект закона Республики Татарстан № 71-5 «О внесении изменений в Земельный кодекс Республики Татарстан и признании утратившей силу статьи 2 Закона Республики Татарстан «О внесении изменений в Земельный кодекс Республики Татарстан» (далее – законопроект), внесенный Кабинетом Министров Республики Татарстан.

**1. Проблема, на решение которой направлено регулирование.**  
**Цель разработки проекта акта.**

Рассматриваемый нормативный правовой акт подготовлен в целях применения на территории Республики Татарстана новаций, внесенных федеральным законодательством:

- Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ);

- Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее – Закон № 217-ФЗ);

а также с целью приведения отдельных норм законодательства Республики Татарстан в соответствие с изменениями, внесенными в Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ).

**2. Содержание и область правового регулирования.**

Пунктом 2 статьи 6 Закона № 217-ФЗ внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, направленные на регулирование вопросов предоставления земельных участков, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или коммерческого использования. К полномочиям субъектов Российской Федерации отнесено предоставление в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, земельных участков некоммерческим организациям, созданным субъектами Российской Федерации или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов.

Проектом закона устанавливается, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования некоммерческим организациям, созданным Республикой Татарстан или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов, в случае если:

1) некоммерческие организации являются участниками государственных или муниципальных программ по освоению территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования (с учетом пункта 4 статьи 21 Бюджетного кодекса Российской Федерации, которым предусматривается, что целевые статьи расходов бюджетов формируются в соответствии с государственными (муниципальными) программами, подлежащими исполнению за счет средств соответствующих бюджетов, в связи с чем создание вышеуказанных некоммерческих организаций и финансирование их деятельности может осуществляться при наличии государственных, муниципальных программ);

2) аукционы на право заключения договора об освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении конкретного земельного участка не менее двух раз подряд признаны несостоявшимися, и с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, не заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

Пунктом 7 статьи 10 Закона № 101-ФЗ в настоящее время установлено, что приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Федерации». Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Статьей 2 Закона Республики Татарстан от 28 апреля 2007 года № 18-ЗРТ «О внесении изменений в Земельный кодекс Республики Татарстан» (далее – Закон № 18-ЗРТ) в соответствии с ранее действовавшей редакцией пункта 7 статьи 10 Закона № 101-ФЗ было установлено, что сельскохозяйственные угодья, находящиеся у сельскохозяйственных организаций, а также граждан, осуществляющих деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, приобретаются ими в собственность по цене, равной 10 процентам от кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Представляемым законопроектом указанную норму предлагается привести в соответствие с действующей нормой Закона № 101-ФЗ и ввести непосредственно в Земельный кодекс Республики Татарстан, что потребует признания утратившей силу статьи 2 Закона № 18-ЗРТ.

Изменениями, внесенными Законом № 171-ФЗ в Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», установлено право землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, из числа сельскохозяйственных организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств приобрести такой земельный участок в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более пятнадцати процентов его кадастровой стоимости.

С целью защиты равенства прав сельхозпроизводителей, единства подходов к приватизации земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, а также с учетом установленной в законодательстве Республики Татарстан (статья 2 Закона № 18-ЗРТ) цены приобретения сельскохозяйственных угодий, находящихся у сельскохозяйственных организаций, а также у граждан, осуществляющих деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, в собственность по цене, равной 10 процентам от кадастровой стоимости, законопроектом предлагается установить цену выкупа указанных выше земельных участков в размере, также равном 10 процентам от их кадастровой стоимости. Установление выкупной цены в указанном размере обеспечивает соблюдение баланса интересов собственника земельного участка и сельскохозяйственных организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств при приобретении в собственность предназначенных для сельскохозяйственного производства земельных участков.

### **3. Анализ федерального, регионального опыта в соответствующих сферах деятельности.**

Новации федерального земельного законодательства, в соответствии с которыми подготовлен законопроект, еще не вступили в силу. В настоящее время в субъектах Российской Федерации ведется подготовка изменений в региональное законодательство, в связи с этим региональный опыт отсутствует.

