



**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-3620
06.04.2020

На № 13-Исх-2990 от 25.03.2020

Заключение

об экспертизе постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 февраля 2003 года № 29-п «Об арендной плате за земельные участки, за исключением земель населенных пунктов» (далее – постановление № 29-п, автономный округ)

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 № 29-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), сообщает следующее.

Постановление № 29-п направлено для подготовки настоящего заключения впервые.

Экспертиза постановления № 29-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 № 29-п размещена Депимущества Югры на Портале проектов нормативных правовых актов <http://regulation.adhmao.ru> 28 января 2020 года, ID проекта: 03/13/12-19/00019138.

Депимущества Югры проведены публичные консультации по постановлению № 29-п в период с 2 декабря 2019 года по 23 января 2020 года.

При проведении публичных консультаций получены отзывы об отсутствии замечаний и предложений к постановлению № 29-п от Союза «Торгово-Промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном округе.

Постановлением № 29-п установлен порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности автономного округа, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, за исключением земель населенных пунктов.

Постановление № 29-п принято в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 4 Закона автономного округа от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в автономном округе».

Целью правового регулирования является установление порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов.

Уполномоченным органом проведен мониторинг опыта субъектов Российской Федерации в сфере установления порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов.

№ п/п	Реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации	Содержание правового регулирования	Содержание правового регулирования в постановлении № 29-п
1.	<p>Постановление Правительства Ленинградской области от 28 декабря 2015 года № 520 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области» (далее – Постановление № 520)</p>	<p>Постановление № 520: расчет арендной платы за использование земельного участка осуществляется по формуле:</p> $A = B \times S \times K_{ри} \times K_{з} \times K_{ио} \times K_{у} \times K_{р},$ <p>где:</p> <p>A - расчетная сумма арендной платы за использование земельного участка, руб. в год;</p> <p>B - базовая ставка арендной платы, руб./кв. м, определяется в соответствии с приложением 1 к настоящему Порядку;</p> <p>S - площадь земельного участка, кв. м;</p> <p>K_{ри} - коэффициент разрешенного использования земельного участка, устанавливается правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области в сфере управления и распоряжения государственным имуществом;</p> <p>K_з - коэффициент территориального зонирования, устанавливаемый в диапазоне от 0,6 до 2 решением уполномоченного органа местного самоуправления городских поселений и городского округа на основании генерального плана и правил землепользования и застройки. В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления отсутствует, принимается равным 1;</p> <p>K_{ио} - коэффициент наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей, устанавливаемый решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) в диапазоне от 1 до 2,323.</p>	<p>1. Размер арендной платы определяется по следующей формуле:</p> $Aп = Aб \times S \times Kпр, \text{ где:}$ <p>Aп - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>Aб - базовый размер арендной платы, определенный в соответствии с таблицами 1 - 7, руб./га;</p> <p>S - площадь земельного участка, га;</p> <p>Kпр - коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,8. Коэффициент приоритета (Kпр) применяется для лиц, использующих земельные участки, находящиеся в государственной собственности автономного округа, которые предоставлены юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации инвестиционных проектов по созданию промышленных парков.</p> <p>2. Размер арендной платы в случаях, указанных в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется по формуле:</p> $A = KС \times Hс, \text{ где:}$

