



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ДЕПЭКОНОМИКИ ЮГРЫ)**

ул. Мира, д. 5, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
(Тюменская область), 628006,
Телефон: (3467) 39-20-58
Факс: (3467) 39-21-02
E-mail: Econ@admhmao.ru

22-Исх-3839
10.04.2020

На № 13-Исх-2990 от 25.03.2020

Заключение

об экспертизе постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30 августа 2013 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов» (далее – постановление № 457-п)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган, автономный округ) в соответствии с пунктом 2.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, подготавливаемых исполнительными органами государственной власти автономного округа, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов автономного округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства автономного округа от 30 августа 2013 года № 328-п (далее – Порядок), рассмотрев постановление № 457-п, свод предложений по результатам проведения публичных консультаций, сводный отчет о результатах проведения экспертизы нормативного правового акта (далее – свод предложений, сводный отчет), подготовленные Департаментом по управлению

государственным имуществом автономного округа (далее – Депимущества Югры, орган власти, осуществляющий экспертизу), сообщает следующее.

Постановление № 457-п направлено для подготовки настоящего заключения впервые.

Экспертиза постановления № 457-п проведена в соответствии с Планом проведения экспертизы нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности на 2018 год, утвержденным приказом уполномоченного органа от 29 января 2018 года № 19.

Информация об экспертизе постановления № 457-п размещена Депимущества Югры на Портале проектов нормативных правовых актов <http://regulation.admhmao.ru> (далее – Портал) 2 декабря 2019 года, ID проекта: 03/13/12-19/00019138.

Депимущества Югры проведены публичные консультации по постановлению № 457-п в период с 2 декабря 2019 года по 23 января 2020 года.

О проведении публичных консультаций письменно проинформированы Уполномоченный по защите прав предпринимателей в автономном округе, Союз «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (город Ханты-Мансийск), Региональное отделение Общероссийской общественной организации «Российский союз промышленников и предпринимателей» (Объединение работодателей автономного округа) (город Ханты-Мансийск), Региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» (город Ханты-Мансийск), Региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» (город Ханты-Мансийск), Саморегулируемая организация «Союз строителей Югры» (город Ханты-Мансийск).

В нарушение пункта 14 Методических рекомендаций, утвержденных приказом Департамента экономического развития автономного округа от 30 сентября 2013 года № 155¹, о проведении публичных консультаций не проинформировано Ханты-Мансийское региональное отделение Ассоциации молодых предпринимателей России, с которым Депимущества Югры заключено соглашение о взаимодействии при проведении ОРВ (экспертизы).

По результатам проведенных публичных консультаций поступили отзывы:

- об отсутствии замечаний и предложений к постановлению № 457-п от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном округе, Союза «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- от Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» с предложениями:

- 1) исключить абзац 5 пункта 7 приложения к постановлению;
- 2) возложить на арендодателя обязанность применять коэффициент для субъектов малого и среднего предпринимательства на основании сведений из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, без соответствующего уведомления арендодателя арендатором;
- 3) дополнить пункт 26 приложения к постановлению условием о том, что увеличение размера арендной платы в одностороннем порядке не допускается по нескольким основаниям, перечисленным в указанном пункте и не чаще одного раза в год.

По результатам рассмотрения поступивших замечаний и предложений Депимущества Югры в адрес Союза «Сургутская торгово-

¹ приказ Департамента экономического развития автономного округа от 30 сентября 2013 года № 155 «Об утверждении методических рекомендаций по проведению оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов»

промышленная палата» направлено уведомление об отклонении предложений №№ 1-3 по причине их необоснованности, несоответствия законодательству.

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» выражено согласие с позицией органа осуществляющего экспертизу об отклонении предложений №№ 1, 3. Разногласия в части предложения № 2 не урегулированы.

Постановлением № 457-п установлен порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности автономного округа, и земельные участки земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее – земельные участки земель населенных пунктов, предоставленные в аренду без торгов).

Постановление № 457-п принято в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьей 4 Закона автономного округа от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в автономном округе».

Целью правового регулирования является создание условий для реализации права субъекта предпринимательской деятельности на пользование земельными участками земель населенных пунктов, предоставленных в аренду без торгов, на основе договора аренды.

В соответствии с информацией, представленной регулирующим органом правовым, регулированием затронуты интересы 40 045 арендаторов земельных участков, из которых 6 000 арендаторов являются субъектами малого и среднего предпринимательства.

Уполномоченным органом проведен мониторинг опыта субъектов Российской Федерации (далее – РФ) в сфере установления порядка определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, предоставленные в аренду без торгов.

