

Заключение № 38-Э/4

об экспертизе постановления Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П «Об утверждении Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Камчатского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Камчатском крае» (в редакции Постановления Правительства Камчатского края от 08.10.2015 №358-П)

Агентством инвестиций и предпринимательства Камчатского края (далее - уполномоченный орган, Агентство) 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, рассмотрено постановление Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П «Об утверждении Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Камчатского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Камчатском крае» (далее – Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута, Порядок, постановление Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П, нормативный правовой акт), включенного в план проведения экспертизы нормативных правовых актов Камчатского края, утвержденный приказом Агентства от 09.01.2019 № 1-п, и сообщается следующее.

Разработчиком Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута является Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края (далее – Разработчик НПА).

На основе проведенной экспертизы сделаны следующие выводы.

Уполномоченным органом проведены публичные консультации в сроки с 06.08.2019 по 06.09.2019 с целью сбора сведений о положениях, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской деятельности и определения степени достижения цели регулирования.

Информация об экспертизе постановления Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П размещена уполномоченным органом на региональном интернет-портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов органов власти - <http://regulation.kamgov.ru/projects#npa=6394>.

Кроме этого, информация о проведении экспертизы рассматриваемого нормативного правового акта размещена:

- в новостной строке

Агентства

по

адресу: <https://www.kamgov.ru/news/publicnye-konsultacii-v-ramkah-ekspertizy-postanovleniya-pravitelstva-kamcatskogo-kraa-ot-08102015-no-358-p-ob-utverzdenii-poradka-opredeleniya-platy-po-soglaseniu-ob-ustanovlenii-servituta-v-otnosenii-zemelnyh-uchastkov-nahodasihsa-v-gosudarstvennoj-sobstvennosti-kamcatskogo-kraa-i-zemelnyh-uchastkov-gosudarstvennaa-sobstvennost-na-kotorye-ne-razgranicena-v-kamcatskom-krae-24630>;

- на портале «оценка регулирующего воздействия»: <http://orv.gov.ru/Content/Item?n=3060>.

Агентством в рамках проведения публичных консультаций была организована рабочая встреча с бизнесом и общественными организациями по вопросу обсуждения проблем по нормативному правовому регулированию. Информация о предстоящей встрече была размещена на:

- <https://www.kamgov.ru/news/priglasaem-vseh-zainteresovannyh-lic-prinat-uchastie-v-rabocej-vstrece-po-voprosu-provedenia-ekspertizy-normativnogo-pravovogo-akta-kamcatskogo-kraa-postanovleniya-pravitelstva-kamcatskogo-kraa-ot-08102015-no-358-p-ob-utverzdenii-poradka-opredeleniya-platy-po-soglaseniu-ob-ustanovlenii-servituta-v-otnosenii-zemelnyh-uchastkov-nahodasihsa-v-gosudarstvennoj-sobstvennosti-kamcatskogo-kraa-i-zemelnyh-uchastkov-gosudarstvennaa-sobstvennost-na-kotorye-ne-razgranicena-v-kamcatskom-krae-24750>;

- на региональном портале малого и среднего предпринимательства: <http://smbkam.ru/%d0%bf%d1%80%d0%b8%d0%b3%d0%bb%d0%b0%d1%88%d0%b0%d0%b5%d0%bc-%d0%b2%d1%81%d0%b5%d1%85-%d0%b7%d0%b0%d0%b8%d0%bd%d1%82%d0%b5%d1%80%d0%b5%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b0%d0%bd%d0%bd%d1%8b%d1%85-%d0%bb%d0%b8-4/>.

Целью рассматриваемого регулирования является установление порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Камчатского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Камчатском крае.

Пунктом 2 части 2 статьи 39.25 Земельного кодекса РФ определено, что плата по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся государственной или муниципальной собственности, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в

Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, вступившие в силу с 1 марта 2015 года, в частности предоставлено право органам государственной власти субъекта РФ определять годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. На территории Камчатского края принято и действует постановление Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Частный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Публичный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. В нормативных правовых актах, указанных в настоящем пункте Методических рекомендаций, может быть установлена обязанность органа, установившего сервитут, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Соглашение о сервитуте - договор, заключенный между лицом, требующим установления сервитута (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником соседнего земельного участка или иного объекта

недвижимости, а в необходимых случаях - собственником другого земельного участка (соседнего участка). Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

При этом анализ норм ЗК РФ и Закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов») позволяет сделать вывод, что законодатель разделяет понятия «сервитут» и «публичный сервитут», и, поскольку ЗК РФ не установлено иное, публичный сервитут не подлежит государственной регистрации в реестре прав ЕГРН, часть земельного участка, на которую распространяется публичный сервитут, также не вносится в кадастр недвижимости ЕГРН (В этой связи пункт 122 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, не подлежит применению).

