**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  | 09:04:0101297:4609:04:0101059:2309:04:0101059:709:04:0101026:64909:04:0101026:6509:04:0101026:758 | 1 088 227,981 810 125,761 251 839,691 055 096,00362 6101 055 096,00 | 555555 | 56114.890506.2962591.9852754.839566.152754.8 |
|  | г. Карачаевск | 09:10:0050104:13509:10:0050105:34809:10:0040103:90609:10:0070105:36309:10:0070105:409:10:0070105:57 | 416280,222 549 640 4245931 419 883,30652 957,80774 209,15 | 555555 | 20814.0111600821229.6570994.1732647.8938710.46 |

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 | 09:02:0210101:23809:02:0210103:76909:02:0210101:2609:07:0110101:151209:07:0110101:16009:07:0110101:56809:02:0210107:127 | 1 793 670 779648,562 391 560691 768817 544784 213,361 434 936 | 5555555 | 89683,538982,43119578,034588,440877,239210,771746,8 |
|  | Адыге-Хабльский район (индивидуальное жилищное строительство). Участки под ЛПХ сформированы за границами населенных пунктов. В границах населенных пунктов участки для ведения ЛПХ отсутствуют. | 09:01:0090002:8409:01:0090002:8609:01:0230001:5309:01:0230001:6109:01:0160002:40809:01:0090002:43 | 629 316,00629 316,00383 643 615 900,00703 957,761 096 058,7 | 555555 | 18879,4818879,4819182,230795,035197,954802,93 |
|  | Зеленчукский район | 09:06:0170102:5709:06:0170102:6009:06:0170102:6209:06:0040159:4309:06:0120107:409:06:0120122:12 | 208 770,00180 934,00118 303,00168 480,7849 616,88791 759,92 | 555555 | 6263,15428,03549,08424,042480,839587,9 |
|  | Карачаевский район | 09:09:0160101:13209:09:0160101:43109:09:0160102:1109:09:0130101:12909:09:0130101:138809:09:0130101:139 | 139 180,00213 014,99257 483,00466 185,001 460 713,00495 399,26 | 555555 | 4175,46390,457724,4913985,5543821,3914861,97 |
|  | Малокарачаевский район | 09:08:0110104:8609:08:0110104:9209:08:0150102:38909:08:0150102:40209:08:0150102:43 | 323 920242 940421 708,80369 920,00369 920,0 | 55555 | 7288,210376,5212651,2611097,611097,6 |
|  | Ногайский район | 09:01:0030301:88009:01:0160001:114209:01:0160001:114909:01:0160001:1147 | 170820554880554880554 880 | 5555 | 5124,616646,416646,416646,4 |
|  | Прикубанский район | 09:02:0340102:88309:02:0340103:9109:02:0350101:10309:02:0350101:110709:02:0090105:90309:02:0090106:12509:02:0090106:22 | 812819,171 675 225,00786 100,00786 100,003 985 580,20461 918,222 550 003,64 | 5555555 | 24384,5750256,752358323583119567,4191009,476500,11 |
|  10. | Урупский район | 09:05:0210102:1009:05:0210102:2609:05:0230101:10609:05:0230101:10709:05:0230101:244 | 952 050,52487 953,0052 122,0044 676,0037230 | 55555 | 22299,4514638,591563,661340,281116,9 |
|  11. | Усть-Джегутинский район | 09:07:0110101:56809:07:0110101:151209:07:0110101:16009:07:0110101:56809:07:0030101:2318 | 784213,36691 768 р691768784 213,36383232 | 55555 | 23526,4043048,0820753,0424526,3211496,96 |
|  12. | Хабезский район | 09:03:0130104:209:03:0130104:4709:03:0130104:5809:03:0130104:8709:03:0130104:95 | 377 328,00377 328,00377 328,00377 328,00377 328,00 | 55555 | 11319,8411319,8411319,8411319,8411319,84 |