№ п/п	Реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации	Содержание правового регулирования	Содержание правового регулирования в постановлении № 457-п
1.	<p>постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.10.2015 № 953-П «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ямало-Ненецкого автономного округа, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» (далее – ЯНАО)</p>	<p>Орган, определяющий размер арендной платы - исполнительный орган государственной власти автономного округа или органом местного самоуправления в ЯНАО, обладающим правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.</p> <p>Формула:</p> $РАП = (КС * С / 100) * Ка * Кст * Кд / Кг * Ks,$ <p>Показатели:</p> <p>РАП - размер годовой арендной платы (руб.);</p> <p>КС - кадастровая стоимость земельного участка (руб.);</p> <p>С - ставка арендной платы, которая рассчитывается как:</p> $С = Ст * Уи / 100 + Ст,$ <p>Кг - количество дней в году (365 или 366);</p> <p>Кд - количество дней аренды земельного участка в течение календарного года в соответствии с условиями договора аренды земельного участка;</p> <p>Кs - коэффициент доли в праве на здание, сооружение или помещение в них, принадлежащей правообладателям здания, сооружения или помещений в них.</p> <p>Основания для расчета:</p> <p>выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости, которая запрашивается арендодателем в рамках межведомственного информационного взаимодействия самостоятельно.</p> <p>Порядок изменения арендной платы:</p> <p>ставка арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель на ЯНАО, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.</p> <p>Порядок внесения арендной платы:</p> <p>путем перечисления денежных средств ежеквартально, до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, - в случае заключения договора аренды земельного участка на срок один год и более.</p> <p>Штрафные санкции: отсутствуют.</p>	<p>Орган, определяющий размер арендной платы – отсутствует.</p> <p>Формула:</p> $А = (КС * С / 100) * Кп * Кст * Ксп * Кпр * Ксз, \text{ где:}$ <p>Показатели:</p> <p>А - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>С - ставка арендной платы, определяемая в соответствии с разделом IV Порядка;</p> <p>Кп - коэффициент переходного периода;</p> <p>Кст - коэффициент строительства;</p> <p>Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5;</p> <p>Кпр - коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,8;</p> <p>Ксз - коэффициент сезонности работ, устанавливается равным 0,5.</p> <p>Основания для расчета: в зависимости от видов и подвидов разрешенного использования земельных участков.</p> <p>Порядок изменения арендной платы:</p> <p>размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в следующих случаях:</p> <p>в связи с изменением Порядка;</p> <p>в связи с изменением категории земель;</p> <p>в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;</p> <p>в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 15 настоящего Порядка, может быть предусмотрено в договоре аренды земельного участка только в связи с изменением его кадастровой стоимости.</p> <p>Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном</p>
2.	<p>постановление Правительства Республики Мордовия от 22 мая 2006 года № 201</p>	<p>Орган, определяющий размер арендной платы - Государственный комитет имущественных и земельных отношений Республики Мордовия.</p>	<p>Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном</p>

<p>«О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Мордовия и предоставленные в аренду без торгов»</p>	<p>Формула:</p> $A_n = K_c \times K_1 \times K_2 \times K_i \times K_3, \text{ где:}$ <p>Показатели:</p> <p>A_n - годовая арендная плата в рублях; K_c - кадастровая стоимость в рублях; K_1 - поправочный коэффициент к кадастровой стоимости земель, выравнивающий значения стоимости земли относительно ставок земельного налога, применяемых в 2005 году. K_2 - коэффициент кратности, корректирующий размер арендной платы за землю в зависимости от вида деятельности арендатора на земельном участке; K_i - сводный индекс потребительских цен, фактически сложившийся за предыдущий год, рассчитанный Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Мордовия на основании регистрации цен и тарифов, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года; K_3 - поправочный коэффициент для земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений.</p> <p>В случае использования земельного участка одним арендатором кадастровая стоимость определяется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.</p> <p>Основания для расчета:</p> <p>Размер арендной платы исчисляется на основе кадастровой стоимости земельных участков, установленной по результатам государственной кадастровой оценки земель, утвержденной Правительством Республики Мордовия и Государственным комитетом имущественных и земельных отношений Республики Мордовия.</p> <p>В случае отсутствия сведений о кадастровой стоимости земельного участка в государственном кадастре недвижимости при исчислении размера арендной платы применяется рыночный размер арендной платы, определенный в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Для расчета годовой арендной платы за пользование земельными участками, указанными в пункте 1 Порядка, применяются коэффициенты, корректирующие размер арендной платы в зависимости от вида деятельности арендатора на земельном участке, соответствующего Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД).</p> <p>Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Мордовия, в случаях, установленных пунктом 4 статьи 39.7 ЗК РФ, устанавливается в размере арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков,</p>	<p>законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.</p> <p>Порядок внесения арендной платы:</p> <p>вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, при этом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) квартал считается равным трем календарным месяцам, отчет кварталов ведется с начала календарного года; 2) ежеквартальный платеж за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, за исключением четвертого квартала, вносится до 10 числа первого месяца следующего квартала; 3) арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится арендатором до 10 числа последнего месяца текущего календарного года; 4) арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды. <p>Штрафные санкции: отсутствуют.</p>
---	--	---

