**Обращение депутатов Думы Муниципального образования Красноуфимский округ в Законодательное Собрание Свердловской области и Правительство Свердловской области**

Уважаемая Людмила Валентиновна!

Уважаемый Денис Владимирович!

Депутаты Думы Муниципального образования Красноуфимский округ обеспокоены значительной разницей средней кадастровой стоимостью одного квадратного метра земель сельхозназначений на территории Муниципального образования Красноуфимский округ, которая составляет 4.26 руб. за 1 кв.м. и средней ценой 1 кв.м земель сельхозназначений в Свердловской области, которая составляет 3,17 руб. за 1 кв.м. Для сравнения: в Нижнесергинском районе цена 1 кв.м. – 1.29 руб. за 1 кв.м., в Ирбитском районе -3.93 руб. а 1 кв.м. При этом, в соответствии с действующим законодательством (ФЗ № 101 «Об обороте земель сельхозназначения») установлена ставка арендной платы в размере 0,3% его кадастровой стоимости.

В настоящее время в Муниципальном образовании Красноуфимский округ проводится работа по оформлению невостребованных долей в муниципальную собственность. Сельхозпредприятия и крестьянские (фермерские) хозяйства берут в аренду данные земельные участки. Но Федеральным законом от 02.12.2013г. № 327-ФЗ арендная плата за данные земельные участки определена – 0,3% кадастровой стоимости и на данные земельные участки не распространяется. Земельный кодекс, в п.п.3 п.3 ст. 39.7 которого говорится, что порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов устанавливаются органом местного самоуправления. Кадастровая стоимость земель определялась расчетным путем.

Применение полученных результатов кадастровой оценки при исчислении земельного налога значительно увеличивает налоговую нагрузку на граждан и юридических лиц, являющихся собственниками земельных участков из состава земель сельхозназначения, увеличивает арендные платежи пользователей сельскохозяйственных земель, а также многократно увеличивает стоимость выкупа земельных участков, используемых сельскохозяйственными товаропроизводителями, что в целом крайне негативно отражается на социально-экономическом состоянии аграрного сектора экономики Муниципального образования Красноуфимский округ.

После изучения проблемы можно сделать вывод, что существуют две причины создавшегося положения. Первая – неправильная методика, когда общероссийские показатели перекладываются на почву Свердловской области. Вторая – устаревшая информация о землях, на которой основывалась оценка. Таким образом, причинами возникшей ситуации явились: отсутствие планомерной работы органов исполнительной власти области по установлению актуальных данных о фактическом количественном и качественном состоянии земель в Муниципальном образовании Красноуфимский округ, необходимых для расчета объективной кадастровой стоимости; отсутствие в Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445 реальных подходов к оценке земель сельхозназначения, расположенных на территории Свердловской области. Указанное в совокупности исключило возможность установления объективной кадастровой стоимости и, как следствие, экономически обоснованного как налогообложения земель сельскохозяйственного назначения на территории Муниципального образования Красноуфимский округ, так и арендной платы за земли сельхозназначений.

При такой стоимости земель сельхозназначений может затормозиться развитие всего сельского хозяйства на территории округа, данная кадастровая стоимость тормозит и привлечение инвесторов, а невостребованные доли, признанные муниципальными землями, окажутся невостребованными сельскохозяйственными товаропроизводителями.

Учитывая социальную и экономическую составляющие, просим Правительство Свердловской области внести изменения в Постановление Правительства Свердловской области от 13 ноября 2012 года № 1349 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земель, предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества) по муниципальным районам и городским округам Свердловской области» в части введения понижающего коэффициента для Муниципального образования Красноуфимский округ.

Просим депутатов Законодательного Собрания Свердловской области выйти с законодательной инициативой по внесению изменений в Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности» в п. 5.1 ст. 10 «Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности», добавив слово «не более»:

5.1 Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный за счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без поведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратилось в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата – в размере **не более** 0,3 процента его кадастровой стоимости.