



## ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

### МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

«26» июля 2016 г.

№ 6-Э

**об экспертизе постановления Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 года № 219-п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области»**

В соответствии с пунктом 14 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Новосибирской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в целях выявления положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного Постановлением Правительства Новосибирской области от 15 июля 2014 года № 275-п (далее - Порядок проведения экспертизы), а также в соответствии с Планом экспертизы нормативных правовых актов Новосибирской области на первое полугодие 2016 года, министерством экономического развития Новосибирской области (далее - Министерство) проведена экспертиза постановления Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 года № 219-п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области» (далее соответственно - Порядок, постановление Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 года № 219-п). Порядок разработан департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее - разработчик).

#### **1. Общее описание рассматриваемого регулирования**

Нормативно-правовое регулирование осуществления права собственности в субъектах Российской Федерации в части управления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, основывается на положениях действующего федерального законодательства, прежде всего, нормах Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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». Порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Новосибирской области или муниципальной собственности установлен Законом Новосибирской области от 14 апреля 2003 года № 108-ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области». Постановлением Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 года № 219-п определен порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов и находящиеся на территории Новосибирской области.

В статье 39.7 Земельного кодекса РФ определены базовые нормы, которые применяются в части установления арендной платы за земельные участки в зависимости от того, предоставляются ли такие земельные участки по результатам проведения аукциона или предоставления в аренду без проведения торгов. В случае предоставления земельного участка в аренду без торгов указанная статья предоставляет возможность органам государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливать порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Такие полномочия для областного исполнительного органа государственной власти Новосибирской области установлены также Законом Новосибирской области от 14 апреля 2003 года № 108-ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области».

## **2. Информация о проведенных публичных консультациях**

Публичные консультации проводились в период с 22 апреля 2016 года по 23 мая 2016 года.

Уведомление о проведении экспертизы Порядка и опросный лист были размещены на официальном сайте Правительства Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

В рамках проведения публичных консультаций Министерство направило соответствующие уведомления (письма) следующим органам и лицам:

- Межрегиональной ассоциации руководителей предприятий;
- Новосибирской торгово-промышленной палате;
- Новосибирской городской торгово-промышленной палате;
- Новосибирскому областному отделению Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- Новосибирскому областному отделению Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

- Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- ООО «Новосибирский Рыбзавод»;
- ООО «Доступное жилье Новосибирск»;
- мэрии города Новосибирска;
- в администрации 4 городских округов и 30 муниципальных районов Новосибирской области;
- разработчику акта.

При этом в Министерство поступили ответы от:

- ООО «Агентство юридических услуг Курсив»;
- ООО «Доступное жилье Новосибирск»;
- администрации города Бердска Новосибирской области;
- администрации Татарского района Новосибирской области;
- администрации Искитимского района Новосибирской области;
- администрации Новосибирского района Новосибирской области.

Кроме того, письма об отсутствии замечаний и предложений направили: разработчик акта, администраций Маслянинского и Чановского районов Новосибирской области.

Свод замечаний и предложений участников публичных консультаций содержится в следующей таблице.

Замечания и предложения, поступившие в ходе проведения публичных консультаций

Таблица 1

Замечания	Предложения
<b><i>1. ООО «Агентство юридических услуг Курсив»</i></b>	
<p>1. Полагаем необходимым конкретизировать ряд моментов:</p> <p>- Установить, что первое изменение размера арендной платы возможно не ранее чем через 1 год после заключения договора. В настоящее время включена формулировка «не чаще одного раза в год», которая не в достаточной мере защищает интересы предпринимателей, лишая гарантии фиксированного размера арендной платы в течение определенного времени. Также полагаем необходимым конкретизировать правовое регулирование в части установления коэффициентов, предусмотренных п. 5 Порядка. Такая конкретизация возможна путем установления экономически обоснованных максимальных пределов, в рамках которых органами МСУ могут устанавливаться коэффициенты.</p> <p>П. 5 Порядка устанавливает правила расчета арендной платы за земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, в случаях, не указанных в пунктах 3 и 4 настоящего по формуле: <math>A_p = K_c \times K_p \times K_a \times K_{доп}</math>.</p>	<p>1. Полагаем необходимым привести терминологию Положения в соответствие с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» и указать все случаи применения измененной кадастровой стоимости.</p> <p>2. Абзац 2 пункта 8 Положения изложить в следующей редакции: «В случае уточнения предусмотренных пунктами 2 и 4 настоящего Положения условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год, и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка».</p> <p>3. Предложение 2 пункта 9 Положения изложить в следующей редакции: «При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором измененная кадастровая стоимость внесена в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.</p> <p>В случае исправления технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости, арендная плата подлежит перерасчету с даты внесения в</p>