		<p>находящихся в федеральной собственности.</p> <p>Порядок изменения арендной платы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в случае изменения поправочного коэффициента к кадастровой стоимости (производится только в случаях уточнения данных государственной кадастровой оценки земель по отдельным земельным участкам, территориям или кадастровым кварталам в связи с выявлением неточностей в результатах кадастровой оценки); - введения сводного индекса потребительских цен, фактически сложившегося за предыдущий год; - изменения кадастровой стоимости земли в оценочной зоне по виду функционального использования; - перевода земельного участка из одной категории в другую; - изменения вида разрешенного использования земельного участка; - изменения Порядка; - изменения вида деятельности арендатора. <p>Порядок внесения арендной платы: Арендная плата вносится арендатором не реже одного раза в квартал в срок до 15 числа последнего месяца квартала. В четвертом квартале арендная плата вносится арендатором не позднее 15 ноября текущего года.</p> <p>Штрафные санкции: В случае неуплаты арендной платы в установленный срок арендодателем начисляется пеня за каждый календарный день просрочки платежа. Пеня определяется умножением суммы неуплаченного платежа на процентную ставку пени и на количество календарных дней просрочки платежа. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.</p>	
--	--	--	--

Мониторинг нормативных правовых актов указанных субъектов РФ показал, что в них применяется схожее правовое регулирование, отличающее в части:

1) нормативного закрепления органа, осуществляющего расчет арендной платы:

в Республике Мордовия – установлен;

в ЯНАО и автономном округе – установлены общие правила для расчета арендной платы без конкретизации уполномоченного на осуществление расчета органа власти;

2) количества показателей по формуле:

в ЯНАО – 6;

в Республике Мордовия – 6;

в автономном округе – 8;

3) оснований для расчета:

в ЯНАО – на основании выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, которая запрашивается арендодателем в рамках межведомственного информационного взаимодействия;

в Республике Мордовия – по результатам государственной кадастровой оценки земель, утвержденной Правительством Республики Мордовия и Государственным комитетом имущественных и земельных отношений Республики Мордовия;

в автономном округе – в зависимости от видов и подвидов разрешенного использования земельных участков.

Также отличительной особенностью правового регулирования Республики Мордовия является установление ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы.

Учитывая результаты мониторинга, предлагается конкретизировать в постановлении № 457-п орган государственной власти, уполномоченный на осуществление расчета арендной платы, условие о том, что размер арендной платы исчисляется на основе кадастровой стоимости земельных участков, так как это является одним из показателей при расчете размера арендной платы, а также уточнить источник получения информации о кадастровой стоимости (например, выписка из ЕГРН).

По результатам рассмотрения представленных документов установлено, что при осуществлении экспертизы постановления № 457-п процедуры, предусмотренные Порядком, не соблюдены:

1) не урегулированы разногласия с участником публичных консультаций;

2) не представлена пояснительная записка;

3) информация, представленная в сводном отчете, свидетельствует о его некачественной подготовке. К отчету выявлены следующие замечания:

- в пункте 2.1 неверно определена проблемная ситуация, на решение которой направлен нормативный правовой акт (пункт 6.6 Методических рекомендаций);

- в пункте 2.2 неверно указана информация о возникновении проблемы (пункт 6.9 Методических рекомендаций);

- в пункте 2.3 описание групп субъектов, заинтересованных в устранении проблемы, не соответствует разделу 4;

- в пункте 2.6 неверно описаны причины невозможности решения проблемы без вмешательства государства;

- в пункте 2.7 не проведен анализ опыта решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации (пункт 6.12 Методических рекомендаций);

- в разделе 3 неверно определены цели правового регулирования,² отсутствует информация о сроках, индикаторах их достижения;

- в разделе 6 отсутствует обоснование расчета возможных доходов бюджета автономного округа;

- в разделе 7 неверно определены обязанности адресатов правового регулирования, а также отсутствует обоснование издержек одного субъекта предпринимательской деятельности;

- в разделе 8 не осуществлена оценка рисков неблагоприятных последствий применения правового регулирования.

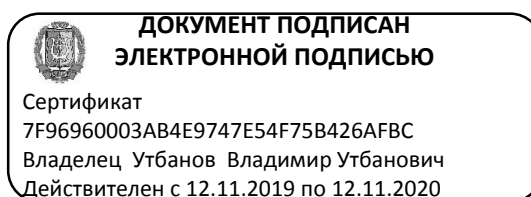
На основании изложенного, в соответствии с пунктом 6.14 Порядка, постановление № 457-п остается без согласования и подлежит направлению в уполномоченный орган, после устранения выявленных замечаний, для повторного проведения процедур, предусмотренных

² Согласно пункту 6.13 Методических рекомендаций формулировка цель должна быть конкретной (исключающей размытые формулировки, например, «улучшение ситуации», «создание условий», «содействие», иные формулировки, не позволяющие в дальнейшем оценить степень ее достижения)

Порядком, начиная с соответствующей процедуры, выполненной ненадлежащим образом.

Кроме того, обращается внимание на необходимость полного и своевременного выполнения действий на Портале, в том числе прикрепления настоящего заключения к рассмотренной редакции проекта (ID №: 03/13/12-19/00019138).

Заместитель директора
Департамента



В.У.Утбанов

Исполнитель:
Консультант отдела оценки регулирующего воздействия
управления государственного регулирования
Постникова Ксения Сергеевна, тел. 35-03-10