Принципиальное различие между публичным сервитутом и сервитутом заключается в том, что публичный сервитут предназначен для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, а «частный» сервитут, предусмотренный V.3 Земельного кодекса Российской Федерации, - для обеспечения интересов частного лица.

Так, согласно пункту 8 статьи 39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН, в соответствии со статьей 7 Закона № 218-ФЗ сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН (состав вносимых в названный реестр сведений о публичном сервитуте определен частью 6 статьи 10 Закона № 218-ФЗ).

При этом согласно пункту 7 статьи 39.43 ЗК РФ орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, обязан в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута, которым, как предусмотрено пунктом 5 статьи 39.43 ЗК, утверждаются такие границы публичного сервитута, направить копию такого решения в орган регистрации прав.

На основании пункта 21 части 1, части 15.1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении публичного сервитута, направляют в орган регистрации прав решение об установлении (или о прекращении) публичного сервитута и описание местоположения границ публичного сервитута в течение пяти рабочих дней со дня принятия данного решения.

Согласно статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом.

Пунктом 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) указано на то, что сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Правила и порядок предоставления и установления сервитута содержатся в статьях 274 - 276 ГК РФ.

Пунктом 1 статьи 274 ГК РФ определено, что собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях - и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (пункт 3 статьи 274 ГК РФ).

Сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен, а также в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка (статья 276 ГК РФ).

Сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом).

Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием.

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ и пункту 6 статьи 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

При этом необходимо в том числе учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Постановление Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П разработано в соответствии со статьей 39(25) Земельного кодекса Российской Федерации и регулирует вопросы определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Камчатского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Камчатского края.

В соответствии с рассматриваемым правовым регулированием годовой размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется в размере суммы земельного налога, исчисленного в отношении земельных участков, указанных в соглашении об установлении сервитута, и рассчитывается за каждый день срока действия соглашения об установлении сервитута за исключением следующих случаев:

- 1) заключения соглашений об установлении сервитута в отношении земельных участков, не предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду. В данном случае годовой размер платы по соглашению определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,01 процента

кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия соглашения об установлении сервитута в случае, если сервитут устанавливается в целях размещения (строительства, реконструкции, эксплуатации) на территории Камчатского края объектов федерального, регионального и муниципального значения, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, государственными программами Камчатского края, муниципальными программами, инвестиционными программами субъектов естественных монополий и организаций коммунального комплекса.

2) заключения соглашений об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду. В данном случае годовой размер платы по требованию одной из сторон соглашения об установлении сервитута может быть определен независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности за счет средств стороны соглашения об установлении сервитута, по требованию которой годовой размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется на основании отчета независимого оценщика.

В случае, если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка в соответствии с настоящим Порядком.

В соответствии с Порядком изменение размера платы по соглашению об установлении сервитута осуществляется в следующих случаях:

1) изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и Камчатского края, устанавливающих порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута. При этом размер платы по соглашению об установлении сервитута подлежит изменению с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение нормативных правовых актов Российской Федерации и Камчатского края;

2) изменения кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер платы по соглашению об установлении сервитута подлежит изменению с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об измененной кадастровой стоимости земельного участка (за исключением случаев, предусмотренных частями 7 - 9 Порядка).

В случае исправления технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости размер платы по соглашению об установлении сервитута подлежит изменению с даты внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений, содержащих техническую ошибку.

Основная группа участников отношений рассматриваемого регулирования: – физические и юридические лица, осуществляющие деятельность в установленной сфере регулирования. Точное количество участников не определено. Но очевидно, что на стороне лица, заинтересованного в установлении сервитута, будет выступать чаще всего юридическое лицо, поскольку закрепленные основания касаются осуществления хозяйственной деятельности именно этими субъектами.

Оценить точное количество численности потенциальных адресатов регулирования в среднесрочном периоде не представляется возможным.

Дополнительные расходы потенциальных адресатов регулирования связаны с:

1) внесением платы по соглашениям об установлении сервитута, в зависимости от права собственности на земельный участок и целей, для которых устанавливается сервитут;

2) затратами на независимую оценку по определению годового размера платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду, в случае принятия решения одной из сторон соглашения об установлении сервитута. На дату составления Заключения средняя стоимость оценочных работ в Камчатском крае от 25000 – 40000 рублей, в зависимости от площади земельного участка, удаленности и других факторов.

