**Финансово-экономическое обоснование**

к проекту постановления Правительства Карачаево-Черкесской Республики «Об установлении Порядка определения цены земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Карачаево-Черкесской Республики и цены земельных участков, находящихся в собственности Карачаево-Черкесской Республики, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов»

Принятие проекта постановления Правительства Карачаево-Черкесской Республики (далее – Проект) не потребует дополнительных финансовых затрат, покрываемых за счет средств республиканского и муниципальных бюджетов.

Настоящий Порядок определения цены земельных участков разработан в соответствии со статьей 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2011 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы», (далее-Постановление №629). Порядок определения цены земельных участков без проведения торгов направлен на урегулирование отношений по определению цены земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Карачаево-Черкесской Республики и цены земельных участков, находящихся в собственности Карачаево-Черкесской Республики, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации и с подпунктом а) пункта 1 Постановления №629».

Проектом утверждается порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности Карачаево-Черкесской Республики и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исходя из принципов экономической обоснованности, предсказуемости расчета выкупной цены, предельно допустимой простоты расчета, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при оформлении и переоформлении ими прав на земельные участки, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и запрета необоснованных предпочтений.

Постановление №629 было принято с целью создания новых возможностей для граждан и организаций по предоставлению земельных участков на льготных условиях в условиях принятия иностранными государствами недружественных мер против экономики Российской Федерации. Положения Постановления №629 обеспечивают возможность установления льготной цены выкупа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, льготной арендной платы за использование таких земельных участков. Кроме того Постановление позволяет гражданам приобретать без проведения торгов земельные участки, используемые для собственных нужд (садоводство, огородничество, ведение личного подсобного хозяйства). В связи с чем, предлагаемым Порядком в 2024 году устанавливается льготная цена по выкупу гражданами земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов Карачаево-Черкесской Республики равной 5 % кадастровой стоимости при выкупе земельных участков. В отношении остальных земельных участков, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов, установленных Постановлением №629 (сады, огороды, отдых (рекреация), для промышленных (производственных) нужд в Карачаево-Черкесской Республике выкупная цена при выкупе таких участков без аукциона и без строительства объектов капитального строительства в 2024 году будет применяться в размере кадастровой стоимости земельного участка. Цена земельного участка при продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации определяется проектом в размере 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

Данным Проектом утверждается Порядок определения цены участков, в том числе, на которых здания, строения и сооружения не возведены, соответственно землепользователями и арендаторами на них не осуществляется приносящая прибыль деятельность.

Проектом соблюден принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым цена земельных участков устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка после строительства и ввода в эксплуатацию зданий, строений и сооружений с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Принципы предсказуемости расчета цены земельных участков, предельно допустимой простоты расчета и запрета необоснованных предпочтений реализуются в проекте посредством установления единого размера выкупной цены в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков на основании результатов государственной кадастровой оценки, проводимой не реже одного раза в 5 лет.

В иных случаях, в отношении земельных участков, за исключением земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов устанавливается цена в размере кадастровой стоимости.

Предметом правового регулирования данного обоснования является вопрос урегулирования определения цены земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена на территории Карачаево-Черкесской Республики и цены земельного участка, находящегося в собственности Карачаево-Черкесской Республики, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, на основании проведенного анализа Министерства имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики.

Принятие проекта не приведет к образованию выпадающих доходов республиканского и местных бюджетов, так как порядок определения цены земельных участков с видами разращенного использования, указанными в проекте и категории соответствующих лиц устанавливается данным проектом нормативно-правового акта впервые.

Анализ по определению цены земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена на территории Карачаево-Черкесской Республики и цены земельного участка, находящегося в собственности Карачаево-Черкесской Республики, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов для пунктов 3-5 Порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов:

Земельные участки, предоставляемые под индивидуальное жилищное строительство

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование района | Кадастровый номер з/у | Кадастровая стоимость з/у, руб. | Процент от кадастровой стоимости з/у | Выкупная цена, руб. |
|  | г. Черкесск | 09:04:0101297:46  09:04:0101059:23  09:04:0101059:7  09:04:0101026:649  09:04:0101026:65  09:04:0101026:758 | 1 088 227,98  1 810 125,76  1 251 839,69  1 055 096,00  362 610  1 055 096,00 | 5  5  5  5  5  5 | 56114.8  90506.29  62591.98  52754.8  39566.1  52754.8 |
|  | г. Карачаевск | 09:10:0050104:135  09:10:0050105:348  09:10:0040103:906  09:10:0070105:363  09:10:0070105:4  09:10:0070105:57 | 416280,22  2 549 640  424593  1 419 883,30  652 957,80  774 209,15 | 5  5  5  5  5  5 | 20814.01  116008  21229.65  70994.17  32647.89  38710.46 |

Земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование района | Кадастровый номер з/у | Кадастровая стоимость з/у, руб. | Процент от кадастровой стоимости з/у | Выкупная цена, руб. |
|  | Абазинский район | 09:02:0210101:238  09:02:0210103:769  09:02:0210101:26  09:07:0110101:1512  09:07:0110101:160  09:07:0110101:568  09:02:0210107:127 | 1 793 670  779648,56  2 391 560  691 768  817 544  784 213,36  1 434 936 | 5  5  5  5  5  5  5 | 89683,5  38982,43  119578,0  34588,4  40877,2  39210,7  71746,8 |
|  | Адыге-Хабльский район (индивидуальное жилищное строительство). Участки под ЛПХ сформированы за границами населенных пунктов. В границах населенных пунктов участки для ведения ЛПХ отсутствуют. | 09:01:0090002:84  09:01:0090002:86  09:01:0230001:53  09:01:0230001:61  09:01:0160002:408  09:01:0090002:43 | 629 316,00  629 316,00  383 643  615 900,00  703 957,76  1 096 058,7 | 5  5  5  5  5  5 | 18879,48  18879,48  19182,2  30795,0  35197,9  54802,93 |
|  | Зеленчукский район | 09:06:0170102:57  09:06:0170102:60  09:06:0170102:62  09:06:0040159:43  09:06:0120107:4  09:06:0120122:12 | 208 770,00  180 934,00  118 303,00  168 480,7  849 616,88  791 759,92 | 5  5  5  5  5  5 | 6263,1  5428,0  3549,0  8424,0  42480,8  39587,9 |
|  | Карачаевский район | 09:09:0160101:132  09:09:0160101:431  09:09:0160102:11  09:09:0130101:129  09:09:0130101:1388  09:09:0130101:139 | 139 180,00  213 014,99  257 483,00  466 185,00  1 460 713,00  495 399,26 | 5  5  5  5  5  5 | 4175,4  6390,45  7724,49  13985,55  43821,39  14861,97 |
|  | Малокарачаевский район | 09:08:0110104:86  09:08:0110104:92  09:08:0150102:389  09:08:0150102:402  09:08:0150102:43 | 323 920  242 940  421 708,80  369 920,00  369 920,0 | 5  5  5  5  5 | 7288,2  10376,52  12651,26  11097,6  11097,6 |
|  | Ногайский район | 09:01:0030301:880  09:01:0160001:1142  09:01:0160001:1149  09:01:0160001:1147 | 170820  554880  554880  554 880 | 5  5  5  5 | 5124,6  16646,4  16646,4  16646,4 |
|  | Прикубанский район | 09:02:0340102:883  09:02:0340103:91  09:02:0350101:103  09:02:0350101:1107  09:02:0090105:903  09:02:0090106:125  09:02:0090106:22 | 812819,17  1 675 225,00  786 100,00  786 100,00  3 985 580,20  461 918,22  2 550 003,64 | 5  5  5  5  5  5  5 | 24384,57  50256,75  23583  23583  119567,41  91009,4  76500,11 |
| 10. | Урупский район | 09:05:0210102:10  09:05:0210102:26  09:05:0230101:106  09:05:0230101:107  09:05:0230101:244 | 952 050,52  487 953,00  52 122,00  44 676,00  37230 | 5  5  5  5  5 | 22299,45  14638,59  1563,66  1340,28  1116,9 |
| 11. | Усть-Джегутинский район | 09:07:0110101:568  09:07:0110101:1512  09:07:0110101:160  09:07:0110101:568  09:07:0030101:2318 | 784213,36  691 768 р  691768  784 213,36  383232 | 5  5  5  5  5 | 23526,40  43048,08  20753,04  24526,32  11496,96 |
| 12. | Хабезский район | 09:03:0130104:2  09:03:0130104:47  09:03:0130104:58  09:03:0130104:87  09:03:0130104:95 | 377 328,00  377 328,00  377 328,00  377 328,00  377 328,00 | 5  5  5  5  5 | 11319,84  11319,84  11319,84  11319,84  11319,84 |