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  | 09:04:0101300:452209:04:0000000:3130609:04:0000000:3130909:04:0101024:13609:04:0000000:2928709:04:0101369:609:04:0101024:23609:04:0101021:40609:04:0101024:114 | 5160422,19797921,91795257,731576342,4258765757,3223795200503088018816892,6480494080 | 100100100100100100100100100 | 5160422,19797921,91795257,731576342,4258765757,3223795200503088018816892,6480494080 |
| 2. | г. Карачаевск | 09:10:0010101:232309:10:0070111:192109:10:0010101:248109:10:0010101:301009:10:0050105:338 | 2161263,36775303,764 072 162,162 033 504,824833996,09 | 100100100100100 | 2161263,36775303,764 072 162,162 033 504,824833996,09 |
| 3. | Абазинский район | 09:03:0190112:26009:02:0210103:70609:03:0190112:26309:03:0190112:259 | 28649282294744339233,521948802,16 | 100100100100 | 28649282294744339233,521948802,16 |
| 4. | Адыге-Хабльский район | 09:01:0090003:113809:01:0090001:22109:01:0240001:21209:01:0090003:114909:01:0090001:60109:01:0090003:1139 | 3330654,44652175685921,61883257,645728312917796,8 | 100100100100100100 | 3330654,44652175685921,61883257,645728312917796,8 |
| 5. | Зеленчукский муниципальный район | 09:06:0021602:60609:06:0021602:7509:06:0021401:27309:06:0021602:34109:06:0000000:1672609:10:0050105:153009:06:0000000:1676209:06:0021401:168009:06:0021401:167809:06:0040328:31709:06:0030101:19409:06:0050107:50009:06:0021401:1689 | 1247372,5386925005527500202675040282393,2526130152279320,641911497,85432359,343135150829730018032602292070 | 100100100100100100100100100100100100100 | 1247372,5386925005527500202675040282393,2526130152279320,641911497,85432359,343135150829730018032602292070 |
| 6. | Карачаевский район | 09:09:0040201:13609:09:0030601:309:09:0020801:46209:09:0000000:293309:09:0000000:295309:09:0000000:295009:09:0090102:115009:09:0020901:109:09:0110102:57509:09:0020901:19 | 90830,743368400188400123497,141814802268507523242774719,54421441,812107451,5 | 100100100100100100100100100100 | 90830,743368400188400123497,141814802268507523242774719,54421441,812107451,5 |
| 7. | Малокарачаевский район | 09:08:0180104:199409:08:0000000:12175 | 8323906,08119245938 | 100100 | 8323906,08119245938 |
| 8. | Ногайский район | 09:01:0160001:103209:01:0080003:70509:01:0080003:705 | 1406399,12778283,46778 283,46 | 100100100 | 1406399,12778283,46778 283,46 |
| 9. | Прикубанский район | 09:02:0010901:13609:02:0010901:37309:02:0010901:12609:02:0010901:12209:02:0060401:209:02:0010901:122 | 4105459,239931841059200021184000448255621184000 | 100100100100100100 | 4105459,239931841059200021184000448255621184000 |
| 10. | Урупский район | 09:05:0120107:1509:05:0040201:2609:05:0040201:37709:05:0020202:3709:05:0030401:14409:05:0030401:17809:05:0000000:1300509:05:0150105:546 | 57615015202395312139,22429563,161814802357334,465066555,792327850 | 100100100100100100100100 | 57615015202395312139,22429563,161814802357334,465066555,792327850 |
| 11. | Усть-Джегутинский район | 09:07:0020401:33009:07:0020401:17109:07:0020401:21609:07:0030116:257109:07:0030116:255309:07:0030104:262109:07:0000000:2092709:07:0030111:163209:07:0020401:33609:07:0020802:124 | 9212592125921251857769,816688657,416275679,328279515,083232951,2620851013058981,3 | 100100100100100100100100100100 | 9212592125921251857769,816688657,416275679,328279515,083232951,2620851013058981,3 |
| 12. | Хабезский район | 09:03:0020113:309:03:0020119:8109:03:0020123:809:03:0040106:1 | 13658665,926939502642088,796876654,6 | 100100100100 | 13658665,926939502642088,796876654,6 |

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  | 09:04:0101317:9109:04:0101300:263409:04:0101366:309:04:0101014:8309:04:0101013:82 | 4765315,864561971,484165560033534337,768458654,5 | 100100100100100 |  |
| 2. | г. Карачаевск | 09:10:0050105:709:10:0050105:109:10:0050105:509:10:0070110:110 | 41508560,812148706,64140621252955124,26 | 100100100100 |  |
| 3. | Абазинский район | 09:07:0010601:89209:02:0030301:265209:07:0010601:89209:02:0030301:263709:07:0010601:29509:03:0040112:10 | 1163716,8165756001163716,8139171001578239,881225255,5 | 100100100100100100 |  |
| 4. | Адыге-Хабльский район | 09:01:0061401:25309:01:0030101:62709:01:0061501:27909:01:0000000:1065409:01:0000000:1080309:01:0030101:334 | 88344459038,65045810,123467682,4259410003208140 | 100100100100100100 |  |
| 5. | Зеленчукский муниципальный район | 09:06:0021401:8409:06:0021401:8009:06:0021401:14509:06:0020503:5009:06:0040209:709:06:0020503:76 | 368500055275036850001624005,253799604382253,92 | 100100100100100100 |  |
| 6. | Карачаевский район | 09:09:0030601:609:09:0150102:109:09:0000000:38609:09:0000000:38909:09:0030401:56009:09:0011101:9609:09:0010901:53 | 2016548,8290813,7614813,7616712,96726477,3611136054,161876108,65 | 100100100100100100100 |  |
| 7. | Малокарачаевский район | 09:08:0180102:149009:08:0180102:149009:08:0000000:411509:08:0010102:122 | 563508,72563508,72548773,845255200 | 100100100100 |  |
| 8. | Ногайский район | 09:01:0030301:33809:01:0061401:609:01:0061401:209:01:0030302:1 | 76224291226427180083174 | 100100100100 |  |
| 9. | Прикубанский район | 09:02:0070501:209:02:0090101:85209:02:0030401:1309:02:0010703:35809:02:0000000:1195709:02:0060301:41 | 10725425,88450428,616687500801565,644550315,2205320,96 | 100100100100100100 |  |
| 10. | Урупский район | 09:05:0120107:1509:05:0040201:2609:05:0040201:37709:05:0020202:3709:05:0050107:328 | 57615015202395312139,22429563,1678960 | 100100100100100 |  |
| 11. | Усть-Джегутинский район | 09:07:0040202:509:07:0040202:609:07:0140101:10809:07:0020803:309:07:0021101:52009:07:0021101:68909:07:0000000:2044309:07:0040201:60 | 213387,577187659,44579700425375,63172589,86945450,7494630743,2213664300 | 100100100100100100100100 |  |
| 12. | Хабезский район | 09:03:0040113:4509:03:0020122:15209:03:0060114:9409:03:0130105:109:03:0020123:31 | 59168795,415668400148561,92372555,045941000 | 100100100100100 |  |

Министр Р.О. Баскаев