

21 ноября 2016 года

Заключение № 38/2

об экспертизе постановления Правительства Камчатского края от 27.02.2009 № 95-П «Об установлении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для строительства»

Агентство инвестиций и предпринимательства Камчатского края (далее – уполномоченный орган) в соответствии с пунктом 5.3. Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Камчатского края и экспертизы нормативных правовых актов Камчатского края, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 06.06.2013 № 233-П «Об утверждении Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Камчатского края и экспертизы нормативных правовых актов Камчатского края», рассмотрело постановление Правительства Камчатского края от 27.02.2009 № 95-П «Об установлении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для строительства» (далее – постановление Правительства Камчатского края № 95-П, нормативный правовой акт), включенное в план проведения экспертизы нормативных правовых актов Камчатского края, и сообщает следующее.

Настоящее заключение подготовлено впервые.

Уполномоченным органом проведены публичные консультации по постановлению Правительства Камчатского края № 95-П в сроки с 25.07.2016 по 23.08.2016.

Повторные публичные консультации проводились в срок до 03.11.2016.

Уполномоченным органом о проведении публичных консультаций по постановлению Правительства Камчатского края № 95-П извещены: Уполномоченный при Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей, главы муниципальных образований Камчатского края и общественные объединения предпринимателей Камчатского края.

В рамках проведения публичных консультаций отзывов и предложений не поступало.

Информация об экспертизе постановления Правительства Камчатского края № 95-П размещена уполномоченным органом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу - <http://www.kamgov.ru/aginvest/ocenka-reguliruusego-vozdjstvia/ekspertiza-npa-kamcatskogo-kraa>, а также на интернет портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов органов власти Камчатского края - <http://regulation.kamgov.ru/projects#npa=5172>.

Кроме этого информация о проведении экспертизы рассматриваемого нормативного правового акта размещена в новостной строке Агентства по адресу: <http://www.kamgov.ru/aginvest/news/provedenie-povtornyh-publicnyh-konsultacij-po-postanovleniu-pravitelstva-kamcatskogo-kraa-ot-27022009-no-95-p-ob-ustanovlenii-poradka-opredelenia-razmera-arendnoj-platy-poradka-uslovij-i-srokov-vnesenia-arendnoj-platy-za-ispolzovanie-zemelnyh-uchastkov-gosudarstvennaa-sobstvennost-na-kotorye-ne-razgranicena-predstavlennyh-dla-stroitelstva-6054>.

На основе проведенной экспертизы постановления Правительства Камчатского края № 95-П сделаны следующие выводы.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим земельные отношения является «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс Российской Федерации).

Одним из принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Постановление Правительства Камчатского края № 95-П разработано в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – постановление Правительства № 582) арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из основных принципов.

Постановление Правительства № 582 утверждает основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правила определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, но не содержит при этом требований о недопустимости установления ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся собственностью субъекта Российской Федерации, а также за земельные участки, собственность на которые не разграничена, выше ставок, установленных для земель федеральной собственности.

Как следует из пункта 1 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства № 582, содержащиеся в них предписания распространяются исключительно на земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации и расположенные на территории Российской Федерации. В отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации постановление Правительства № 582 подлежит применению только в части утвержденных им основных принципов определения арендной платы.

Базовый принцип, установленный в постановлении Правительства № 582 которым должны руководствоваться органы государственной власти субъектов Российской Федерации при установлении значений и ставок арендной платы, – принцип экономической обоснованности. В соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке. С учетом единства экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, нашедшие свое отражение в постановлении Правительства Российской Федерации № 582 принципы, в том числе принцип экономической обоснованности, являются общеобязательными для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не установлен федеральным законом, но подлежит установлению уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, то есть и при определении арендной платы за землю, собственность на которую не разграничена.

Разработчиком постановления Правительства № 95-П является Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края (далее – Министерство, разработчик нормативного правового акта).

Уполномоченным органом 07.11.2016 в Министерство направлен запрос № 38.03-1510, с просьбой разъяснить, каким образом при разработке постановления Правительства № 95-П соблюдался принцип экономической обоснованности.

В письме от 14.11.2016 № 60.07/1376 Министерство сообщает, что до 01.01.2009 (постановление Правительства Камчатского края № 95-П распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2009) порядок определения размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Камчатского края, устанавливался органами местного самоуправления. Так на территории Петропавловск - Камчатского городского округа размер арендной платы определялся в соответствии с постановлением

Администрации города Петропавловска-Камчатского от 30.12.2002 №1141 "О ставках арендной платы за землю на территории города Петропавловска - Камчатского в 2003 году", в соответствии с которым арендная плата определялась путем умножения базовой ставки арендной платы на площадь земельного участка. При этом размер базовой ставки устанавливался в зависимости от зоны градостроительной ценности, в которой располагался земельный участок.