Замечания	Предложения
<p>При этом, коэффициенты Кр, Ка и Кдоп утверждаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах соответствующего муниципального образования Новосибирской области.</p> <p>На практике это приводит к тому, что большая часть земельных участков попадает именно под этот порядок расчета арендной платы, а не под более экономически обоснованный порядок, предусмотренный п. 2 и основанный на рыночной оценке размера арендной платы.</p> <p>При этом, органы местного самоуправления муниципальных образований устанавливают коэффициенты произвольно, без какого-либо экономического обоснования их размера. Указанное обстоятельство приводит к необоснованному увеличению арендной платы, которое может достигать десятков раз.</p> <p>2. Существует ряд положений, которые могут быть истолкованы неоднозначно, в связи с чем требуют корректировки, а именно:</p> <p>- в п. 9 используется формулировка: «При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости». Указанная формулировка может вызвать неоднозначную трактовку понятия «год, в котором произошло изменение кадастровой стоимости» (год утверждения новых результатов кадастровой оценки или год внесения сведений о кадастровой стоимости в ГКН, которые могут не совпадать). Согласно ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности», сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. В случае исправления технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений, содержащих техническую ошибку.</p> <p>В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей,</p>	<p>государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений, содержащих техническую ошибку.</p> <p>В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, арендная плата подлежит перерасчету с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания».</p> <p>4. Абзац 1 пункта 10 Положения изложить в следующей редакции: «При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре изменение арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год, и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы, и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка».</p> <p>5. Исключить п. 5 Порядка и распространить на земельные участки, указанные в п. 5 Порядка, распространить на земельные участки, указанные в п. 5 Порядка действие положений п. 2 Порядка. Либо возможно включение в текст Порядка предельного размера коэффициентов, указанных в п. 5 в отношении различных категорий земельных участков и арендодателей, а также включение требований о наличии экономического обоснования (расчета доходности земельных участков, иных расчетов) при установлении органами местного самоуправления размеров коэффициентов.</p> <p>действие положений п. 2 Порядка. Либо возможно включение в текст Порядка предельного размера коэффициентов, указанных в п. 5 в отношении различных категорий земельных участков и арендодателей, а также включение требований о наличии экономического обоснования (расчета доходности земельных участков, иных расчетов) при установлении органами местного самоуправления размеров коэффициентов.</p>

Замечания	Предложения
<p>предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.</p> <p>Согласно п. 28 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30.06.2015 г. №28 установленная судом кадастровая стоимость используется для определения арендной платы и выкупной цены, исчисляемых из кадастровой стоимости, установленная судом кадастровая стоимость применяется с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.</p> <p>Таким образом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности» выделяет 3 различных даты применения измененной кадастровой стоимости.</p> <p>О необходимости внесения изменений также свидетельствует судебная практика. В Новосибирской области практика по данному вопросу не сложилась, однако в других регионах также принимались Положения о порядке расчета арендной платы с условиями, аналогичными рассматриваемым. Так, в решении Арбитражного Суда Тюменской области от 24.02.2016 г. по делу № А70-16007/2015 рассматривался случай, когда Арендатор требовал возврата неосновательного обогащения от Арендодателя (Росимущество), в связи с признанием кадастровой стоимости равной рыночной стоимости. Арендатор утверждал, что в силу положений Федерального закона «Об оценочной деятельности» он имеет право на применение новой кадастровой стоимости для расчета арендной платы с 01.01.2014 г. (год подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости), в то время как Арендодатель утверждал, что новая кадастровая стоимость может применяться только с 01.01.2016 г. (год, следующий за годом в котором произошло изменение кадастровой стоимости). Суд занял позицию Арендатора. К аналогичным выводам суд пришел в решении Арбитражного Суда Красноярского края от 08.02.2016 года по делу № А33-23587/2015, решении Арбитражного Суда Мурманской области от 27.01.2016 г. по делу № А42-9259/2015, решении Арбитражного Суда Краснодарского края от 30.11.2015 г. по делу № А32-43876/2014, постановлении 7 Арбитражного Апелляционного Суда от</p>	