	<p>В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) отсутствует, принимается равным 1;</p> <p>Ку - коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, определяемый согласно приложению 2 к настоящему Порядку. Применяется только для площадей обременений в виде водоохранной зоны и(или) прибрежной защитной полосы (по данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости или иного документа, подтверждающего наличие обременений);</p> <p>Кр - коэффициент развития, устанавливаемый в диапазоне от 0,1 до 1 решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района для отдельных видов разрешенного использования земельных участков. Коэффициент носит инвестиционный характер и должен соответствовать политике муниципального района в части поддержки развития отдельных отраслей экономики. В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления отсутствует, принимается равным 1.</p> <p>2.2. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, размер арендной платы на год устанавливается равным:</p> <p>0,3% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения»;</p> <p>1,5% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;</p> <p>2% от кадастровой стоимости прочих арендуемых земельных участков.</p> <p>2.3. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области и расположенных в других субъектах Российской Федерации, устанавливается равным 2% от кадастровой стоимости этих земельных участков.</p> <p>2.4. При предоставлении земельных участков в аренду в соответствии с областным законом от 14 октября 2008 года № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» размер арендной платы определяется по формуле:</p> $A = 0,12 \text{ руб.} \times S \times K_3 \times K_{ио} \times K_u.$ <p>2.5. Для рекультивируемых земельных участков при наличии проекта рекультивации нарушенных земель (в</p>	<p>А - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Нс - ставка земельного налога на соответствующий земельный участок.</p> <p>Размер арендной платы за использование земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, определяется в соответствии с пунктами 1 - 3 настоящего Порядка, но не выше размера земельного налога. В случае превышения указанного предельного размера арендная плата устанавливается в размере, равном размеру земельного налога. В отношении действующих договоров аренды земельных участков, заключенных без учета указанного предельного размера, размер арендной платы арендодатель изменяет на основании заявления арендатора. Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором было подано соответствующее заявление.</p> <p>3. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» размер арендной платы за его использование определяется по формуле:</p> $A = КС \times Аб / 100, \text{ где:}$ <p>А - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Аб - базовый размер арендной платы, определенный в соответствии с таблицей 8.</p>
--	---	--

		<p>течение срока осуществления рекультивационных мероприятий) размер арендной платы определяется по формуле: $A = 0,4 \times B \times S \times K_y$</p> <p>2.6. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения, при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции объектов, перечисленных в пункте 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, принимается равным размеру арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.</p> <p>2.7. Размер арендной платы определяется в размере земельного налога в случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, указанными в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ.</p> <p>2.8. Начиная с 2018 года базовая ставка арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка подлежит индексации в соответствии с уровнем инфляции, установленным федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период. Индексация осуществляется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды. Показатель уровня инфляции, применяемый для индексирования размера базовой ставки арендной платы ежегодно не позднее 1 марта каждого года, определяется Правительством Ленинградской области.</p> <p>2.9. Размер арендной платы пересматривается в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае: изменения кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае за год, в котором произведен перерасчет, индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не производится; перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) нормативных</p>	<p>Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим пунктом, не может превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков. В случае превышения указанного предельного размера арендная плата устанавливается в размере, равном двукратному размеру земельного налога.</p> <p>4. Размер арендной платы за земельные участки, переданные в аренду для проведения работ, связанных с использованием недр, определяется по формуле: $A = KC \times Ab,$ где: A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.; KC - кадастровая стоимость земельного участка, руб.; Ab - базовый размер арендной платы, определенный в соответствии с таблицей 6, %.</p> <p>Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим пунктом, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.</p> <p>5. Размер арендной платы за земельные участки, переданные в аренду для размещения объектов, предусмотренных пунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается в соответствии с пунктами 1 - 3 настоящего Порядка и не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.</p> <p>6. В договоре аренды земельного участка указывается годовой размер арендной платы. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы, неустойки за нарушение сроков внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды земельного участка.</p>
--	--	---	--

		<p>правовых актов Ленинградской области, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков.</p> <p>Случаи, периодичность и порядок изменения арендной платы предусматриваются в договоре аренды земельного участка. Арендная плата может изменяться не чаще одного раза в год.</p> <p>2.10. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Порядка, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.</p>	<p>7. Если иное не установлено настоящим Порядком, в договоре аренды земельного участка должно быть предусмотрено, что размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год в связи с изменением:</p> <p>Порядка;</p> <p>категории земель;</p> <p>кадастровой стоимости земельного участка;</p> <p>разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Изменение размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка, может быть предусмотрено в договоре аренды земельного участка только в связи с изменением его кадастровой стоимости.</p> <p>Порядок уведомления арендатора об изменении размера арендной платы устанавливается в договоре аренды.</p>
2.	<p>Постановление Правительства Республики Алтай от 29 ноября 2019 года № 333 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Алтай, предоставленные в аренду без торгов, внесении изменений в некоторые постановления Правительства Республики Алтай и признании утратившими силу некоторых постановлений правительства Республики Алтай» (далее – Постановление № 333)</p>	<p>Постановление № 333:</p> <p>размер арендной платы за земельный участок определяется уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Алтай в сфере земельных отношений (далее - уполномоченный орган) в зависимости от категории земель, на которых он расположен, от вида разрешенного использования земельного участка и от его кадастровой стоимости.</p> <p>3. Размер арендной платы определяется на один год по формуле:</p> $A = KC \times K_i \times K,$ <p>где:</p> <p>A - размер арендной платы за год, руб.;</p> <p>KC - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>K_i - коэффициент инфляции (индекс потребительских цен в Республике Алтай), рассчитанный в соответствии с федеральным законодательством (далее - K_i);</p> <p>K - коэффициент, применяемый в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка согласно таблице. В первый год применения утвержденных в соответствии с федеральным законодательством результатов определения кадастровой стоимости земельного участка K_i равен 1. Во второй и последующие годы применения результатов определения кадастровой стоимости земельного участка K_i применяется уполномоченным органом как произведение индексов потребительских цен в Республике Алтай, рассчитанных в соответствии с федеральным законодательством за годы, предшествующие расчетному.</p>	<p>8. Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с пунктом 7 Порядка, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.</p> <p>9. Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Размер уровня инфляции применяется по состоянию на начало очередного финансового года, начиная со следующего за годом, в котором земельный участок передан в аренду.</p> <p>При заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов для целей применения уровня инфляции, предусмотренного настоящим пунктом, период пользования земельным участком определяется с</p>