### **4. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты.**

Социальные группы, экономические сектора или территории, на которые будет оказано воздействие:

- уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами, находящимися в республиканской собственности;
- органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Республики Татарстан;
- физические и юридические лица, осуществляющие деятельность на земельных участках, находящихся на территории Республики Татарстан.

### **5. Оценка расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей или ограничений либо изменением таких обязанностей и ограничений.**

В связи с оптимизацией и прозрачностью процедур получения земельных участков прогнозируется снижение административных барьеров и сокращение избыточных согласований. Увеличение расходов участников не предусматривается. Выполнение полномочий органами государственной власти и органами местного самоуправления будет осуществляться в рамках текущих трудозатрат, дополнительная потребность в ресурсах отсутствует.

### **6. Риски решения проблемы предложенным способом регулирования и риски негативных последствий.**

Риски, связанные со снижением темпов развития предпринимательства, возникновением недобросовестной конкуренции или ухудшением инвестиционного климата не предусматриваются.

К риску негативных последствий предложенного способа регулирования можно отнести следующее.

Законодательство предусматривает, что собственник земельного участка независимо от того, является он гражданином или юридическим лицом, в том числе коммерческой организацией, вправе изменить вид разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «для дачного строительства» на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний.

В случае приобретения земельного участка сельскохозяйственного

назначения для целей сельскохозяйственного производства по льготной цене, у собственника может возникнуть желание в будущем получить разрешение на строительство дома или приспособить территорию земельного участка для предоставления коммерческих услуг.

Стоимость земли такой категории в два-три раза превышает кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель. Поэтому, если не внести изменение в действующее законодательство, это может привести к необоснованным расходам бюджета Республики Татарстан в виде недополучения финансовых средств от продажи земельных участков.

## **7. Сведения о публичных консультациях по проекту акта.**

С целью получения замечаний и предложений по рассматриваемому законопроекту текст проекта закона и пояснительная записка были размещены на сайте Министерства экономики Республики Татарстан <http://mert.tatarstan.ru/rus/info.php?id=628860>. Для участия в публичных консультациях были приглашены представители бизнес-сообществ.

В соответствии с Порядком законопроект и сводный отчет, подготовленный Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, был рассмотрен членом Экспертного совета по оценке регулирующего воздействия по государственной функции 01.07.04.02 «Управление земельными ресурсами, находящимися в собственности Республики Татарстан».

В ходе публичных консультаций, проведенных с 29 декабря 2014 года по 2 февраля 2015 года, замечаний и предложений по законопроекту не поступило. Анализ законопроекта, проведенный членом Экспертного совета по оценке регулирующего воздействия, показал, что в законопроекте положения, вводящие избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности и бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, отсутствуют.

Таким образом, по итогам оценки регулирующего воздействия законопроекта считаем, что наличие проблемы и целесообразность её решения с помощью данного способа регулирования обоснованы. Законопроект не содержит положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской деятельности или способствующих их введению, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности или способствующих возникновению необоснованных расходов консолидированного бюджета Республики Татарстан.

Вместе с тем считаем необходимым указать на возможность возникновения негативных последствий от предложенного способа

регулирования, который в будущем может привести к необоснованным расходам бюджета Республики Татарстан в виде недополучения финансовых средств от продажи земельных участков (в связи с возможностью изменения вида разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «для дачного строительства» после выкупа по льготной цене).

Учитывая изложенное, предлагается ввести в статью 35.1 Земельного кодекса Республики Татарстан следующую норму: «При переводе земельного участка сельскохозяйственного назначения для целей сельскохозяйственного производства, приобретенного по льготной цене (*10% от кадастровой стоимости*), в другую категорию или изменении разрешенного вида использования цена выкупа должна быть пересмотрена и соответствовать кадастровой стоимости.».

Имеется в виду, что собственник при оформлении изменения разрешенного вида использования обязан доплатить органам местного самоуправления стоимость земельного участка в размере его кадастровой стоимости. Предлагаемые изменения позволят снизить тотальную распродажу земель сельскохозяйственного назначения и неконтролируемое, несистемное их использование.