



**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК»**

163000, Архангельская область, г.Архангельск, пл.В.И.Ленина, д.5, тел./факс: 606-782

Заключение

на проект решения двадцать второй сессии Архангельской городской Думы по вопросу «О внесении изменений в решение Архангельской городской Думы от 29 ноября 2023 года № 22 «О цене земельных участков, находящихся в собственности городского округа «Город Архангельск», при их продаже без торгов»

«09» декабря 2025 года

Экспертиза проекта решения двадцать второй сессии Архангельской городской Думы по вопросу «О внесении изменений в решение Архангельской городской Думы от 29 ноября 2023 года № 22 «О цене земельных участков, находящихся в собственности городского округа «Город Архангельск», при их продаже без торгов» (далее – проект решения) проведена в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований», частью 1 статьи 8 Положения о контрольно-счетной палате городского округа «Город Архангельск», утвержденного решением Архангельской городской Думы от 25.04.2012 № 420, письма Архангельской городской Думы от 04.12.2025 № 01-04/849.

В результате экспертизы установлено следующее.

1. Принятие решения «О внесении изменений в решение Архангельской городской Думы от 29 ноября 2023 года № 22 «О цене земельных участков, находящихся в собственности городского округа «Город Архангельск», при их продаже без торгов» (далее – Решение) в соответствии со статьёй 22 Устава городского округа «Город Архангельск», утвержденного решением Архангельского городского Совета депутатов от 25.11.1997 № 117, входит в компетенцию Архангельской городской Думы.

2. Согласно проекту решения Архангельской городской Думой согласовывается внесение изменений в решение Архангельской городской Думы от 29 ноября 2023 года № 22 «О цене земельных участков, находящихся в собственности городского округа «Город Архангельск», при их продаже без торгов» в части увеличения процента выкупной цены земельного участка, изложения подпункта 4 пункта 1 Решения с учетом положения подпункта 3 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации; уточнения формулировок - слова «одного месяца» заменяются словами «30 календарных дней».

Пунктом 1 проекта решения предлагается увеличить процент выкупной цены от кадастровой стоимости земельного участка:

1) для граждан, являющихся собственниками жилых домов, расположенных на таких земельных участках, - с 3 процентов кадастровой стоимости земельных участков на 10 процентов;

2) для субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующих требованиям Федерального закона от 27 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, - с 15 процентов кадастровой стоимости земельных участков на 30 процентов;

3) для остальных собственников зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, - с 20 процентов кадастровой стоимости земельных участков на 50 процентов;

4) для садового земельного участка или огородного земельного участка, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, члену, - с 3 процентов кадастровой стоимости земельных участков на 15 процентов.

Пунктом 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов, цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом местного самоуправления.

Из содержания пояснительной записки к проекту решения следует, что случаи продажи без торгов иных земельных участков, указанных в пункте 1 Решения, носят единичный характер и в связи с этим корректировка соответствующих положений Решения в части изменения цены этих земельных участков настоящим проектом не предусмотрена.

Подпункт 4 пункта 1 Решения приводится в соответствие с положениями подпункта 3 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации: слова «для земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества» заменяются словами: «для садового земельного участка или огородного земельного участка, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, члену»; число «3» заменяется числом «15».

Законом Архангельской области от 28.05.2008 №514-27-ОЗ «О цене земельных участков, находящихся в государственной собственности, при их продаже без торгов» (далее – Областной закон №514-27-ОЗ) определен порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в государственной области Архангельской области, а также земельных участков на территории Архангельской области, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Правительством Архангельской области разработан проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «О цене земельных участков,

находящихся в государственной собственности, при их продаже без торгов» (принятие законопроекта во втором чтении планируется на двадцать третьей сессии (февраль 2026 года) Архангельского областного Собрания депутатов). Разработка данного проекта областного закона обусловлена тем, что на территории Архангельской области государственная кадастровая оценка земельных участков проводилась в 2012, 2019 и в 2022 годах.

Правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости определены Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 №П/0336.

В 2022 году государственным бюджетным учреждением Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» проведена оценка кадастровой стоимости земельных участков, по результатам которой кадастровая стоимость земельных участков, указанная в подпунктах 1-3, 6 пункта 1 статьи 2 Областного закона №514-27-ОЗ (в Решении подпункты 1-4 пункта 1), уменьшилась. Рыночная стоимость таких земельных участков значительно увеличилась.

Из содержания пояснительной записки к проекту решения следует, что цена земельных участков, установленная более десяти лет назад в подпунктах 1-3, 6 пункта 1 статьи 2 областного закона №514-27-ОЗ (в Решении подпункты 1-4 пункта 1), в настоящее время является экономически необоснованной и влечет фактическое снижение доходов областного бюджета и местных бюджетов муниципальных образований Архангельской области от продажи соответственно земельных участков, находящихся в государственной собственности, и земельных участков на территории Архангельской области, государственная собственность на которые не разграничена.

Проект решения подготовлен по аналогии с проектом областного закона «О внесении изменений в областной закон «О цене земельных участков, находящихся в государственной собственности, при их продаже без торгов».

3. В соответствии с письмом департамента муниципального имущества Администрации городского округа «Город Архангельск» от 04.12.2025 № 18-125/20742 в Администрацию городского округа «Город Архангельск» в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 Решения в 2023 году поступило 1 заявление о предоставлении земельного участка (кадастровая стоимость земельного участка – 510 709,5 руб., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства), в 2024 году - 1 заявление о предоставлении земельного участка (кадастровая стоимость земельного участка – 517 407,75 руб., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства), в 2025 году - 1 заявление о предоставлении земельного участка, (кадастровая стоимость земельного участка – 395 865,1 руб., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства); по подпунктам 2-4 пункта 1 Решения в 2023 - истекшем периоде 2025 года заявления о предоставлении земельных участков не поступали.

4. Пунктом 2 проекта решения вносится изменение в пункт 4 Решения: слова «одного месяца» заменяются словами «30 календарных дней» в целях более точного исчисления срока оплаты цены земельного участка.

5. Согласно абзацу 2 пункта 3 проекта решения положения подпунктов 1-3 и абзаца третьего подпункта 4 пункта 1 Решения вступают в силу с 1 апреля 2026 года, но не ранее дня официального опубликования Решения.

На основании вышеизложенного, по мнению контрольно-счетной палаты городского округа «Город Архангельск», проект решения Архангельской городской Думы по вопросу «О внесении изменений в решение Архангельской городской Думы от 29 ноября 2023 года № 22 «О цене земельных участков, находящихся в собственности городского округа «Город Архангельск», при их продаже без торгов» может быть принят на двадцать второй сессии Архангельской городской Думы.

Председатель контрольно-счетной палаты
городского округа «Город Архангельск»



М.В. Ульянов