

Пояснительная записка
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О мерах
по реализации Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ
«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации
и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект)

Проект подготовлен в целях установления порядка расчета размера платы за увеличение площади двух и более земельных участков, находящихся в частной собственности, в случае если осуществляется перераспределение таких земельных участков и земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, земель и(или) земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, поскольку в настоящее время законом Санкт-Петербурга определен только порядок расчета размера платы в случае такого перераспределения с участием одного земельного участка, находящегося в частной собственности.

1. Пунктом 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлен перечень случаев, в которых допускается перераспределение земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. При этом установление порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отнесено пунктом 5 статьи 39.28 ЗК РФ к полномочиям органа государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В целях реализации в Санкт-Петербурге указанных положений ЗК РФ Законом Санкт-Петербурга от 28.10.2015 № 673-130 «О мерах по реализации Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 673-130) установлен порядок расчета размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, земель или земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно пункту 4 статьи 3.3. Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение в отношении таких земельных участков в том числе соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с ЗК РФ.

С учетом изложенного положения статьи 1 Закона 673-130 требуется привести в соответствие с положениями земельного законодательства, предусмотрев в Законе № 673-130 порядок определения платы за увеличение площади земельного участка, находящегося в частной собственности, при перераспределении одновременно с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, а также исключив упоминание о возможности участия в перераспределении земель, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, в связи с чем в Проект включены соответствующие положения.

2. Кроме того, Закон 673-130 не содержит норм, регулирующих особенности порядка расчета размера указанной платы в случае, если осуществляется перераспределение земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, земель и(или) земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга, государственная

собственность на которые не разграничена (далее – государственные земли и(или) земельные участки) с двумя или более земельными участками, находящимися в частной собственности.

Способы расчета платы за увеличение площади двух и более земельных участков, находящихся в частной собственности, при перераспределении таких земельных участков и государственных земель и(или) земельных участков, применяющиеся на практике, приведены в приложении к пояснительной записке.

В целях установления порядка определения размера платы за увеличение площади двух и более земельных участков, находящихся в частной собственности, при перераспределении таких земельных участков и государственных земель и(или) земельных участков представляется обоснованным в предложенной Проектом для указанного случая формуле применять отношение кадастровой стоимости к общей площади земельного участка, находящегося в частной собственности и участвующего в перераспределении, имеющее наибольшее значение.

Данный подход обоснован исключением возникновения выпадающих доходов бюджета (примерная оценка последствий применения иного подхода приведена в приложении к пояснительной записке).

Кроме того разработка Проекта обоснована целесообразностью закрепить единый подход к расчету размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в случае если в перераспределении с государственными землями и(или) земельными участками участвуют два и более земельных участка, находящихся в частной собственности. Это позволит обеспечить определенность, ясность и недвусмысленность правового регулирования, исключить необоснованно широкие пределы усмотрения при правоприменении.

3. Проектом также предусмотрено исключение из статьи 1 Закона № 673-130 льготного корректирующего коэффициента, равного 0,5, применяемого для расчета размера платы за увеличение площади находящегося в частной собственности гражданина (физического лица) земельного участка и предназначенного для размещения индивидуального жилого дома, дачного дома или ведения садоводства, при перераспределении такого участка с государственными землями и(или) земельными участками.

Увеличение площади земельного участка, находящегося в частной собственности и предназначенного для размещения индивидуального жилого или садового дома, в результате перераспределения такого земельного участка и государственных земель и(или) земельных участков, фактически тождественно приобретению в частную собственность земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства для собственных нужд.

При этом в соответствии с пунктом 3.3-1 статьи 1-2 Закона Санкт-Петербурга от 15.02.2010

№ 59-19 «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» (далее – Закон № 59-19), введенным в действие с 23.05.2024, при продаже земельных участков гражданам, являющимся собственниками расположенных на них индивидуальных жилых или садовых домов, если земельный участок был предоставлен гражданину в аренду в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ, цена земельного участка определяется в размере 100% от кадастровой стоимости таких земельных участков (до внесения указанных изменений в Закон 59-19 собственники индивидуальных жилых и садовых домов приобретали под ними земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурге, по цене равной 5% от кадастровой стоимости такого земельного участка в соответствии с пунктом 5.1 Закона № 59-19 вне зависимости от оснований, по которым ранее им были переданы такие участки во владение и(или) пользование).

Кроме того, согласно пункту 3.3 статьи 1-2 Закона 59-19 при продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства для собственных нужд в соответствии с требованиями статьи 39.18 ЗК РФ цена земельного участка также определяется в размере 100 % от кадастровой стоимости земельного участка. Данные положения применяются при расчете выкупной цены в отношении

земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и на которых отсутствуют объекты недвижимости.

Таким образом, принятие Проекта обеспечит равное положение для граждан, приобретающих земельные участки для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства для собственных нужд в соответствии с пунктами 3.3, 3.3-1 статьи 1-2 Закона № 59-19, и граждан, увеличивающих за счет государственных земель и(или) земельных участков в соответствии с Законом № 673-130 площадь земельных участков, находящихся в частной собственности и предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства.

Применение льготных коэффициентов при определении платы за увеличение площади находящихся в частной собственности земельных участков при перераспределении с государственными землями и(или) земельными участками для отдельных категорий граждан по аналогии с положениями пунктов 3.5 и 3.6 статьи 1-2 Закона 59-19 не требуется, поскольку при первичном получении земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, по правилам подпункта 14 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ граждане реализуют свое право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков, которое гарантировано им федеральными законами. В связи с чем выбытие в результате такого перераспределения из государственной собственности Санкт-Петербурга государственных земель и(или) земельных участков по заниженной цене для отдельных категорий граждан представляется необоснованным, поскольку они уже однократно реализовали свое право на приобретение одного участка, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, с применением льготного коэффициента.

4. Проектом также из статьи 1 Закона 673-130 исключаются избыточные слова «выражается и рассчитывается в валюте Российской Федерации», поскольку расчет платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и государственных земель и(или) земельных участков осуществляется исходя из кадастровой стоимости земельных участков, которая в соответствии с действующим законодательством определяется в рублях.

5. Проектом предусмотрено дополнение статьи 1 Закона № 673-130 пунктом 2, согласно которому размер платы в случае перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия земельных участков для государственных нужд Санкт-Петербурга определяется на основе установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности стоимости части государственных земель и(или) земельного участка.

Указанное положение аналогично положению, установленному пунктом 4 Правил определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в федеральной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1308 и применяющемуся в случае перераспределения земельных участков, находящихся в федеральной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности.

С учетом изложенного Проектом предлагается статью 1 Закона № 673-130 изложить в новой редакции.

Реализация Проекта не приведет к дополнительному расходованию средств бюджета Санкт-Петербурга.

В связи с невозможностью прогнозирования количества случаев обращения граждан с заявлениями о заключении соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности и государственных земель и(или) земельных участков, произвести точный расчет увеличения доходной части бюджета Санкт-Петербурга не представляется возможным.

Принятие Проекта закона не повлечет необходимость признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или разработки иных нормативных правовых актов.

Поскольку Проект не затрагивает концептуальных и социально значимых проблем и вопросов, касающихся регулирования правоотношений в земельно-имущественной сфере, его

принятие не влечет за собой необходимости информационного сопровождения. Осуществление разработки медиа-плана к Проекту нецелесообразно.

Проект не содержит положений, предусмотренных подпунктами «а» - «в» пункта 1 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 10.11.2022 № 621-99 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Санкт-Петербурга и экспертизе нормативных правовых актов Санкт-Петербурга» и не подлежит процедуре оценки регулирующего воздействия.