Замечания	Предложения
20.10.2015 г. по делу № А27-1756/2015.	
<b>2. ООО «Доступное жилье Новосибирск»</b>	
<p>В соответствии с п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ, пп. 8 п.3 Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, утвержденного Постановлением Правительства №219-П от 10.06.2015 г. (далее по тексту – Положение) размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставленный юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении жилья экономического класса или договором о комплексном освоении в целях строительства жилья экономического класса, определяется в размере 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не выше размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.</p> <p>Таким образом в случае:</p> <p>1. Если Застройщик осуществляет жилищное строительство в рамках программы «Жилье для российской семьи» на земельных участках, отобранных и предоставленных в рамках программы, размер арендной платы за такие земельные участки рассчитывается в соответствии с пп.8 п.3 Положения, т.е. в размере 1,5 процента кадастровой стоимости.</p> <p>2. Если Застройщик земельного участка осуществляет жилищное строительство в рамках программы «Жилье для российской семьи» на земельном участке, который уже находился на праве аренды, то размер арендной платы определяется в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды в зависимости от способа заключения такого договора (на торгах, без проведения торгов). Следовательно, размер арендной платы за земельные участки, предоставленные в рамках реализации программы, и земельные участки, находящиеся у Застройщиков на праве аренды на момент отбора таких участков для реализации программы, может значительно отличаться.</p> <p>Учитывая, что стоимость 1 (одного) квадратного метра жилья экономического класса, строительство которого осуществляется в рамках программы «Жилье для российской семьи», не может превышать 35 000 рублей, ООО «ДЖН» изначально поставлено в неравное положение с другими участниками программы, поскольку</p>	<p>Внести изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, утвержденного Постановлением Правительства №219-П от 10.06.2015г., в части установления арендной платы для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, которые отобраны для строительство жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» в размере 0,01 процент кадастровой стоимости на период строительства жилья экономического класса.</p>

Замечания	Предложения
<p>стоимость арендной платы за земельные участки значительно выше, чем у Застройщиков, земельные участки которым были предоставлены в рамках программы и арендная плата по которым определяется в соответствии с пп.8 п.3 Положения.</p>	
<b>3. Администрация города Бердска Новосибирской области</b>	
<p>В связи с признанием утратившей силу статьи 34 Земельного кодекса, вопросы, связанные с предоставлением земельных участков для целей, не связанных со строительством, в том числе и определением годовой величины арендной платы, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления не регулируются.</p>	<p>Предлагаем дополнить Порядок, предусмотренный постановлением 219-п от 10 июня 2015 года пунктом 11 следующего содержания: «При продлении договора аренды земельного участка, предоставленного для целей, не связанных со строительством, на основании нормативного правового акта, установившего процедуры и критерии предоставления земельного участка в рамках полномочий, установленных статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации для органов местного самоуправления арендная плата определяется на основании пункта 5 настоящего Положения».</p>
<b>4. Администрация Татарского района Новосибирской области</b>	
	<p>Предлагаем дополнительно включить в Порядок, предусмотренный постановлением 219-п от 10 июня 2015 года, возможность определения размера арендной платы в процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границах сельских поселений, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных, а также за земельные участки, предоставленные крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности, юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства из земель сельскохозяйственного назначения. Это позволит сократить время предоставления земельных участков для этих целей и сократить расходы местных бюджетов на независимую оценку.</p>
<b>5. Администрация Искитимского района Новосибирской области</b>	
<p>1. В соответствии с указанным Положением размер арендной платы для ведения предпринимательской деятельности в области использования земель сельскохозяйственного назначения определяется на основании рыночной стоимости. В результате размер арендной платы для данной категории арендаторов значительно увеличивается по отношению к заключенным договорам.</p> <p>2. Для недропользователей размер арендной платы уменьшился примерно в 100 раз. При этом</p>	<p>Предлагается внести в Порядок изменения, направленные на исправления указанных замечаний.</p>

