



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ КБР)

360028, КБР, г. Нальчик, пр. Ленина, 27, Дом Правительства
economy.kbr.ru

(8662) 40-20-38, (8662) 40-95-31 (факс)
e-mail: economy@kbr.ru

№ 33-18-05/4515 " 30 " 10 2010 г.
На № _____ " _____ " _____ 20__ г.

Министру
земельных и имущественных отношений
Кабардино-Балкарской Республики

А.Д. ТОХОВУ

Заключение об экспертизе
постановления Правительства Кабардино-Балкарской Республики
от 18 мая 2015 г. № 90-ПП «О Правилах определения размера арендной
платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные
участки, находящиеся в государственной собственности
Кабардино-Балкарской Республики и собственность на которые
не разграничена»

Министерством экономического развития Кабардино-Балкарской Республики (далее – *Министерство*) в соответствии с Порядком проведения экспертизы нормативных правовых актов Кабардино-Балкарской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 18 декабря 2014 г. № 292-ПП, (далее – *постановление Правительства КБР № 292-ПП*) рассмотрено постановление Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 18 мая 2015 г. № 90-ПП «О Правилах определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики и собственность на которые не разграничена» (далее – *Постановление*), и сообщаем следующее.

Настоящее заключение подготовлено: *впервые*.

Инициатор проведения экспертизы: *Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Кабардино-Балкарской Республике*.

Сведения о проведении публичных консультаций.

Министерством проведены публичные консультации в период с 6 июля 2020 г. по 30 июля 2020 г.

Уведомление о проведении публичных консультаций размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Министерства (*далее – официальный сайт Министерства*) по адресу: economy.kbr.ru и на Информационном портале об оценке регулирующего воздействия (*далее – информационный портал об ОРВ*) по адресу: orv.gov.ru/Content/Item?n=32198.

Сведения о проведенных публичных консультациях на обсуждаемое Постановление отражены в справке о результатах публичных консультаций.

Описание действующего регулирования.

Рассматриваемым Постановлением утверждаются Правила определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики и собственность на которые не разграничена (*далее – Правила*), разработанные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (*далее – ЗК РФ*), Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (*далее – Закон № 137-ФЗ*), постановлением Правительства Российской Федерации 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 № 582*) и Земельным кодексом Кабардино-Балкарской Республики от 30 июля 2004 г. № 22-РЗ.

Указанные Правила устанавливают порядок расчета арендной платы за земельные участки всех категорий земель, находящиеся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики или собственность на которые не разграничена (*далее – земельные участки*), передаваемые в аренду гражданам и юридическим лицам, и условия ее внесения.

Также согласно Постановлению органам местного самоуправления муниципальных образований рекомендуется:

принять нормативные правовые акты, устанавливающие правила определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;

руководствоваться нормами Постановления в части определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Оценка эффективности действующего регулирования:

1. Анализ действующего регулирования.

Адресатами рассматриваемого регулирования являются физические и юридические лица, а также исполнительный орган государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, наделенный правом осуществления полномочий собственника в отношении земельных участков (*далее – уполномоченный орган*).

По результатам анализа действующего регионального законодательства иных аналогичных или дублирующих нормативных правовых актов, регламентирующих порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки не выявлено. При этом во исполнение пункта 2 Постановления на уровне муниципальных образований приняты соответствующие нормативные правовые акты, утверждающие правила определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности.

Рассматриваемое Постановление включено в план проведения экспертизы на 2020 год по предложению Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кабардино-Балкарской Республике.

Согласно поступившему предложению предлагается:

1. пункт 11 Правил изложить в новой редакции, предусматривающей императивный, то есть обязательный характер положения о внесении арендатором арендных платежей ежеквартально не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Данное предложение продиктовано практикой, сложившейся в ряде муниципальных образований Кабардино-Балкарской Республики. Так, в заключаемых в Прохладненском муниципальном районе договорах аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предусматривается внесение арендной платы до 15 числа текущего месяца, тогда как пунктом 11 Правил предусматривается, что арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения вносится равными долями ежеквартально не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. По мнению эксперта, использование поквартальной оплаты гарантирует сельскохозяйственным товаропроизводителям возможность производить оплату без привлечения заемных средств;

2. утвердить единую форму договора аренды, обязательную для применения на территории всех муниципальных образований Кабардино-Балкарской Республики, так как ее отсутствие приводит к включению в договоры аренды положений, влекущих необоснованные финансовые затраты арендаторов. К примеру, пунктом 4.3.6 формы договора аренды земельного участка Прохладненского муниципального района предусмотрена обязанность арендатора вести борьбу с карантинными организмами и наркосодержащими растениями на территории арендуемого земельного участка и за его пределами, при этом отсутствует четкое обозначение границ этой территории. Данное положение

противоречит положению пункта 14 статьи 39.8 ЗК РФ, согласно которому в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом. Кроме того пунктом 5.1.6 указанного договора предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, что также противоречит пункту 9 статьи 22 ЗК РФ, согласно которому досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

Однако, ввиду того, что предметом проводимой экспертизы является рассмотрение действующей редакции Постановления, а не нормативных правовых актов муниципальных образований, в рамках данной процедуры Министерством не может быть дана их правовая оценка, а сделанные выводы для уполномоченного органа могут носить лишь рекомендательный характер.

2. Анализ международного опыта и опыта субъектов Российской Федерации (при наличии).

