Финансово-экономическое обоснование

к проекту постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 03.10.2012 № 827 «О продаже земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 3920 Земельного кодекса Российской Федерации»

Согласно постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 03.10.2012 № 827 «О продаже земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 3920 Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление) на территории Республики Татарстан цена земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена, при продаже собственникам расположенных на них зданий, строений либо помещений в них, устанавливается в размере семнадцатикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в населенных пунктах Республики Татарстан с численностью населения свыше 500 тыс. человек, десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в населенных пунктах Республики Татарстан с численностью населения до 500 тыс. человек, трехкратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка за пределами границ населенных пунктов.

Так, в г. Казани и г. Набережные Челны цена продажи земельных участков собственнику объекта индивидуального жилищного строительства составляет 4,25 процента от кадастровой стоимости (при ставке земельного налога 0,25 процента), земельных участков, занятых объектами торговли, административными зданиями, производственными зданиями и т.д. – 22,1 процента от кадастровой стоимости (при ставке земельного налога 1,3 процента), в отношении прочих земельных участков (при ставке земельного налога 1,5 процента) – 25,5 процента от кадастровой стоимости.

В населенных пунктах численностью до 500 тыс. человек (например, в г.Нижнекамске, г.Зеленодольске) цена продажи земельных участков собственнику объекта индивидуального жилищного строительства составляет 3 процента от кадастровой стоимости (при ставке земельного налога 0,3 процента), в отношении прочих земельных участков (при ставке земельного налога 1,5 процента) – 15 процентов от кадастровой стоимости.

Таким образом, максимальная выкупная цена земельных участков в г. Казани и г. Набережные Челны составляет 22,5 процента от кадастровой стоимости, в других населенных пунктах Республики Татарстан - 15 процентов от кадастровой стоимости, а за пределами границ населенных пунктов – 4,5 процента от кадастровой стоимости.

Следует отметить, что в соответствии с п.3 ст.394 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Согласно проведенному анализу нормативных правовых актов иных субъектов Российской Федерации цена продажи земельного участка в г.Москве, Ямало-Ненецком автономном округе, Ставропольском крае составляет 100 процентов кадастровой стоимости, в Кемеровской, Белгородской областях – 60 процентов от кадастровой стоимости, в Республике Башкортостан и Тамбовской области – 3 процента от кадастровой стоимости.

Применение в Республике Татарстан действующего порядка определения выкупной цены земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена, при продаже собственникам расположенных на них зданий, строений либо помещений в них приводит к реализации земельных участков по цене значительно меньше рыночной стоимости данных территорий, что ведет к недополучению доходов республиканским и местными бюджетами.

Внесение изменений в Постановление позволит увеличить выкупную стоимость земельного участка до 100 процентов от кадастровой стоимости, действующей на момент обращения заявителя.