Замечания	Предложения
состояние земель после недропользования ухудшается.	
<b>6. Администрация Новосибирского района Новосибирской области</b>	
	Поскольку, предпринимательская и инвестиционная деятельности является неотъемлемой частью рыночных отношений, основанных на принципах свободного предпринимательства, рыночного ценообразования и договорных отношений, вносить изменения в данное Постановление, считаем нецелесообразным.

### 3. Выводы по результатам экспертизы

До вступления в силу действующего постановления Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 г. № 219-п порядок определения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и распоряжение которыми, в том числе относится к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, был установлен постановлением Правительства Новосибирской области от 26 мая 2014 г. № 213-п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Новосибирской области, государственная собственность на которые не разграничена» (далее - постановление Правительства Новосибирской области от 26 мая 2014 г. № 213-п). Регулирование, предусмотренное Порядком, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 года № 219-п, во многом совпадает с правовым регулированием, предусмотренным постановлением Правительства Новосибирской области от 26 мая 2014 г. № 213-п. Вместе с тем, имеется ряд отличий. Так, пересмотрена методика расчета размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. В Положении, утвержденном постановлением Правительства Новосибирской области от 26 мая 2014 г. № 213-п, по общему правилу арендная плата за использование земельных участков определялась по формуле на основании кадастровой стоимости земельного участка с применением корректирующего коэффициента, а также коэффициентов, устанавливающих зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка, от категории арендаторов. Действующим Порядком установлен общий порядок расчета размера арендной платы на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Определенный постановлением Правительства Новосибирской области от 26 мая 2014 г. № 213-п перечень исключений из общего правила (по формуле) значительно расширен в Порядке. В пунктах 3, 5 Порядка определены случаи, когда расчет арендной платы по земельным участкам определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка с учетом процентных соотношений. При этом применяемые



коэффициенты и категории земельных участков практически полностью дублируют нормы постановления Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 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 РФ от 16 июля 2009 г. № 582).

В постановлении Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 определены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которым должны руководствоваться органы государственной власти субъектов РФ при установлении значений ставок арендной платы, а именно:

- принцип экономической обоснованности;
- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы;
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы;
- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки;
- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности;
- принцип запрета необоснованных предпочтений.

В рамках проведения экспертизы по запросу Министерства разработчиком предоставлено финансово-экономическое обоснование установленных в Порядке ставок арендной платы за земельные участки. В частности в финансово-экономическом обосновании разработчик указал на то, что установление в Порядке коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы за земельные участки, на уровне коэффициентов, применяемых к землям, находящимся в федеральной собственности, обусловлено принципом запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться. Учитывая, что на территории Новосибирской области находится значительное число земельных участков, находящихся в федеральной собственности, единообразие применяемых коэффициентов ко всем землям на территории области наиболее целесообразно. Аналогичная позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.04.2012 №15837/11: «предельные ставки арендной платы для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, утвержденные Правительством Российской Федерации, являются ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков в аналогичных случаях всеми иными публичными образованиями, за исключением случаев

установления иных ставок непосредственно федеральными законами».

С учетом вышеизложенного Министерство не может согласиться с предложением администрации Татарского района Новосибирской области дополнить Порядок положением об определении размера арендной платы в процентном отношении от кадастровой стоимости по земельным участкам, расположенным в границах сельских поселений, и предоставленным гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных, а также в отношении земельных участков, предоставленные крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности, юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства из земель сельскохозяйственного назначения. Установление исключений из общего правила расчета размера арендной платы (по рыночной стоимости), определенного Порядком, по мнению Министерства, может привести к нарушению принципов, установленных постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582, в частности, принципа запрета необоснованных предпочтений.

