



№

На № 1-35/12773

от 09.10.2020

Министру земельных и  
имущественных отношений  
Республики Татарстан  
**Ф.А.Аглиуллину**

Об оценке  
регулирующего воздействия

### **Уважаемый Фаниль Анварович!**

В соответствии с Законом Республики Татарстан от 07.03.2014 № 14-ЗРТ «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Татарстан и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан», Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан, утверждённым постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 05.12.2014 № 948, направляем заключение об оценке регулирующего воздействия проекта 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 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации».

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

*С уважением,*

**Заместитель Премьер-министра  
Республики Татарстан - министр**

**М.Р.Шагиахметов**

Пономарева, (843) 524-91-45

**Заключение**  
**об оценке регулирующего воздействия проекта 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 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации»**

Министерством 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 проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 05.12.2014 № 948, проведена оценка регулирующего воздействия проекта 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 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – проект).

**1. Проблема, на решение которой направлено регулирование. Цель принятия проекта. Степень регулирующего воздействия проекта.**

В соответствии с пп.2 п.2 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, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Так, 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 постановлением 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 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление).

В соответствии с Постановлением в населенных пунктах Республики Татарстан с численностью населения свыше 500 тыс. человек установлен семнадцатикратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, в населенных пунктах Республики Татарстан с численностью населения до 500 тыс. человек – десятикратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, за пределами границ населенных пунктов – трехкратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

Реализация на территории Республики Татарстан земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена, при продаже собственникам расположенных на них зданий, строений либо помещений, по цене значительно меньше рыночной стоимости, что ведет к недополучению доходов республиканским и местными бюджетами.

Проектом предлагается увеличить цену земли, применяемую в Республике Татарстан для определения стоимости 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 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации при продаже:

до 31 декабря 2020 – 50 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя;

с 1 января 2021 по 31 декабря 2021 - 75 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя;

с 1 января 2022 – 100 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя.

Внесение предлагаемых проектом изменений, по мнению разработчиков, позволит решить проблемы недополучения доходов республиканским и местными бюджетами в ходе реализации земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена.

При разработке проекта был изучен опыт Республики Башкортостан, Ставропольского края, Ямало-Ненецкого автономного округа, в частности:

постановление Правительства Республики Башкортостан от 02.06.2015 № 206 «Об утверждении Порядка определения цены земельного участка, находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан, и

земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов» (до 01.07.2020 – 75% кадастровой стоимости, с 01.07.2020 – 100%);

постановление Правительства Ставропольского края от 04.09.2015 № 381-п «Об утверждении Порядка определения цены земельного участка, находящегося в государственной собственности Ставропольского края, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Ставропольского края, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов» (100% кадастровой стоимости);

постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 13.04.2015 № 317-П «Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ямало-Ненецкого автономного округа, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов» (100% кадастровой стоимости).

Проект содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан и иными нормативными правовыми актами обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их установлению, в связи с чем отнесен к средней степени регулирующего воздействия.

Учитывая, что предоставление земельных участков на праве собственности носит заявительный характер, определить количество субъектов предпринимательской деятельности, затрагиваемых предлагаемым регулированием, не представляется возможным.

Предлагаемое регулирование приведет к дополнительным расходам юридических и физических лиц, на которых будет распространено его действие.

Так, в настоящее время 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.

В случае принятия изменений, предлагаемых проектом, выкупная цена будет увеличена от 50% до 100 % кадастровой стоимости, т.е. в 2-4 раза (в зависимости от даты подачи заявления (2020-2022 годы). При этом, средняя стоимость 1 кв.м. земли в г.Казани в настоящее время составляет порядка 3200 руб., максимальная – порядка 14400 руб.<sup>1</sup>

Также следует отметить, что в текущем году в г. Казани было продано 410 земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или собственности на которые не разграничена, подпадающих под действие Постановления, в г. Набережные Челны – 31. Что касается земельных участков, находящихся в собственности республики, в 2020 году было продано 2 участка в г.Казани, в г.Набережные Челны продажа земельных участков указанной категории не осуществлялась.

## **2. Сведения о публичных консультациях по проекту.**

Проект акта направляется для проведения оценки регулирующего воздействия впервые.

С целью получения замечаний и предложений по рассматриваемому проекту текст, а также сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия были размещены на сайте Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в сети «Интернет» по ссылке: <https://mzio.tatarstan.ru/proekt-postanovleniya-kabineta-ministrov-respublik-4847989.htm>.

В рамках проведения публичных консультаций в период с 21 сентября по 5 октября 2020 года проект был направлен в Ассоциацию предприятий малого и среднего бизнеса Республики Татарстан, Ассоциацию предприятий и промышленников Республики Татарстан, Торгово-промышленную палату, Татарстанское республиканское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Татарстанское республиканское отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», а также Уполномоченному при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей – помощнику Президента Республики Татарстан.

Замечаний и предложений по результатам публичных консультаций не поступало.

---

<sup>1</sup> Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 25.11.2013 № 927 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенного пункта г. Казани»

Проект также был направлен эксперту Экспертного совета по оценке регулирующего воздействия действующих нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов в Республике Татарстан, принимаемых (издаваемых) исполнительными органами государственной власти Республики Татарстан, эксперту ООО «Аудиторско-консалтинговый центр «Совет» Л.Р.Идиятуллиной (далее – Эксперт). Анализ проекта, проведенный Экспертом, показал, что утверждение положений проекта приведет к возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности.

### **3. Выводы.**

Необходимо отметить, что предлагаемое проектом регулирование в целом направлено на решение проблемы недополучения доходов республиканским и местными бюджетами в ходе реализации земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена.

Вместе с тем в нынешних условиях тяжелого финансового состояния большинства субъектов предпринимательской деятельности целесообразно развивать инструменты поддержки субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, чему в свою очередь не будет способствовать принятие предлагаемых проектом изменений.

Учитывая результаты публичных консультаций, мнение эксперта, а также потенциальное отрицательное влияние предлагаемых проектом изменений на субъекты предпринимательской деятельности, сделан вывод о преждевременности предложенного способа регулирования. В проекте выявлены положения, способствующие возникновению дополнительных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности.

Лист согласования к документу № 01-53/8741 от 30.12.2020

Инициатор согласования: Пономарева А.В. Заведующий сектором оценки регулирующего воздействия и подготовки кадров для экономики

Согласование инициировано: 15.12.2020 13:44

**Лист согласования**

Тип согласования: **смешанное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
Тип согласования: <b>последовательное</b>				
1	Гергерт А.В.		🔒Согласовано 30.12.2020 - 10:34	-
Тип согласования: <b>параллельное</b>				
2	Шамсиев А.Д.		🔒Согласовано 30.12.2020 - 10:51	-
3	Шакиров Д.Р.		Согласовано 30.12.2020 - 10:53	-
Тип согласования: <b>последовательное</b>				
4	Шагиахметов М.Р.		🔒Подписано 30.12.2020 - 12:32	-