



**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](mailto:Econ@admhmao.ru)

22-Исх-12335  
10.12.2020

На № 13-Исх-12772 от 01.12.2020

**Заключение**

**об экспертизе постановления Правительства Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 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 повторно.

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 №: 03/13/12-19/00019138), а также повторно 1 декабря 2020 года (ID №: 03/13/12-20/00027182) после устранения замечаний, указанных в заключении уполномоченного органа от 10 апреля 2020 года № 22-Исх-3839 (далее – заключение).

Замечания, указанные в заключении устранены, а именно:

1) урегулированы разногласия с участником публичных консультаций Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» (электронное письмо от 30 ноября 2020 года);

2) представлена пояснительная записка, соответствующая требованиям пункта 4.13 Порядка;

3) сводный отчет приведен в соответствие с требованиями Методических рекомендаций<sup>1</sup>.

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

О проведении публичных консультаций письменно проинформированы Уполномоченный по защите прав предпринимателей

---

<sup>1</sup> 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»

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).

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»;

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

1) исключить абзац 5 пункта 7 приложения к Постановлению № 457-п, предусматривающий применение коэффициента 2 при превышении нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство, в том числе в случае продления срока действия разрешения на строительство;

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 № 457-п 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 предложений Депимущества Югры в адрес Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» направлено уведомление об отклонении предложений №№ 1-3 по причине их необоснованности, несоответствия законодательству (разногласия 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 Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

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.

Уполномоченным органом проведен мониторинг опыта субъектов Российской Федерации 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.	постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 8 октября 2015 года № 953-П «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки,	1) 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. 2) Формула:	1) Орган, определяющий размер арендной платы – не регламентирован. 2) Формула: $A = (KC \times C / 100) \times Kп \times Kст \times Kсп \times Kпр \times Kсз$ , где:

	<p>находящиеся в собственности Ямало-Ненецкого автономного округа, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» (далее – ЯНАО)</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>3) Основания для расчета: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН), которая запрашивается арендодателем в рамках межведомственного информационного взаимодействия самостоятельно.</p> <p>4) Порядок изменения арендной платы: 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>5) Порядок внесения арендной платы: 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>6) Штрафные санкции за несвоевременное внесение арендной платы не предусмотрены.</p>	<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>3) Основания для расчета: информация о кадастровой стоимости земельных участков.</p> <p>4) Порядок изменения арендной платы: размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в связи с изменением Порядка;</li> <li>- в связи с изменением категории земель;</li> <li>- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;</li> <li>- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка;</li> </ul>
2.	<p>постановление Правительства Республики Мордовия от 22 мая 2006 года № 201 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы</p>	<p>1) Орган, определяющий размер арендной платы – Государственный комитет имущественных и земельных отношений Республики Мордовия.</p> <p>2) Формула:</p> $Ап = Кс \times К1 \times К2 \times Кi \times К3,$ <p>где:</p> <p>Показатели:</p>	<p>- изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного</p>

	<p>за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Мордовия и предоставленные в аренду без торгов»</p>	<p>Ап – годовая арендная плата в рублях;</p> <p>Кс – кадастровая стоимость в рублях;</p> <p>К1 – поправочный коэффициент к кадастровой стоимости земель, выравнивающий значения стоимости земли относительно ставок земельного налога, применяемых в 2005 году;</p> <p>К2 – коэффициент кратности, корректирующий размер арендной платы за землю в зависимости от вида деятельности арендатора на земельном участке;</p> <p>Ки – 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;</p> <p>К3 – 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>3) Основания для расчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <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». 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.</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,</p>	<p>финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.</p> <p>5) 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- квартал считается равным трем календарным месяцам, отчет кварталов ведется с начала календарного года;</li> <li>- ежеквартальный платеж за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, за исключением четвертого квартала, вносится до 10 числа первого месяца следующего квартала;</li> <li>- арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится арендатором до 10 числа последнего месяца текущего календарного года;</li> <li>- арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.</li> </ul> <p>6) Штрафные санкции за несвоевременное внесение арендной платы не предусмотрены.</p>
--	---	---	--

		<p>устанавливается в размере арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.</p> <p>4) Порядок изменения арендной платы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- введения сводного индекса потребительских цен, фактически сложившегося за предыдущий год;</li> <li>- изменения кадастровой стоимости земли в оценочной зоне по виду функционального использования;</li> <li>- перевода земельного участка из одной категории в другую;</li> <li>- изменения вида разрешенного использования земельного участка;</li> <li>- изменения Порядка;</li> <li>- изменения вида деятельности арендатора.</li> </ul> <p>5) Порядок внесения арендной платы:</p> <p>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>6) Штрафные санкции за несвоевременное внесение арендной платы:</p> <p>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 Российской Федерации показал, что в них применяется схожее правовое регулирование, отличающее в части:

Критерий	Ямало-Ненецкий автономный округ	Республика Мордовия	автономный округ
Нормативное закрепление органа, осуществляющего расчет арендной платы	не установлен	установлен	не установлен

Количество показателей учитываемых в расчете (формуле)	6	6	8
Количество оснований для изменения арендной платы	1	6	5
Наличие штрафных санкций в случае неуплаты арендной платы в установленный срок	не предусмотрены	предусмотрены	не предусмотрены

Согласно представленным Депимущества Югры сведениям, установленное Постановлением № 457-п правовое регулирование затрагивает интересы 36 600 арендаторов земельных участков (субъектов предпринимательской деятельности).

При оценке стандартных издержек субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, возникающих в связи с исполнением требований регулирования, в соответствии с Методикой, утвержденной приказом № 155, выявлена возможность возникновения дополнительных расходов для предпринимателей в случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного Постановлением № 457-п, в виде неустойки, размер которой зависит от количества дней просрочки, ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, цены договора аренды.

Действующее правовое регулирование не предусматривает дополнительных расходов бюджета автономного округа.

Предполагаемые доходы бюджета автономного округа от поступления арендной платы за период с 2021 по 2023 годы составят более 30,0 млн. рублей.

На основе проведенной экспертизы Постановления № 457-п, с учетом информации, представленной в сводном отчете, своде предложений, пояснительной записке, сделаны следующие выводы:

1) при проведении экспертизы процедуры, предусмотренные Порядком, соблюдены;

2) установленный способ государственного регулирования обоснован, при этом с учетом положений статьи 12 Закона автономного округа от 27 июля 2020 года № 70-оз «О креативных индустриях в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», протокольного

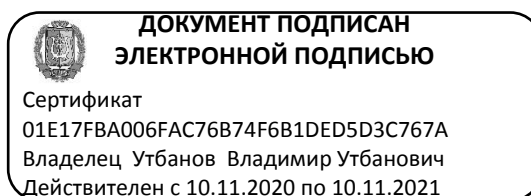


поручения заседания управляющего комитета по проекту «Развитие креативных индустрий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (протокол от 16 ноября 2020 года № 1), рекомендуется проанализировать Постановление № 457-п на предмет возможности дополнения положениями по развитию и поддержке креативных индустрий;

3) положения, содержащие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также необоснованные расходы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета автономного округа отсутствуют.

Кроме того, обращается внимание на необходимость полного и своевременного выполнения действий на Портале, в том числе прикрепления настоящего заключения к рассмотренной редакции проекта (ID №:03/13/12-20/00027182).

Заместитель директора  
Департамента



В.У.Утбанов

Исполнитель:  
консультант отдела оценки регулирующего воздействия  
управления государственного регулирования  
Кайгородов Сергей Владимирович, тел. 8 (3467) 36-01-90, доб.4397