По аналогичным основаниям Министерство не может согласиться также с предложением администрации Искитимского района о пересмотре порядка определения размера арендной платы в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель, связанных с использованием недрами.

Администрация города Бердска предложила дополнить Порядок пунктом 11 следующего содержания: «При продлении договора аренды земельного участка, предоставленного для целей, не связанных со строительством, на основании нормативного правового акта, установившего процедуры и критерии предоставления земельного участка в рамках полномочий, установленных статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации для органов местного самоуправления, арендная плата определяется на основании пункта 5 настоящего Положения». Министерство не может согласиться с данным предложением по следующим основаниям. Пунктом 5 Порядка определен льготный по отношению к установленным пунктами 3, 4, порядок расчета размера арендной платы, статья 34 Земельного кодекса РФ, на которую ссылается участник публичных консультаций, утратила силу, а какое-либо обоснование целесообразности дифференциации размера арендной платы по указанной группе земельных участков участником публичных консультаций не представлено.

ООО «Доступное жилье Новосибирск» предложило определить в Порядке расчет размера арендной платы в отношении земельных участков, отобранных для строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», в размере 0,01 процент от кадастровой стоимости на период строительства жилья экономического класса. В настоящее время размер арендной платы за такие земельные участки рассчитывается в соответствии с подпунктом 8 пункта 3 Порядка, т.е. в размере 1,5 процента кадастровой стоимости, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении

данного земельного участка, что соответствует ставке, определенной постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582. В соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного Кодекса РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в случае заключения договора 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. Министерство полагает, что проблема, обозначенная ООО «Доступное жилье Новосибирск», имеет частный характер и может быть решена в рамках гражданско-правовых отношений между арендатором и арендодателем. Ставки размера арендной платы, определенные Порядком, как указывалось выше, должны соответствовать принципам, установленным Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582. Предложенная участником публичных консультаций ставка в размере «0,01 процент» лишена экономического обоснования.

ООО «Агентство юридических услуг «Курсив» в ходе публичных консультаций высказало предложение об исключении пункта 5 Порядка или его корректировке с установлением максимальных пределов коэффициентов (Кр, Ка, Кдоп), ссылаясь на то, что большая часть земельных участков, предоставляемых в аренду, попадает именно в категорию земель, определенных данным пунктом. По мнению вышеназванного участника публичных консультаций, органы местного самоуправления устанавливают указанные коэффициенты без экономического обоснования, что приводит к необоснованному увеличению арендной платы.

По результатам анализа пункта 5 Порядка Министерство считает необходимым отметить следующее.

Названным пунктом регламентируется порядок определения размера арендной платы за земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, в случаях, не указанных в пунктах 3 и 4 Порядка, а также в случае предоставления земельных участков для строительства многоквартирных домов гражданам, признанным пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков, в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов Новосибирской области, или созданному в порядке, установленном параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, рассчитывается по формуле:

$$Ап = Кс \times Кр \times Ка \times Кдоп,$$

где:

Ап - годовой размер арендной платы, в рублях;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Кр - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка;

Ка - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора;

Кдоп - корректирующий коэффициент.

Указанные коэффициенты утверждаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах соответствующего муниципального образования Новосибирской области.

Так решение Совета депутатов г. Искитима от 20.08.2014 № 342 «Об утверждении значений корректирующих коэффициентов Ка, Кр, Кдоп» определены коэффициенты Ка, Кр, Кдоп. Если взять абстрактный земельный участок площадью 30 кв.м., кадастровая стоимость земельного участка составляет 150 000 рублей. Земельный участок находится под домами индивидуальной жилой застройки (Кр – 0,003). Категории арендаторов – юридические и физические лица (Ка – 1,0), Кдоп = 1,25 (это общий коэффициент для всех категорий).

Рассчитаем годовой размер арендной платы:

$A_p = 150\,000 \times 0,003 \times 1,25 = 562,5$  рублей.

Если производить расчет арендной платы исходя из рыночной стоимости земельного участка, то сумма арендной платы будет значительно выше, поскольку при определении размера будет учитываться также и место положение, транспортная доступность, а также ряд иных факторов, которые приведут к увеличению стоимости арендной платы за земельный участок, особенно это касается объектов, расположенных в центре муниципальных образований.

