



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1  
E-mail: depim@admin-smolensk.ru  
Тел.: (4812) 29-27-04 (4812) 29-10-41  
Тел./факс: (4812) 29-27-21, (4812) 32-67-22

Начальнику Департамента  
экономического развития Смоленской  
области

**В.Д. Кожевникову**

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Отчет**

по результатам предварительной оценки регулирующего воздействия проекта областного закона «О внесении изменения в областной закон «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов, а также об установлении цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

1. Проект областного закона «О внесении изменения в областной закон «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов, а также об установлении цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (далее – проект областного закона) регламентирует порядок расчета цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов в случае, если кадастровая стоимость таких земельных участков не определена.

Проектом областного закона предлагается установить, что цена таких земельных участков рассчитывается на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. Областным законом от 28 февраля 2013 года № 24-з «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких

земельных участков без проведения торгов, а также об установлении цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» цена земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка и процентной ставки кадастровой стоимости земельного участка, установленной нормативным правовым актом Администрации Смоленской области.

При этом в случае, когда кадастровая стоимость таких земельных участков не определена (земельный участок образован в кадастровом квартале, в отношении которого государственная кадастровая оценка не проводилась по причине отсутствия в нем поставленных на кадастровый учет земельных участков), возникает правовая неопределенность в определении цены таких земельных участков. Данное обстоятельство приводит к невозможности расчета цены земельных участков, и, следовательно, к заключению договоров купли-продажи земельных участков.

3. Проект областного закона разработан в целях обеспечения эффективного управления и распоряжения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, направлен на устранение правового пробела в определении цены таких земельных участков при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов.

4. Расходов из областного бюджета в связи с реализацией положений проекта областного закона не потребуется.

5. Статья 66 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает две формы оценки земли – государственная кадастровая оценка и определение рыночной стоимости земельного участка.

Согласно п. 1 ст. 11 Федерального закона от 3 июля 2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Статья 19 (вступает в силу с 1 января 2020 года) Федерального закона от 3 июля 2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в качестве оснований проведения внеочередной государственной кадастровой оценки указывает на снижение индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки и оспаривание результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости, которые расположены на территории субъекта Российской Федерации и сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, проведение государственной кадастровой оценки или внеочередной государственной кадастровой оценки в целях расчета цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и

земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов в случае, если кадастровая стоимость таких земельных участков не определена, действующим законодательством не предусмотрено.

6. Проект областного закона затрагивает интересы граждан и юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, в частности, крестьянских (фермерских) хозяйств, граждан и юридических лиц, имеющих в собственности здания, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, юридических лиц, имеющих в постоянном (бессрочном) пользовании земельные участки, находящиеся в государственной собственности Смоленской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и т.д.

7. Согласно пункту 1.2 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2016 № 358, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

При этом, исходя из широкой практики установления кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в судебном порядке, кадастровая стоимость земельных участков на территории Смоленской области превышает их рыночную стоимость.

Кроме того, возможное увеличение расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности на приобретение земельных участков не является обязательным с учетом свободы в заключении договоров купли-продажи земельных участков и возможности выкупа земельных участков после проведения очередной государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Смоленской области и утверждения кадастровой стоимости земельных участков (в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка должна быть проведена не реже одного раза в пять лет).

Начальник Департамента

**А.Ю. Левченков**