3.	<p>Постановление Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Постановление № 480)</p>	<p>Постановление № 480: размер арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, в расчете на год (далее – арендная плата) определяется одним из следующих способов:</p> <p>а) на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитываемой по формуле:</p> $АП = Kсу \times Сап \times (S1 / S),$ <p>где: АП - размер арендной платы; Ксу - кадастровая стоимость земельного участка; Сап - ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка; S - площадь земельного участка; S1 - площадь земельного участка к оплате.</p> <p>Исчисление размера арендной платы за землю на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан по заключенным с 1 января 2009 года договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, производится по ставкам арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, в городском округе город Уфа Республики Башкортостан.</p> <p>Органы местного самоуправления устанавливают ставки арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом скорректированных (путем добавления либо исключения) видов разрешенного использования земельных участков в пределах интервалов ставок арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются органами местного самоуправления.</p> <p>По договорам аренды земельных участков для проектирования, строительства (включая подготовительные работы) и реконструкции объектов арендная плата за землю исчисляется по ставкам, предусмотренным для эксплуатации соответствующих объектов; исчисление размера арендной платы за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан на 2009 год по заключенным с 1 января 2009 года договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществлялись Правительством Республики Башкортостан</p>	<p>учетом всех ранее установленных периодов его пользования.</p> <p>В случае перерасчета размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в настоящем пункте, в текущем финансовом году не проводится.</p> <p>При передаче земельных участков в аренду для целей и в случаях, указанных в пунктах 2, 3 настоящего Порядка, размер уровня инфляции не применяется.</p> <p>10. Арендная плата вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально, до десятого числа месяца, следующего за истекшим кварталом, за четвертый квартал календарного года - до десятого числа последнего месяца текущего календарного года, за квартал, в котором прекращается договор аренды земельного участка, - не позднее дня прекращения договора аренды земельного участка.</p> <p>В платежном документе в поле «Назначение платежа» указывают наименование платежа, дату и номер договора.</p> <p>Арендатор вправе вносить платежи за аренду земельного участка досрочно.</p>
----	---	--	---

		<p>и Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, производится согласно Постановлению Правительства Республики Башкортостан от 23 декабря 2005 года N 286 «Об утверждении Порядка определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли до разграничения государственной собственности на землю»:</p> <p>по ставкам арендной платы за земли на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным районам в зависимости от видов функционального использования и типов объектов с 1 января 2009 года по 31 марта 2009 года включительно;</p> <p>по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка с 1 апреля 2009 года.</p> <p>Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка устанавливаются с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке;</p> <p>б) по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, расчет размера арендной платы за земельные участки на 2010-2019 годы осуществляется на основании средней ставки арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом, и рассчитывается по следующей формуле:</p> $АП = П \times Б \times Ки,$ <p>где:</p> <p>АП - размер арендной платы;</p> <p>П - площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);</p> <p>Б - базовая ставка арендной платы;</p> <p>Ки - коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков.</p> <p>Коэффициенты, учитывающие категорию арендаторов и вид использования земельных участков (Ки), для определения размера арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена на территории соответствующего муниципального образования, устанавливаются в соответствии с настоящим Постановлением решениями представительных органов местного самоуправления с учетом сложившейся экономической ситуации и интересов арендаторов земельных участков на основании финансово-экономического</p>	
--	--	---	--