Что касается размеров коэффициентов, то органы местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области при их определении, по мнению Министерства, также должны руководствоваться основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также то обстоятельство, что ООО «Агентство юридических услуг «Курсив» не представило достаточного обоснования своего предложения, Министерство не может согласиться с предложением данного участника публичных консультаций об исключении пункта 5 Порядка.

Также данным участником публичных консультаций предложено включить в Порядок норму о том, что первое изменение размера арендной платы возможно не ранее чем через 1 год после заключения договора. В настоящее время включена формулировка «не чаще одного раза в год», которая не противоречит действующему законодательству, однако не в достаточной мере защищает интересы предпринимателей, лишая гарантии фиксированного

размера арендной платы в течение определенного времени.

ООО «Агентство юридических услуг Курсив» отметило также неоднозначность формулировки пункта 9 Порядка. Установленная в пункте 9 формулировка, касающаяся даты, с которой подлежит перерасчету арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости земельного участка: «по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости» не учитывает все случаи изменения кадастровой стоимости земельного участка, установленные Федеральным законом 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной стоимости). Согласно ст. 24.20 Федерального закона 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. В случае исправления технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений. В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Для иных, предусмотренных законодательством целей, например, для определения арендной платы и выкупной цены, исчисляемых из кадастровой стоимости, установленная судом кадастровая стоимость применяется с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (абзацы третий и пятый статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Участник публичных консультаций приводят аргументы о том, что согласно п. 28 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» установленная судом кадастровая стоимость, используемая для определения арендной платы и выкупной цены, применяется с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» выделяет три различных даты применения измененной кадастровой стоимости. О необходимости внесения изменений также свидетельствует судебная практика. Эксперты отмечают, что в Новосибирской области практика по данному вопросу не сложилась, однако в других регионах также принимались Положения о порядке расчета арендной платы с условиями, аналогичными рассматриваемым. Так, в решении Арбитражного Суда Тюменской области от 24.02.2016 г. по делу № А70-16007/2015 рассматривался случай, когда Арендатор требовал возврата неосновательного обогащения от Арендодателя (Росимущество), в связи с *признанием кадастровой стоимости равной рыночной стоимости*. Арендатор утверждал, что в силу положений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» он имеет право на применение новой кадастровой стоимости для расчета арендной платы с 01.01.2014 г. (год подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости), в то время как Арендодатель утверждал, что новая кадастровая стоимость может применяться только с 01.01.2016 г. (год, следующий за годом в котором произошло изменение кадастровой стоимости). Суд занял позицию Арендатора. К аналогичным выводам суд пришел в решении Арбитражного Суда Красноярского края от 08.02.2016 года по делу № А33-23587/2015, решении Арбитражного Суда Мурманской области от 27.01.2016 г. по делу № А42-9259/2015, решении Арбитражного Суда Краснодарского края от 30.11.2015 г. по делу № А32-43876/2014, постановлении 7 Арбитражного Апелляционного Суда от 20.10.2015 г. по делу № А27-1756/2015.

В связи с этим Министерство считает возможным согласиться с предложениями «Агентство юридических услуг Курсив» о необходимости уточнения формулировок пунктов 8, 9 и 10 Порядка.

#### **4. Сведения о выявленных положениях нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области**

По итогам анализа в соответствии с пунктом 13 Порядка проведения экспертизы сделан вывод о наличии в исследуемом нормативном акте следующих положений, затрудняющих осуществление предпринимательской деятельности:

1. Установленное в Порядке правило о перерасчете в одностороннем порядке арендатором арендной платы «не чаще одного раза в год» приводит к непредсказуемости размера арендной платы для субъектов предпринимательской деятельности, поскольку арендная плата может быть изменена (например, в сторону увеличения) в первые месяцы после заключения договора, что приведет к необоснованному росту расходов субъектов предпринимательской деятельности.

