**Ханты-Мансийский автономный округ – Югра**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА**

**«УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫМИ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ»**

ул. Дзержинского, 19а, г. Нижневартовск, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (Тюменская область), 628615 Телефоны: (3466) 44-66-39, 49-87-54, факс: (3466) 44-66-34, 49-87-60, электронная почта: uzr@nvraion.ru

**Пояснительная записка**

**к проекту постановления администрации района**

**«О порядке оплаты и определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Нижневартовский район»**

В целях приведения муниципальных правовых актов в соответствие с земельным законодательством РФ, во исполнение подпункта 3 пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обеспечивает принятие следующего Порядка:

«Порядок оплаты и определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Нижневартовский район». Данный порядок определения цены устанавливается в целях продажи земельных участков по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ (продажа без проведения торгов).

В настоящем проекте Порядок определения размера цены установлен по аналогии с Порядком, принятым постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 2 апреля 2008 г. № 70-п в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В целях обеспечения единообразного подхода к оценке земли на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры предлагаем установить порядок, аналогичный для земельных участков, находящихся в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Ранее утвержденное постановление администрации района от 16.09.2013 № 1917 «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Нижневартовский район, и их оплаты» также основывалось на аналогии с положениями, установленными постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О порядке определения цены земельных участков и их оплаты».

Анализ муниципальных нормативных актов иных муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа-Югры показал следующее. На территории субъекта принято 13 таких актов.

4 муниципальных образования **(Сургутский, Октябрьский,** **Ханты-Мансийский районы,** **Город Урай)** установили цену по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом.

**Город Нижневартовск** установил цену по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом, кроме цены до 01.01.2018 для собственников объектов недвижимости, расположенных на выкупаемых земельных участках – 15% вместо 10% от кадастровой стоимости.

**Город Сургут** установил цену по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом почти по всем случаям. Для граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации цена снижена до 15 процентов от кадастровой стоимости (по сравнению с ценой субъекта, которая равна кадастровой стоимости). И наоборот, поднята цена для выкупа участков, относящихся к имуществу общего пользования, предоставленных некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства или юридическому лицу для ведения дачного хозяйства: вместо 2,5 процентов от кадастровой стоимости указан размер, равный кадастровой стоимости. В остальных случаях цена совпадает с ценой субъекта.

**Город Югорск** установил цену по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом, кроме как для земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации в размере, равном кадастровой стоимости земельного участка (вместо 2.5 процентов от кадастровой стоимости).

**Город Радужный и** **Советский район** установили по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом частично.

Исключение составил размер цены для земельных участков:

образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации в размере, равном кадастровой стоимости земельного участка (вместо 2,5 процента от кадастровой стоимости, установленных Ханты-Мансийским автономным округом);

образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу подлежат передаче в собственность бесплатно (вместо 2,5 процента от кадастровой стоимости, установленных Ханты-Мансийским автономным округом).

3 муниципальных образования (**город Ханты-Мансийск, город Мегион, город Покачи**) установили цену только для случаев продажи собственникам объектов недвижимости. Остальные случаи предоставления без проведения торгов не учтены:

**Город Ханты-Мансийск** – установил цену только для собственников объектов недвижимости: 2,5 процента от кадастровой стоимости до 01.01.2018 (вместо размера, равного десятикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка), после 01.01.2018 – цена равна кадастровой стоимости по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом.

**Город Мегион** установил цену только для случаев продажи собственникам объектов недвижимости по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом. Остальные случаи не учтены.

**Город Покачи** установил цену по аналогии с Ханты-Мансийским автономным округом для случаев продажи собственникам объектов недвижимости и гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. Не определена цена выкупа для следующих случаев предоставления без торгов:

земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории;

земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

**Белоярский район** установил определение цены в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством. При этом цена продажи земельного участка не может превышать кадастровую стоимость такого земельного участка.

В ходе анализа правовых актов муниципальных образования выяснено, что, в основном, муниципальные образования стремятся к выравниванию цены за землю на территории Ханты-Мансийского автономного округа. Исключение составляют города, которые в силу специфики категории земель – земли населенных пунктов – устанавливают свою ценовую политику на отдельные случаи предоставления земельных участков.