**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 «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» (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 и 2023 годах» (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 устанавливается льготная цена по выкупу земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд -3 процента кадастровой стоимости земельного участка; для отдыха (рекреации) - 7 процентов кадастровой стоимости земельного участка; для производственной деятельности, нужд промышленности –20 процентов кадастровой стоимости земельного участка. Льготные цены будут применены в 2023 году.

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.

Однако, чтобы вызвать интерес к необходимости юридического оформления некоторых категорий земельных участков, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предоставленных некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации, устанавливается льготная цена, равная 5 процентам кадастровой стоимости таких земельных участков.

В иных случаях, 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 2.1.-2.3, 2.5,3.1.

Земельные участки, предоставляемые под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № 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 | 1122296,04  1 810 125,76  1 251 839,69  1 055 096,00  791 322,00  1 055 096,00 | 3  3  3  3  3 | 33668,88  54303,78  37555,19  31652,88  23739,66  31652,88 |
|  | г. Карачаевск | 09:10:0050104:135  09:10:0050104:1721  09:10:0050105:348  09:10:0040103:906  09:10:0070105:363  09:10:0070105:4  09:10:0070105:57  09:10:0070105:676 | 416280,22  552210  2320160  424593  1 419 883,30  652 957,80  774 209,15  1 123 395,90 | 3  3  3  3  3  3  3  3 | 12488,41  16566,3  69604,8  12737,79  42596,50  19588,7  23226,27  33701,8 |
|  | Абазинский район | 09:02:0210101:238  09:02:0210101:303  09:02:0210101:257  09:02:0210101:287  09:02:0210101:293 | 784213,36  1195780  1 793 670,00  1 793 670,00  1 793 670,00 | 3  3  3  3  3 | 23526,4  35873,4  53810,1  53810,1  53810,1 |
|  | Адыге-Хабльский район | 09:01:0060901:3  09:01:0100001:116  09:01:0100001:164  09:01:0090002:84  09:01:0090002:86  09:01:0230001:53  09:01:0230001:61 | 119652,8  307 950,00  451 660,00  629 316,00  629 316,00  554 310,00  615 900,00 | 3  3  3  3  3  3  3 | 3589,56  9238,5  13549,8  18879,48  18879,48  16629,3  18477 |
|  | Зеленчукский район | 09:06:0040159:43  09:06:0120107:4  09:06:0120122:12  09:06:0120211:57  09:06:0040160:6  09:06:0170102:26  09:06:0170102:45  09:06:0170102:57  09:06:0170102:60  09:06:0170102:62 | 168480,7  472214,3  791759,92  786100  2268131,85  160 057,00  295 827,09  208 770,00  180 934,00  118 303,00 | 3  3  3  3  3  3  3  3  3  3 | 5054,42  14166,4  23752,79  23583  68043,9  4801,71  88748  6263,1  5428,0  3549 |
|  | Карачаевский район | 09:09:0160101:132  09:09:0160101:18  09:09:0160101:431  09:09:0160101:71  09:09:0160102:11  09:09:0130101:129  09:09:0130101:1320  09:09:0130101:1388  09:09:0130101:139 | 139 180,00  213 362,94  213 014,99  229 507,82  257 483,00  466 185,00  188 338,74  1 460 713,00  495 399,26 | 3  3  3  3  3  3  3  3  3 | 4175,4  6400,88  6390,45  6885,24  7724,49  13985,55  5650,16  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 | 242 940,00  345 884,00  421 708,80  369 920,00  369 920,0 | 3  3  3  3  3 | 7288,2  10376,52  12651,26  11097,6  11097,6 |
|  | Ногайский район | 09:01:0061201:5  09:01:0030301:880  09:01:0160001:1142  09:01:0160001:1149  09:01:0160001:1147 | 21776  170820  554880  554880  554 880 | 3  3  3  3  3 | 653,28  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  3 033 647,08  2 550 003,64 | 3  3  3  3  3  3  3 | 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 | 743 315,07  487 953,00  52 122,00  44 676,00  37230 | 3  3  3  3  3 | 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  1434936  691768  817544  383232 | 3  3  3  3  3 | 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 | 3  3  3  3  3 | 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  09:04:0101021:264  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  40138930  1576342,4  258765757,3  223795200  5030880  18816892,64  80494080 | 7  7  7  7  7  7  7  7  7  7 | 361229,55  55854,5  55668,04  2809725,1  110343,9  18113603,0  15665664  352161,6  18816892,64  5634585,6 |
| 2. | г. Карачаевск | 09:10:0010101:2428  09:10:0010101:2323  09:10:0070111:1921  09:10:0010101:2481  09:10:0050105:1155  09:10:0010101:3010  09:10:0010101:2477  09:10:0050105:338 | 2221312,59  2161263,36  775303,76  13323558,12  7428162  2413437,78  740437,53  4833996,09 | 7  7  7  7  7  7  7  7 | 155491,87  151288,44  54271,26  932649,66  519971,34  168940,64  51830,6  338379,72 |
| 3. | Абазинский район | 09:03:0190112:260  09:02:0210103:743  09:02:0210103:706  09:03:0190112:263  09:03:0190112:259 | 2864928  4036333,92  2294744  339233,52  1948802,16 | 7  7  7  7  7 | 200544,96  282543,4  160632,08  23746,35  136416,15 |
| 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 | 7  7  7  7  7  7 | 233145,78  325652,25  48014,51  131827,99  3200981,84  64245,78 |
| 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 | 7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7 | 87316,04  2708475  386925  141872,5  2819767,51  182911,05  159552,4  133804,84  30265,13  219460,5  580811  126228,2  160444,9 |
| 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 | 7  7  7  7  7  7  7  7  7  7 | 6358,15  235788  13188  8644  12703,6  15879,5  5266,38  194230,37  309500,92  147521,61 |
| 7. | Малокарачаевский район | 09:08:0180104:1994  09:08:0000000:12175 | 8323906,08  119245938 | 7  7 | 582673,43  8347215,6 |
| 8. | Ногайский район | 09:01:0160001:1032  09:01:0080003:705  09:01:0080003:705 | 1406399,12  778283,46  778 283,46 | 7  7  7 | 98447,94  54479,84  54479,84 |
| 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 | 7  7  7  7  7  7 | 287382,13  279522,88  741440  1482880  313778,92  71482880 |
| 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 | 7  7  7  7  7  7  7  7 | 403305  1064167,65  21849,73  30069,42  12703,6  165013,41  354658,9  162949,5 |
| 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 | 7  7  7  7  7  7  7  7  7  7 | 6448,75  6448,75  6448,75  130043,89  1168206,01  1139297,55  579566,05  226306,59  14595,7  914128,67 |
| 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 | 7  7  7  7 | 956106,6  188576,5  184946,21  6781365,8 |

