

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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»

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) разработан в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 39⁴ Земельного кодекса Российской Федерации 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.

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.

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.

Статья 66 Земельного кодекса Российской Федерации наряду с государственной кадастровой оценкой земли устанавливает возможность определения рыночной стоимости земельного участка в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Учитывая изложенное, проектом областного закона предлагается установить, что в случае, если кадастровая стоимость земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, не определена, цена таких земельных участков рассчитывается на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Проведена антикоррупционная экспертиза проекта областного закона. Коррупциогенных факторов при проведении антикоррупционной экспертизы проекта областного закона не выявлено.

Проект областного закона разработан Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области.