Земельные участки, предоставляемые под отдых (рекреацию)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование района | Кадастровый номер з/у | Кадастровая стоимость з/у, руб. | Процент от кадастровой стоимости з/у | Выкупная цена, руб. |
| 1. | г. Черкесск | 09:04:0101300:4522  09:04:0000000:31306  09:04:0000000:31309  09:04:0101024:136  09:04:0000000:29287  09:04:0101369:6  09:04:0101024:236  09:04:0101021:406  09:04:0101024:114 | 5160422,19  797921,91  795257,73  1576342,4  258765757,3  223795200  5030880  18816892,64  80494080 | 100  100  100  100  100  100  100  100  100 | 5160422,19  797921,91  795257,73  1576342,4  258765757,3  223795200  5030880  18816892,64  80494080 |
| 2. | г. Карачаевск | 09:10:0010101:2323  09:10:0070111:1921  09:10:0010101:2481  09:10:0010101:3010  09:10:0050105:338 | 2161263,36  775303,76  4 072 162,16  2 033 504,82  4833996,09 | 100  100  100  100  100 | 2161263,36  775303,76  4 072 162,16  2 033 504,82  4833996,09 |
| 3. | Абазинский район | 09:03:0190112:260  09:02:0210103:706  09:03:0190112:263  09:03:0190112:259 | 2864928  2294744  339233,52  1948802,16 | 100  100  100  100 | 2864928  2294744  339233,52  1948802,16 |
| 4. | Адыге-Хабльский район | 09:01:0090003:1138  09:01:0090001:221  09:01:0240001:212  09:01:0090003:1149  09:01:0090001:601  09:01:0090003:1139 | 3330654,4  4652175  685921,6  1883257,6  45728312  917796,8 | 100  100  100  100  100  100 | 3330654,4  4652175  685921,6  1883257,6  45728312  917796,8 |
| 5. | Зеленчукский муниципальный район | 09:06:0021602:606  09:06:0021602:75 09:06:0021401:273  09:06:0021602:341  09:06:0000000:16726  09:10:0050105:1530  09:06:0000000:16762  09:06:0021401:1680  09:06:0021401:1678  09:06:0040328:317  09:06:0030101:194  09:06:0050107:500  09:06:0021401:1689 | 1247372,5  38692500  5527500  2026750  40282393,25  2613015  2279320,64  1911497,85  432359,34  3135150  8297300  1803260  2292070 | 100  100  100  100  100  100  100  100  100  100  100  100  100 | 1247372,5  38692500  5527500  2026750  40282393,25  2613015  2279320,64  1911497,85  432359,34  3135150  8297300  1803260  2292070 |
| 6. | Карачаевский район | 09:09:0040201:136  09:09:0030601:3  09:09:0020801:462  09:09:0000000:2933  09:09:0000000:2953  09:09:0000000:2950  09:09:0090102:1150  09:09:0020901:1  09:09:0110102:575  09:09:0020901:19 | 90830,74  3368400  188400  123497,14  181480  226850  752324  2774719,5  4421441,81  2107451,5 | 100  100  100  100  100  100  100  100  100  100 | 90830,74  3368400  188400  123497,14  181480  226850  752324  2774719,5  4421441,81  2107451,5 |
| 7. | Малокарачаевский район | 09:08:0180104:1994  09:08:0000000:12175 | 8323906,08  119245938 | 100  100 | 8323906,08  119245938 |
| 8. | Ногайский район | 09:01:0160001:1032  09:01:0080003:705  09:01:0080003:705 | 1406399,12  778283,46  778 283,46 | 100  100  100 | 1406399,12  778283,46  778 283,46 |
| 9. | Прикубанский район | 09:02:0010901:136  09:02:0010901:373  09:02:0010901:126  09:02:0010901:122  09:02:0060401:2  09:02:0010901:122 | 4105459,2  3993184  10592000  21184000  4482556  21184000 | 100  100  100  100  100  100 | 4105459,2  3993184  10592000  21184000  4482556  21184000 |
| 10. | Урупский район | 09:05:0120107:15  09:05:0040201:26  09:05:0040201:377  09:05:0020202:37  09:05:0030401:144  09:05:0030401:178  09:05:0000000:13005  09:05:0150105:546 | 576150  15202395  312139,22  429563,16  181480  2357334,46  5066555,79  2327850 | 100  100  100  100  100  100  100  100 | 576150  15202395  312139,22  429563,16  181480  2357334,46  5066555,79  2327850 |
| 11. | Усть-Джегутинский район | 09:07:0020401:330  09:07:0020401:171  09:07:0020401:216  09:07:0030116:2571  09:07:0030116:2553  09:07:0030104:2621  09:07:0000000:20927  09:07:0030111:1632  09:07:0020401:336  09:07:0020802:124 | 92125  92125  92125  1857769,8  16688657,4  16275679,32  8279515,08  3232951,26  208510  13058981,3 | 100  100  100  100  100  100  100  100  100  100 | 92125  92125  92125  1857769,8  16688657,4  16275679,32  8279515,08  3232951,26  208510  13058981,3 |
| 12. | Хабезский район | 09:03:0020113:3  09:03:0020119:81  09:03:0020123:8  09:03:0040106:1 | 13658665,9  2693950  2642088,7  96876654,6 | 100  100  100  100 | 13658665,9  2693950  2642088,7  96876654,6 |