Порядок определяет:

- годовой размер платы по соглашению об установлении сервитута, определенном в размере суммы земельного налога, исчисленного в отношении земельных участков, указанных в соглашении об установлении сервитута, и рассчитывается за каждый день срока действия соглашения об установлении сервитута;

- годовой размер платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, не предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия соглашения об установлении сервитута в случае, если сервитут устанавливается в целях размещения (строительства, реконструкции, эксплуатации) на территории Камчатского края объектов федерального, регионального и муниципального значения, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, государственными программами Камчатского края, муниципальными программами, инвестиционными

программами субъектов естественных монополий и организаций коммунального комплекса.

- годовой размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду, по требованию одной из сторон соглашения об установлении сервитута может быть определен независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности за счет средств стороны соглашения об установлении сервитута, по требованию которой годовой размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется на основании отчета независимого оценщика.

Дополнительных расходов субъектов предпринимательской деятельности не прогнозируются.

Уполномоченным органом изучен опыт аналогичных норм регулирования в других субъектах Российской Федерации.

Так, постановлением Правительства Республики Алтай от 15.05.2015 № 132 утвержден порядок определения платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Алтай, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяющий плату по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка в год.

В то же время, постановлением Правительства Республики Хакасия от 07.08.2015 № 390 утвержден порядок определения платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Хакасия, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Хакасии, определяющий размер платы по соглашению об установлении сервитута на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывающийся как 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута. Кроме того, в соответствии с вышеуказанным Порядком, размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду, определяется как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Постановлением Правительства Орловской области от 11.03.2016 № 74 утвержден порядок определения платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Орловской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Орловской области, определяющий размер платы по соглашению об установлении сервитута за каждый год срока действия сервитута, равный ежегодной сумме земельного налога за земельный участок, за исключением случаев, когда сервитут устанавливается в интересах органа государственной власти, государственного органа, органа местного самоуправления, государственного или муниципального учреждения и размер платы по соглашению рассчитывается как 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута.

Что касается муниципальных образований на территории Камчатского края, то Думой Елизовского муниципального района принят нормативный правовой акт от 16.03.2016 № 236 «Порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Елизовского муниципального района», определяющий размер платы как 15 % кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Елизовского муниципального района, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения указанных земельных участков с земельными участками, находящимися в частной собственности, за исключением перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для муниципальных нужд (размер платы в таком случае определяется на основании установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночной стоимости части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков).

Исходя из анализа норм регулирования в других субъектах Российской Федерации, можно сделать вывод об обоснованности расчета установления платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Камчатского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Камчатского края.

По результатам проведения публичных консультаций по нормативному правовому акту поступили замечания и предложения от: Администрации Усть-Камчатского муниципального района; Администрации Усть-Большерецкого

муниципального района; Администрации Тигильского муниципального района; Администрации Вилучинского городского округа; Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа, Агентства лесного хозяйства и охраны животного мира Камчатского края, Администрации Олюторского муниципального района, Министерства строительства Камчатского края, ООО «Предприятие КСЭНЭПАРТА», Министерства сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности Камчатского края, ЗАО «Тревожное зарево», ЗАО НПК «Геотехнология», ООО «Морской Стандарт -Бункер». ООО «Предприятие КСЭНЭПАРТА» и ЗАО «Тревожное зарево» рекомендовали ввести в НПА термины, уже определенные нормами федерального законодательства. Данной необходимости нет. В то же время, ООО «Предприятие КСЭНЭПАРТА» высказалось о необходимости разработки единого подхода к определению стоимости по соглашениям об установлении сервитутов на территории Камчатского края. В настоящее время, в рамках рассматриваемого регулирования, ввести соответствующие изменения не представляется возможным. НПА регламентирует способ определения годового размера платы по соглашениям об установлении сервитута независимым оценщиком, деятельность которых регламентирована в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.98 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Для осуществления деятельности независимым оценщиком в рассматриваемой сфере регулирования на данный момент не существует единых методик, позволяющих выработать единый подход к определению платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду.

Результаты публичных консультаций отражены уполномоченным органом в Своде предложений, размещенном на официальном сайте Агентства, в разделе оценка регулирующего воздействия, экспертиза НПА Камчатского края.

Кроме того, уполномоченный орган сделал Запрос к Разработчику НПА о количестве за период с 01.01.2018 по 01.09.2019:

- заключенных соглашениях об установлении сервитута в отношении земельных участков, не предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду
- заключенных соглашениях об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду
- фактов оспаривания платы по соглашениям об установлении сервитутов.