		<p>обоснования.</p> <p>Базовая ставка арендной платы за земельный участок (Б) рассчитывается по следующей формуле:</p> $Б = Сап \times К,$ <p>где:</p> <p>Сап - средняя ставка арендной платы за год; К - коэффициент дифференциации средней ставки арендной платы по территориально-экономическим зонам в соответствии с градостроительным регламентом.</p> <p>Средняя ставка арендной платы за земельные участки устанавливается с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке.</p> <p>В случае, если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.</p> <p>1.6. Вид разрешенного использования земельного участка в действующем договоре аренды земельного участка, размер арендной платы в котором рассчитан в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил, может быть изменен (в связи со сменой видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и видов (типов) размещенных на земельном участке объектов) не чаще одного раза в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету с момента изменения вида разрешенного использования в установленном порядке в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» при предоставлении соответствующего кадастрового паспорта земельного участка с указанием кадастровой стоимости. Вид разрешенного использования должен соответствовать установленному градостроительному регламенту территориальных зон.</p> <p>1.7. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду нескольким лицам, имеющим права на часть зданий (помещений), расположенных на этом земельном участке, арендная плата взимается с каждого арендатора пропорционально доле в праве или отношению площади соответствующей части зданий (помещений) к общей площади зданий (помещений), расположенных на предоставляемом в аренду земельном</p>	
--	--	---	--

		<p>участке: с учетом вида разрешенного использования земельного участка и вида (типа) деятельности каждого арендатора по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельных участков; с учетом видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и/или видов (типов) размещенных на земельном участке объектов по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается на основании базовой ставки арендной платы за земельный участок.</p> <p>1.8. Арендная плата за использование земельного участка вносится по реквизитам и в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка, а также согласно расчету размера арендной платы, определяемому в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.</p> <p>1.9. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка на год определяется Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан или органом местного самоуправления, выступающим арендодателем по договору аренды земельного участка, и оформляется в виде приложения к договору аренды. При этом расчеты размера годовой арендной платы осуществляются арендодателем самостоятельно по ставкам арендной платы за землю, установленным соответствующими решениями Правительства Республики Башкортостан или органами местного самоуправления (в зависимости от принадлежности полномочий по распоряжению соответствующими земельными участками), и подлежат обязательному согласованию с арендатором в срок до 1 февраля каждого года (после подписания договора аренды) путем подписания сторонами по договору аренды приложения (расчета годовой арендной платы) к договору аренды земельного участка.</p> <p>1.10. Если иное не предусмотрено настоящими Правилами, при принятии решения о предоставлении земельных участков, которые ранее были предоставлены по договорам аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, заключенным до 1 января 2009 года, расчет арендной платы производится по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.</p> <p>1.11. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена,</p>	
--	--	--	--

		<p>определяется в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в порядке, аналогичном начислению земельного налога, предусмотренном соответствующими нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований об установлении земельного налога, в случае заключения договора аренды земельного участка:</p> <p>с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;</p> <p>с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;</p> <p>с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;</p> <p>с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором;</p> <p>с лицом, которое в соответствии с</p>	
--	--	--	--

		<p>Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;</p> <p>с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;</p> <p>в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;</p> <p>с собственниками зданий, сооружений, права которых на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.</p> <p>В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.</p> <p>1.11.1. В случае, если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящими Правилами, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.</p> <p>1.12. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.</p> <p>1.13. Для земельных участков,</p>	
--	--	---	--