Земельные участки, предоставляемые производственной деятельности, нужд промышленности

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование района | Кадастровый номер з/у | Кадастровая стоимость з/у, руб | Процент от кадастровой стоимости з/у | Выкупная цена, руб. |
| 1. | г. Черкесск | 09:04:0101317:91  09:04:0101300:2634  09:04:0101366:3  09:04:0101014:83  09:04:0101013:82 | 4765315,86  4561971,48  41655600  33534337,76  8458654,5 | 100  100  100  100  100 |  |
| 2. | г. Карачаевск | 09:10:0050105:7  09:10:0050105:1  09:10:0050105:5  09:10:0070110:110 | 41508560,8  12148706,64  14062125  2955124,26 | 100  100  100  100 |  |
| 3. | Абазинский район | 09:07:0010601:892  09:02:0030301:2652  09:07:0010601:892  09:02:0030301:2637  09:07:0010601:295  09:03:0040112:10 | 1163716,81  6575600  1163716,81  3917100  1578239,88  1225255,5 | 100  100  100  100  100  100 |  |
| 4. | Адыге-Хабльский район | 09:01:0061401:253  09:01:0030101:627  09:01:0061501:279  09:01:0000000:10654  09:01:0000000:10803  09:01:0030101:334 | 88344  459038,6  5045810,12  3467682,42  5941000  3208140 | 100  100  100  100  100  100 |  |
| 5. | Зеленчукский муниципальный район | 09:06:0021401:84  09:06:0021401:80  09:06:0021401:145  09:06:0020503:50  09:06:0040209:7  09:06:0020503:76 | 3685000  552750  3685000  1624005,2  5379960  4382253,92 | 100  100  100  100  100  100 |  |
| 6. | Карачаевский район | 09:09:0030601:6  09:09:0150102:1  09:09:0000000:386  09:09:0000000:389  09:09:0030401:560  09:09:0011101:96  09:09:0010901:53 | 2016548,8  290813,76  14813,76  16712,96  726477,36  11136054,16  1876108,65 | 100  100  100  100  100  100  100 |  |
| 7. | Малокарачаевский район | 09:08:0180102:1490  09:08:0180102:1490  09:08:0000000:4115  09:08:0010102:122 | 563508,72  563508,72  548773,84  5255200 | 100  100  100  100 |  |
| 8. | Ногайский район | 09:01:0030301:338  09:01:0061401:6  09:01:0061401:2  09:01:0030302:1 | 76224  291226  4271800  83174 | 100  100  100  100 |  |
| 9. | Прикубанский район | 09:02:0070501:2  09:02:0090101:852  09:02:0030401:13  09:02:0010703:358  09:02:0000000:11957  09:02:0060301:41 | 10725425,88  450428,6  16687500  801565,64  4550315,2  205320,96 | 100  100  100  100  100  100 |  |
| 10. | Урупский район | 09:05:0120107:15  09:05:0040201:26  09:05:0040201:377  09:05:0020202:37  09:05:0050107:328 | 576150  15202395  312139,22  429563,16  78960 | 100  100  100  100  100 |  |
| 11. | Усть-Джегутинский район | 09:07:0040202:5  09:07:0040202:6  09:07:0140101:108  09:07:0020803:3  09:07:0021101:520  09:07:0021101:689  09:07:0000000:20443  09:07:0040201:60 | 213387,57  7187659,44  579700  425375,6  3172589,86  945450,74  94630743,22  13664300 | 100  100  100  100  100  100  100  100 |  |
| 12. | Хабезский район | 09:03:0040113:45  09:03:0020122:152  09:03:0060114:94  09:03:0130105:1  09:03:0020123:31 | 59168795,4  15668400  148561,92  372555,04  5941000 | 100  100  100  100  100 |  |

Министр Р.О. Баскаев