ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения городской Думы городского округа город Арзамас Нижегородской области «Об утверждении правил определения цены продажи земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городского округа город Арзамас Нижегородской области, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов».

Данный документ разработан в соответствии с пунктом 2 статьи 39.4 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 2 статьи 39.4 Земельного кодекса РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными [законами](consultantplus://offline/ref=40270E057EBB516D9825E9804A2FB4CCCE07E80C78EFD65579E6EA15367BA4B1901A98784E8B9E567B3C8F61953704F3E84D1FD6DBQ171N), определяется в [порядке](consultantplus://offline/ref=40270E057EBB516D9825E9804A2FB4CCCE04EA0D79E2D65579E6EA15367BA4B1901A98784F8C950222738E3DD06A17F2E64D1DD0C713FF95Q17CN), установленном органом местного самоуправления.

Действующий в настоящее время [Порядок](consultantplus://offline/ref=D3F5324AF46252DDA62AEA9BD51A934F55EE5FC26BBA14D39F4A6B21602166AE3D759E4A4B0FD450372C1A5D6063C6C206C54D559E541C3840176Bt0H7H) определения цены и порядок оплаты земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа город Арзамас Нижегородской области, при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, утвержденный решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 30.05.2014 N 56, признается утратившим силу, поскольку было принято во исполнение статьи 36 Земельного кодекса РФ, утратившей силу с 1 марта 2015 года.

Правила разработаны в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 06.07.2015 N 419 «Об утверждении Правил определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Нижегородской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов».

Таким образом, документ подготовлен с учетом требований вышеуказанных нормативных правовых актов, и его утверждение находится в пределах полномочий городской Думы города Арзамаса.

Выкупную стоимость предлагается принять в размере кадастровой стоимости земельного участка. Исключения составляют несколько случаев.

1. Цена продажи земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5F96157C048258BE8B707C5F6FD38AA7589662C383C322800AE2606FE7B9AE6805FA8DF9FH5tEM) Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере 2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка при продаже лицам, являющимся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таком земельном участке, находящемся у них на праве аренды, если:

а) в период с 30 октября 2001 г. до 1 июля 2012 г. в отношении такого земельного участка осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

б) такой земельный участок образован из земельного участка, указанного в [подпункте "а"](#P67) настоящего пункта;

в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), переоформлено на право аренды в срок до 1 января 2016 года.

2. Цена продажи земельного участка определяется в размере 3,5 процента его кадастровой стоимости при продаже земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5F96157C048258BE8B707C5F6FD38AA7589662C383C322800AE2606FE7B9AE6805FA8DF9FH5tEM) Земельного кодекса Российской Федерации, если такие здания, сооружения расположены на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования, предусмотренный кодами (числовыми обозначениями) видов разрешенного использования земельного участка [6.2](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5FF6854C947258BE8B707C5F6FD38AA758966253038387459E1275ABA2C89E6845FAAD9835C8462H1t6M), [6.2.1](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5FF6854C947258BE8B707C5F6FD38AA7589662C36336D2D15BF7E0BFC6784E09843AADDH9tDM), [6.3](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5FF6854C947258BE8B707C5F6FD38AA7589662C39336D2D15BF7E0BFC6784E09843AADDH9tDM), [6.3.1](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5FF6854C947258BE8B707C5F6FD38AA7589662D32336D2D15BF7E0BFC6784E09843AADDH9tDM), [6.4](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5FF6854C947258BE8B707C5F6FD38AA758966253038387555E1275ABA2C89E6845FAAD9835C8462H1t6M), [6.5](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5FF6854C947258BE8B707C5F6FD38AA758966253038387556E1275ABA2C89E6845FAAD9835C8462H1t6M), [6.6](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5FF6854C947258BE8B707C5F6FD38AA7589662530383B7C51E1275ABA2C89E6845FAAD9835C8462H1t6M) Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540.

3. При продаже земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](consultantplus://offline/ref=F7705089585611A66376DF8A9D45D6D1B5F96157C048258BE8B707C5F6FD38AA7589662C383C322800AE2606FE7B9AE6805FA8DF9FH5tEM) Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, установленных пунктами 4, [4](#P72).1 Правил, цена такого земельного участка определяется:

- в период с 1 января по 31 декабря 2020 г. в размере 50 процентов его кадастровой стоимости;

- в период с 1 января по 31 декабря 2021 г. в размере 70 процентов его кадастровой стоимости;

- в период с 1 января по 31 декабря 2022 г. в размере 90 процентов его кадастровой стоимости.

4. При продаже земельного участка, без проведения торгов, предоставленного для садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства гражданину, являющемуся собственником здания или сооружения, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и расположенных на приобретаемом земельном участке, продаже земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества, цена земельного участка определяется:

- в период с 1 января по 31 декабря 2020 г. в размере 40 процентов его кадастровой стоимости;

- в период с 1 января по 31 декабря 2021 г. в размере 50 процентов его кадастровой стоимости;

- с 1 января 2022 г. в размере 60 процентов его кадастровой стоимости.

Таким образом, проект предусматривает постепенное увеличение цены продажи земельных участков, предоставляя право покупателям реализовать право выкупа земельных участков по цене ниже их кадастровой стоимости, а также устанавливает льготные категории лиц, которые вправе приобрести земельные участки по льготной цене.

Принятие данного нормативного правового документа необходимо, так как участники соответствующих отношений не вправе самостоятельно решать и регулировать данный вопрос.

Специального исследования данной проблемы не проводилось.

Издержки для социальных групп: отсутствуют.

Срок достижения цели регулирования – дата вступления в силу указанного нормативного правового акта.

Принятие данного нормативного акта не повлечёт увеличение расходной части бюджета муниципального образования.