2. Предусмотренное в Порядке правило, касающееся перерасчета арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, не учитывает все случаи изменения кадастровой стоимости земельного

участка, перечисленные в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

№	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
1	Наличие в нормативном правовом акте избыточных требований по подготовке и (или) представлению документов, сведений, информации	Отсутствуют
2	Наличие в нормативном правовом акте требований, связанных с необходимостью создания, приобретения, содержания, реализации каких-либо активов, возникновения, наличия или прекращения договорных обязательств, наличия персонала, осуществления не связанных с представлением информации или подготовкой документов работ, услуг в связи с организацией, осуществлением или прекращением определенного вида деятельности, которые, по мнению субъекта предпринимательской и инвестиционной деятельности, необоснованно усложняют ведение деятельности либо приводят к существенным издержкам или невозможности осуществления предпринимательской или инвестиционной деятельности	Отсутствуют
3	Отсутствие, неточность или избыточность полномочий лиц, наделенных правом проведения проверок, участия в комиссиях, выдачи или осуществления согласований, определения условий и выполнения иных установленных законодательством Новосибирской области обязательных процедур	<p>1. Правило о перерасчете в одностороннем порядке арендатором арендной платы «не чаще одного раза в год» приводит к непредсказуемости размера арендной платы для субъектов предпринимательской деятельности, поскольку арендная плата может быть изменена (например, в сторону увеличения) в первые месяцы после заключения договора, что приведет к необоснованному росту расходов субъектов предпринимательской деятельности.</p> <p>2. Установленное в Порядке правило</p>

		перерасчета арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, не учитывает все случаи изменения кадастровой стоимости земельного участка, перечисленные в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4	Наличие положений, способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	Отсутствуют
5	Отсутствие необходимых организационных или технических условий, приводящее к невозможности реализации исполнительными органами государственной власти Новосибирской области установленных функций в отношении субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности	Отсутствуют

**5. Предложения о способах устранения положений нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области**

В связи с вышеизложенным, Министерство предлагает разработчику акта внести следующие изменения в постановление Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 года № 219-п:

1. Абзац 2 пункта 8 Порядка изложить в следующей редакции: «В случае уточнения предусмотренных пунктами 2-5 настоящего Положения условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год, и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка» либо исключить и признать утратившим силу указанный абзац .

2. В пункте 9 Порядка указать даты перерасчета арендной платы применительно ко всем случаям изменения кадастровой стоимости земельного участка, перечисленным в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» либо исключить и признать утратившим силу указанный пункт.

3. Абзац 1 пункта 10 Положения изложить в следующей редакции: «При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре изменение арендной



платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год, и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы, и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка» либо исключить и признать утратившим силу указанный абзац.

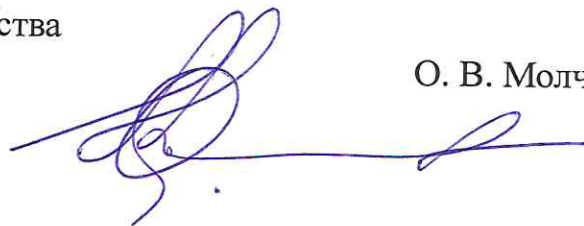
**6. Предложения и замечания органов государственной власти Новосибирской области и представителей предпринимательского сообщества, независимых экспертов, участвовавших в экспертизе на проект заключения**

На проект заключения об экспертизе постановления Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 года № 219-п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области» поступило три отзыва, в том числе два об отсутствии замечаний и предложений и один с предложениями и замечаниями от разработчика.

В отзыве департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области полагает возможным исключить и признать утратившими силу абзац 2 пункта 8, пункты 9 и 10 Порядка, поскольку вопросы пересмотра размера арендной платы отнесены к сфере федерального законодательства и договорного регулирования и не требуют дополнительного дублирования в региональном законодательстве. Министерство считает возможным согласиться с мнением разработчика и дополнить пункты 1-3 раздела 5 заключения еще одним способом устранения положений нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а именно, исключение и признание утратившими силу абзаца 2 пункта 8, пункта 9, абзаца 1 пункта 10 Порядка.

На основании отзыва разработчика по тексту заключения также были внесены незначительные правки.

Заместитель Председателя Правительства  
Новосибирской области — министр



О. В. Молчанова