		<p>используемых не по целевому назначению, в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования арендная плата подлежит определению исходя из фактического вида использования.</p> <p>В случае осуществления на земельном участке нескольких видов нецелевой фактической деятельности при расчете арендной платы устанавливается наибольший размер ставки арендной платы из применяемых в отношении каждого вида нецелевой деятельности ставок арендной платы к общей площади земельного участка.</p> <p>В случае, когда арендная плата за фактический вид использования земельного участка меньше либо равна арендной плате, установленной для вида разрешенного использования, предусмотренного договором, действующая по договору аренды земельного участка арендная плата определяется с повышающим поправочным коэффициентом, равным 2.</p> <p>Перерасчет арендной платы с учетом случаев, предусмотренных абзацами вторым и третьим настоящего пункта, осуществляется применительно к действующим формулам подпунктов «а» и «б» пункта 1.2 настоящих Правил.</p> <p>1.13.1. При выявлении использования земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования обладающим соответствующими полномочиями лицом уполномоченного органа по распоряжению таким земельным участком составляется акт обследования земельного участка по форме согласно приложению к настоящим Правилам (далее – Акт обследования).</p> <p>Акт обследования в течение 5-ти рабочих дней со дня его составления направляется арендатору с уведомлением о необходимости устранения в течение 1 месяца выявленных нарушений.</p> <p>Расчет арендной платы с учетом случаев, предусмотренных абзацами вторым и третьим пункта 1.13, осуществляется со дня составления Акта обследования земельного участка, зафиксировавшего использование земельного участка не по целевому назначению согласно его принадлежности к той или иной категории земель и разрешенному виду использования, и применяется до устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка. После устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка путем приведения фактической деятельности в соответствие с разрешенным использованием арендная плата рассчитывается в прежнем размере, а в случае изменения разрешенного использования земельного участка -</p>	
--	--	---	--

		<p>согласно действующим формулам подпунктов «а» и «б» пункта 1.2 настоящих Правил.</p> <p>При обращении арендатора с мотивированным заявлением об устранении выявленных нарушений в течение 6-ти рабочих дней с момента его регистрации осуществляется повторное обследование земельного участка на предмет подтверждения устранения нарушений с составлением соответствующего акта. При подтверждении соответствия целевого использования земельного участка согласно его принадлежности к той или иной категории земель и разрешенному виду использования начисление арендной платы в соответствии с целевым назначением земельного участка осуществляется со дня регистрации вышеуказанного заявления арендатора.</p> <p>1.14. Пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по уплате арендной платы, начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы, по сто восьмидесятый день начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Начиная со сто восемьдесят первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.</p>	
--	--	---	--

Мониторинг нормативных правовых актов указанных субъектов Российской Федерации показал, что в них применяется схожее правовое регулирование, в части определения порядка расчета арендной платы за земельные участки. Однако отличительной особенностью правового регулирования в Республике Башкортостан является тот факт, что в нем предусмотрена санкция за использование земель не по целевому назначению, а также предусмотрен льготный порядок определения размеров арендной платы за землю для предприятий (организаций), находящихся в стадии конкурсного производства.

По результатам рассмотрения представленных документов установлено, что при осуществлении экспертизы постановления № 29-п процедуры, предусмотренные Порядком, не соблюдены:

1) в уполномоченный орган не направлена пояснительная записка;
2) 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 неверно определены группы субъектов (пункт 4.4.6 Порядка);

- в пункте 2.5 неверно описаны причины невозможности решения проблемы без вмешательства государства;

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

- в разделе 3 неверно определены цели правового регулирования,¹ отсутствует информация о сроках, индикаторах их достижения;

- отсутствует информация о качественной характеристике и оценке численности потенциальных адресатов правового регулирования, об их обязанностях и ограничениях, введенных правовым регулированием, а также расходах, связанных с правовым регулированием;

- в разделе 4 указано количество участников группы, однако согласно пункту 2.3 сводного отчета указанное число является количеством заключенных договоров;

- в разделе 6 не произведен расчет возможных доходов;

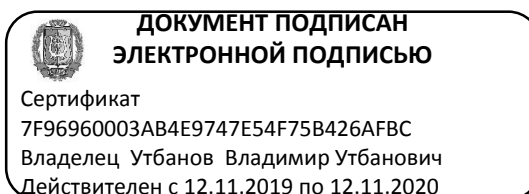
- в разделе 7 неверно определены обязанности адресатов правового регулирования;

¹ 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)

- не осуществлена оценка рисков неблагоприятных последствий применения правового регулирования.

На основании изложенного, в соответствии с пунктом 6.14 Порядка, постановление № 29-п, а также иные материалы остаются без согласования, и подлежат направлению в уполномоченный орган, после устранения выявленных замечаний, для повторного проведения процедур, предусмотренных Порядком, начиная с соответствующей процедуры, выполненной ненадлежащим образом.

Заместитель директора
Департамента



В.У.Утбанов

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