В ответ на Запрос Разработчик НПА сообщил о заключении следующих соглашений об установлении частного сервитута (срочного, возмездного) в отношении земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании:

- от 05.07.2019 между ГБУЗ «Камчатский краевой противотуберкулезный диспансер» и ПАО «Камчатскэнерго» (далее – Сервитут 1). Сервитут 1 расположен на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010118:350 и предоставлен сроком действия на 2 года. Площадь составляет 244 кв.м (общая площадь земельного участка 5 063 кв. м);

- от 30.04.2019 между КГАУ «Спортивная школа олимпийского резерва по зимним видам спорта» и ПАО «Камчатскэнерго» (далее – Сервитут 2). Сервитут 2 расположен на земельном участке с кадастром номером 41:01:010101:190 и предоставлен сроком действия на 2 года. Площадь составляет 890 кв.м (общая площадь земельного участка 1 564 789 кв.м).

Сервитут 1 и Сервитут 2 устанавливаются в отношении части земельных участков, таким образом, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка по ставке 0,01 % кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, размер годовой арендной платы за Сервитут 1 составляет 83,00 рубля (восемьдесят три рубля 00 копеек) или 0,3364 рублей за 1 кв.м и соответственно размер годовой арендной платы за Сервитут 2 составляет 295,00 рублей (двести девяносто пять рублей 00 копеек) или 0,3313 рублей за 1 кв.м.

Исходя из представленной органом - Разработчиком информации, можно сделать вывод, что для двух земельных участков, находящихся в разных кадастровых кварталах, устанавливается примерно одинаковая плата по соглашению об установлении сервитута около 0,33 рубля за 1 кв.м, что в свою очередь может свидетельствовать, что даже при отсутствии единого подхода к определению платы по соглашениям об установлении сервитутов, плата за сервитут (срочный, возмездный) в отношении земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании, примерно одинаковая.

Информация о наличии фактов оспаривания платы по соглашениям об установлении сервитутов у Разработчика НПА отсутствует.

21 августа 2019 состоялась рабочая встреча в рамках проведения экспертизы постановления Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П с участием заинтересованных представителей предпринимательского сообщества и представителей общественных организаций.

По итогам рабочей встречи были даны следующие рекомендации Разработчику НПА:

1.1 Рассмотреть возможность рекомендовать органам местного самоуправления предусмотреть в НПА органов местного самоуправления (в частности, в НПА Елизовского муниципального района), определяющих размер платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов льготную ставку в отношении размера платы по соглашениям об установлении сервитутов для субъектов естественных монополий, установив её как 0,01 процент кадастровой стоимости земельного участка.

1.2 Проработать вопрос с председателем Региональной общественной организации «Союз индивидуальных предпринимателей Камчатского края» - Васильевой Н.В., в части возможности заключения соглашений об установлении сервитута в отношении нестационарных объектов, расположенных в границах полос отвода автомобильных дорог.

1.3 Организовать проведение рабочей встречи с представителями Ассоциаций оценщиков Камчатского края с целью рассмотрения вопроса о необходимости разработки методических рекомендаций для использования в работе независимыми оценщиками по вопросу определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду, а также земельных участков, находящихся в частной собственности.

1.4 Выработанные в ходе рабочей встречи предложения направить в Министерство экономического развития Российской Федерации для закрепления методик оценки расчета платы по соглашениям об установлении сервитутов в отношении земельных участков в качестве федеральных стандартов оценки.

В ходе анализа положений нормативного правового акта, учитывая мнения, поступившие в ходе публичных консультаций, а также мнений, высказанных по результатам проведения рабочей встречи, уполномоченным органом были сформулированы следующие рекомендации Разработчику НПА.

1. Учесть рекомендации уполномоченного органа, сформированные в ходе проведения рабочей встречи;

2. Внести изменения в часть 4 Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута, устанавливающую годовой размер платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду.

Уполномоченным органом сделан вывод, что нормы части 4 Порядка не устанавливает обязательность взимания платы по соглашениям об установлении сервитута, в Порядке указано понятие «может быть определен».

Кроме того, нормы постановления Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П не регламентируют порядок взимания платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду, что с большей вероятностью может привести к возникновению судебных споров между сторонами соглашения.

По мнению уполномоченного органа, постановление Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П не содержит излишних обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Выгоды субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности не подлежат оценке в количественном показателе в связи со спецификой сферы правоотношений, регулируемой постановлением Правительства Камчатского края от 08.10.2015 № 358-П. Издержки субъектов предпринимательской деятельности заключаются в уплате годового размера арендной платы по соглашению об установлении сервитута.

Данный способ правового регулирования позволяет обеспечить достижение заявленных целей правового регулирования. Применение альтернативных способов не представляется возможным.

В связи с перечисленными обстоятельствами, Разработчику нормативного правового акта предлагается принять во внимание предложения, изложенные в настоящем заключении об экспертизе и внести соответствующие изменения по совершенствованию правового регулирования, направленного на определение платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Камчатского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Камчатском крае.

И.о. Руководителя



С.В. Названов