

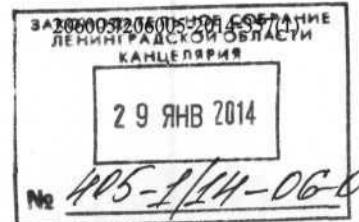


**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311
Тел.: (812) 710-32-62, Факс: (812) 271-56-27

28.01.14 №8-6289/07-0-4

На № _____ от _____



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М.Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьями 20 и 31 Устава Ленинградской области направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменений в статью 6 областного закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области".

Приложения:

1. Проект областного закона "О внесении изменений в статью 6 областного закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области" на 1 л.
2. Обоснование необходимости принятия областного закона на 3 л.
3. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.
4. Перечень законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие закона, на 1 л.
5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации закона, на 1 л.
6. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
7. Распоряжение Правительства Ленинградской области на 1 л.

Губернатор области

А.Дрозденко

1 стр
6 бер уи

Артемьев В.Е.
499 36 00

+ дискета

002614

Вносится Губернатором
Ленинградской области

ПРОЕКТ

Закон Ленинградской области

«О внесении изменений в статью 6 областного закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области»

Статья 1

Внести в статью 6 областного закона от 22 июня 2005 года № 51-оз «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области» (с последующими изменениями) следующие изменения:

1) в абзаце третьем подпункта 2 пункта 1 после слов «юридических лиц» слова «нотариально удостоверенные копии учредительных документов и» исключить;

2) изложить абзац второй пункта 3 в следующей редакции:

«Документы, указанные в подпунктах 1 - 8 пункта 1 настоящей статьи, за исключением предусмотренных подпунктами 2 (копии документа, удостоверяющего личность заявителя - физического лица), 5 и 7 пункта 1 настоящей статьи, запрашиваются исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в органах и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если заинтересованное лицо не представило указанные документы по собственной инициативе».

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу по истечении 10 дней с даты его официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области
А. Дрозденко

СОГЛАСОВАНО:

Председатель
комитета

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical stroke, positioned over a horizontal line.

В.Е. Артемьев

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ

принятия областного закона «О внесении изменения в областной закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области»

Проект областного закона «О внесении изменения в областной закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области» (далее – проект) разработан Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом в силу положений Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон) и Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145 (далее – Методические рекомендации).

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 2 Закона для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую для юридических лиц необходимо, в том числе представить выписку из единого государственного реестра, при этом федеральное законодательство не содержит обязательных требований к представлению юридическим лицом нотариально удостоверенных копий учредительных документов.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Закона перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 статьи Закона.

При этом для целей перевода земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель не применяется показатель кадастровой стоимости такого земельного участка, содержащийся в государственном кадастре недвижимости.

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков для целей перевода из состава земель сельскохозяйственного назначения в состав иных категорий земель установлен п. 9 Методических рекомендаций.

Также требования к определению кадастровой оценки содержит Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (далее – Федеральный стандарт), пунктом 2 которого установлено, что он является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости.

Федеральный стандарт содержит требования как к определению кадастровой стоимости методами массовой оценки, так и к определению кадастровой стоимости путем установления рыночной стоимости объектов оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки, при невозможности ее определения методами массовой оценки.

Поскольку определение кадастровой стоимости земельных участков,

занятых сельскохозяйственными угодьями, для целей принятия решения о переводе таких земельных участков в земли иных категорий не осуществляется методами массовой оценки, положения Федерального стандарта подлежат применению в части определения кадастровой стоимости путем установления рыночной стоимости объектов оценки.

С учетом изложенного при определении кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями, для целей принятия решения о переводе таких земельных участков в земли иных категорий, по мнению Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России, применению подлежат как п. 9 Методических рекомендаций, так и указанные положения Федерального стандарта.

Данная позиция Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России в отношении порядка определения кадастровой стоимости особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 4 ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации, для целей принятия решения о переводе таких земельных участков в другую категорию земель, представлена на официальном сайте Минэкономразвития России (Разъяснения от 27.05.2011).

Оценочные работы, а также подготовка отчета о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения, предполагаемого к переводу в состав иной категории, осуществляется субъектами оценочной деятельности в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При принятии уполномоченным органом решения о возможности перевода земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в состав иной категории кадастровую стоимость, определенную в соответствии с вышеуказанным порядком, необходимо сравнить с показателем «средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу)».

В качестве названного показателя целесообразно применять среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения соответствующей группы разрешенного использования по муниципальному району (городскому округу).

После принятия уполномоченным органом решения о переводе земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в состав иной категории его кадастровая стоимость для целей налогообложения будет определяться органом кадастрового учета в соответствии с разделом II Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222.

Следует отметить, что кадастровая стоимость земельных участков, определенная в соответствии с п. 9 Методических рекомендаций для целей принятия решения о возможности перевода земельного участка из состава сельскохозяйственного назначения в состав земель иной категории, не вносится в государственный кадастр недвижимости. Сведения об указанной стоимости отражаются только в соответствующем отчете.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области по состоянию на 1 января 2006 года утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области».

С учетом изложенного, необходимо законодательное закрепление обязанности предоставления заявителем документа, содержащего сведения о кадастровой стоимости земельного участка по отношению к среднему уровню кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), в виде отчета (расчета) кадастровой стоимости земельного участка в целях перевода из одной категории в другую, выполненный лицензированной организацией.

Председатель
Леноблкомимущества



В.Е. Артемьев

СПРАВКА
о состоянии законодательства в сфере перевода земель или земельных
участков из одной категории в другую

Данная сфера правового регулирования регулируется следующими правовыми актами:

1. Земельным кодексом Российской Федерации.
2. Федеральным законом от 21.12.2004 № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
3. Областным законом от 22.06.2005 № 51-оз «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области».

Председатель
Леноблкомимущества



В.Е. Артемьев

ПЕРЕЧЕНЬ

областных законов и иных действующих нормативных правовых актов Ленинградской области, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона «О внесении изменений в статью 6 областного закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области»

Принятие данного областного закона не потребует отмены, изменения или дополнения областных законов и иных действующих нормативных правовых актов Ленинградской области.

Председатель
Леноблкомимущества



В.Е. Артемьев

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**по разработке нормативных правовых актов Ленинградской области,
принятие которых необходимо для реализации областного закона
«О внесении изменений в статью 6 областного закона «О переводе
земель или земельных участков из одной категории в другую в
Ленинградской области»**

Для реализации областного закона «О внесении изменений в статью 6 областного закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области» не потребуется разработка и принятие иных нормативных правовых актов Ленинградской области.

Председатель
Леноблкомимущества



В.Е. Артемьев

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту областного закона «О внесении изменений в статью 6 областного закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области»

Принятие областного закона «О внесении изменений в статью 6 областного закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области» не потребует дополнительных затрат средств областного бюджета Ленинградской области.

Председатель Леноблкомимущества

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned between the name of the official and the official's name.

В.Е. Артемьев

8 стр.

4 без уи



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 28 января 2014 года № 43-р

**О проекте областного закона "О внесении изменений
в статью 6 областного закона "О переводе земель
или земельных участков из одной категории в другую
в Ленинградской области"**

1. Одобрить проект областного закона "О внесении изменений в статью 6 областного закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области".

2. Предложить Губернатору Ленинградской области внести на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменений в статью 6 областного закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области".

Губернатор
Ленинградской области