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 | 20  20  20  20  20 | 953063,17  912394,3  8331120  6706867,5  1691730,9 |
| 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 | 20  20  20  20 | 8301712,2  2429741,3  2812425  591024,85 |
| 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 | 20  20  20  20  20  20 | 232743,2  1315120  232743,2  783420  315647,9  245051 |
| 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 | 20  20  20  20  20  20 | 17668,8  91807,7  1009162  693536,48  1188200  641628 |
| 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 | 20  20  20  20  20  20 | 737000  110550  737000  324801,04  1075992  876450,6 |
| 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 | 20  20  20  20  20  20  20 | 403309,76  58162,75  2962,75  3342,59  145295,47  2227210,8  375221,7 |
| 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 | 20  20  20  20 | 112701,6  112701,6  109754,76  1051040 |
| 8. | Ногайский район | 09:01:0030301:338  09:01:0061401:6  09:01:0061401:2  09:01:0030302:1 | 76224  291226  4271800  83174 | 20  20  20  20 | 15244,8  58245,2  854360  16634,8 |
| 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 | 20  20  20  20  20  20 | 2145085  90085  3337500  160313,12  910063  41064,19 |
| 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 | 20  20  20  20  20 | 115230  3040479  62427,8  85912,6  15792 |
| 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 | 20  20  20  20  20  20  20  20 | 42677,5  1437531,8  115940  85075,12  634517,9  189090,14  18926148  2732860 |
| 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 | 20  20  20  20  20 | 11833759  3133680  29712,38  74511  1188200 |

Министр Р.О. Баскаев