При разработке в 2008 году порядка определения размера арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка, в частности при установлении значения арендной ставки, указанной в части 3, 5 Приложения № 1 и части 7, 8, 12 Приложения № 2 к Порядку, в целях недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей, проводился детальный анализ последствий отказа от применения базовой ставки арендной платы за землю по зонам градостроительной ценности. Одним из этапов такого анализа было сравнение размера арендной платы для групп земельных участков, предоставленных для конкретных целей, например жилищное строительство, рассчитанной по действующей на тот момент методике и размера арендной платы, рассчитанной исходя из кадастровой стоимости таких земельных участков.

Утвержденные постановлением Правительства Камчатского края № 95-П ставки размера арендной платы, указанные в части 3, 5 Приложения № 1 и части 7, 8, 12 Приложения № 2 к Порядку, с 2009 года не изменялись.

Пунктом 2 и 3 части 12 Приложения № 2 постановления Правительства Камчатского края № 95 предусмотрено повышение арендной платы до двух с половиной процентов в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка, и до пяти процентов от стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении пяти лет с даты заключения договора аренды земельного участка (годовая арендная плата за земельные участки, предоставленные для жилищного строительства, а также для их комплексного освоения в целях жилищного строительства повышается до двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка и пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка – в соответствии с пунктом 2 и 3 части 6 Приложения 1 постановления Правительства Камчатского края № 95-П).

В письме от 14.11.2016 № 60.07/1376 Министерство разъясняет, что данная мера носит стимулирующий характер и ограничивает случаи появления на территории населенных пунктов Камчатского края «замороженных» объектов незавершенного строительства.

Кроме этого, пунктом 2 и 3 части 9 Приложения 2 к постановлению Правительства Камчатского края № 95-П предусмотрено повышение годовой арендной платы до двух с половиной процентов от стоимости земельного участка в случае превышения сроков строительства, предусмотренных проектом организации строительства (далее – ПОС), на срок до двух лет, начиная с даты получения разрешения на строительство, и до пяти процентов от стоимости земельного участка в случае превышения сроков строительства, предусмотренных ПОС, на срок свыше двух лет, начиная с даты получения разрешения на строительство.

Часть 10 Приложения № 2 к постановлению Правительства Камчатского края № 95-П обязывает землепользователя своевременно уведомлять исполнительный орган государственной власти Камчатского края или орган местного самоуправления муниципального образования в Камчатском крае, осуществляющий распоряжение арендуемым земельным участком (далее – арендодатель) о сроках строительства, предусмотренных ПОС. В письме от 14.11.2016 № 60.07/1376 разработчик нормативного правового акта указывает на то, что данная норма в равной степени защищает интересы и землепользователя, и арендодателя. Для добросовестного землепользователя размер арендной платы будет минимален на весь срок строительства, предусмотренный ПОС, а арендодатель будет освобожден от необходимости осуществлять необоснованные пересмотры размера арендной платы, что в свою очередь позволит более точно прогнозировать поступления в бюджеты неналоговых доходов.

Требования о порядке и сроках предоставления документов, предусмотренные частью 10 Приложения 2 к постановлению Правительства Камчатского края № 95-П, разработаны с учетом опыта предоставления земельных участков для целей строительства объектов капитального строительства и контроля за целевым использованием таких земельных участков.

Части 9 и 10 Приложения 2 к постановлению Правительства Камчатского края № 95-П были дополнены постановлением Правительства Камчатского края от 20.09.2013 № 412-П «О внесении изменения в приложение № 2 к постановлению Правительства Камчатского края от 27.02.2009 № 95-П «Об установлении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для строительства» на основании решения Рабочей группы по подготовке предложений по внесению изменений в постановление Правительства Камчатского края № 95-П, созданной Распоряжением Губернатора Камчатского края от 20.05.2013 № 522-р.

По итогам проведенной экспертизы уполномоченным органом сделан вывод, что в постановлении Правительства Камчатского края № 95-П соблюдены принципы, установленные постановлением Правительства Российской Федерации № 582, нормативный правовой акт разработан в соответствии с положениями федерального законодательства и не содержит

положений, необоснованно затрудняющих осуществление
предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Руководитель Агентства
инвестиций и предпринимательства
Камчатского края



О.В. Герасимова