В целях изучения опыта субъектов Российской Федерации в части регулирования отношений в рассматриваемой сфере Министерством проведён мониторинг соответствующих нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

В ходе мониторинга установлено, что в ряде регионов предусмотрено аналогичное правовое регулирование, например:

постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 марта 2016 г. № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов»;

постановление Правительства Ленинградской области от 28 декабря 2015 г. № 520 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области»;

постановление Кабинета Министров Республики Адыгея от 2 апреля 2008 г. № 56 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов»;

постановление Правительства Ставропольского края от 26 декабря 2018 г. № 601-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов»;

постановление администрации Тверской области от 26 декабря 2007 г. № 396-па «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, а также за пользование земельными участками из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов»;

постановление Губернатора Владимирской области от 28 декабря 2007 г. № 969 «О Порядке определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Владимирской области».

Предложения и рекомендации по совершенствованию действующего регулирования.

Министерством на основе представленных информационно-аналитических материалов, поступивших в ходе публичных обсуждений, проанализировано действующее регулирование и рекомендуется:

1. положения пункта 2 Постановления изложить в редакции, предусматривающей для органов местного самоуправления императивный характер применения положений Правил в части определения размера арендной платы земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а в отношении условий и сроков внесения арендной платы – рекомендательный;

2. абзац первый пункта 3 Правил изложить в следующей редакции:
«3. Размер арендной платы за земельные участки, в расчете на год (далее – арендная плата) определяется уполномоченным органом одним из следующих способов:».

В пункте 1 Правил принято условное сокращение в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики или собственность на которые не разграничена, и предполагает использование в дальнейшем это сокращение;

3. пересмотреть положение абзаца четвертого подпункта «а» пункта 6 Правил, устанавливающего ставку арендной платы в размере одного процента в отношении арендной платы, равной размеру налогового вычета, так как абзацем первым этого же подпункта

установлено, что в отношении данной категории земель применяется ставка арендной платы, равная 0,3 процента от их кадастровой стоимости. Несоответствие указанных положений может привести к правовой неопределенности при установлении размера арендной платы в отношении земельных участков, предоставляемых физическим лицам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы.

Выводы по результатам проведения экспертизы.

На основе проведенной экспертизы нормативного правового акта установлено, что действующая редакция Постановления требует доработки с учетом указанных рекомендаций.

Приложение: Справка о результатах публичных консультаций.

Заместитель министра –
руководитель департамента
проектной деятельности



Р. Башоров

Приложение
к заключению об экспертизе в отношении
постановления Правительства Кабардино-Балкарской
Республики от 18 мая 2015 г. № 90-ПП «О Правилах
определения размера арендной платы, порядка,
условий и сроков внесения арендной платы
за земельные участки, находящиеся
в государственной собственности
Кабардино-Балкарской Республики
и собственности на которые не разграничена»

Справка о результатах публичных консультаций

В соответствии с постановлением Правительства КБР № 292-ПП Министерством в период 6 июля 2020 г. по 30 июля 2020 г. проведены публичные консультации в отношении Постановления.

Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном сайте Министерства по адресу: economy.kbr.ru и на информационном портале по адресу: orv.gov.ru/Content/Item?n=32198.

В рамках рассматриваемого регулирования и с целью проведения публичных консультаций в отношении рассматриваемого нормативного правового акта были направлены уведомления в объединения, представляющие интересы предпринимательского сообщества в регионе, с которыми заключены соглашения о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия и экспертизы в Кабардино-Балкарской Республике, а именно в адрес:

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кабардино-Балкарской Республике;

Союза «Торгово-промышленная палата Кабардино-Балкарской Республики»;

Кабардино-Балкарского республиканского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

Кабардино-Балкарского республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Кабардино-Балкарской Республики»;

Кабардино-Балкарского республиканского комитета профсоюза работников среднего и малого бизнеса Российской Федерации;

Ассоциации предпринимателей города Нальчика «Взаимодействие»;

Общественной палаты Кабардино-Балкарской Республики;

Кабардино-Балкарского регионального отделения общероссийской общественной организации «Ассоциация женщин-предпринимателей России»;

Ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств,

сельскохозяйственных кооперативов и личных подворий Кабардино-Балкарской Республики.

Сведения о поступивших предложениях и замечаниях.

В рамках проведенных публичных консультаций было получено 2 отзыва на обсуждаемое Постановление: от Общественной палаты Кабардино-Балкарской Республики и Союза «Торгово-промышленная палата Кабардино-Балкарской Республики».

Экспертом Общественной палаты Кабардино-Балкарской Республики внесен ряд замечаний и предложений по корректировке действующей редакции Постановления, а именно:

1. указывается на то, что в пункте 5 Правил отсутствует положение, аналогичное содержанию абзаца второго пункта 2 статьи 39.7 ЗК РФ о том, что в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона. По мнению эксперта, отсутствие в Правилах данного положения в может привести к случаям, когда арендная плата будет определяться согласно пункту 4 Правил в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

2. размеры арендной платы, установленные пунктом 6 Правил, существенно превышают размеры, установленные в аналогичных случаях Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными Постановлением № 582.

Кроме того подпункт «а» пункта 6 Правил устанавливает случаи предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов при арендной плате в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка, том числе и в отношении земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом, в противоречие абзацу первому этого же подпункта, размер арендной платы в данном случае устанавливается в размере одного процента в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета, тогда как по земельным участкам, находящимся в федеральной собственности ставка арендной платы составляет 0,01 процента;

3. положения пункта 2 Правил устанавливают, что предоставление в аренду земельных участков осуществляет уполномоченный исполнительный орган государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, что противоречит статье 3.3 Закона № 137-ФЗ, согласно которой распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, возложена на органы местного самоуправления, а не на исполнительный орган государственной власти субъектов РФ (за исключением земельных участков, предоставляемых для

размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения);

4. Правила не в полной мере учитывают требования пункта 4 статьи 39.7 ЗК РФ о том, что размер арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

5. редакция пункта 1 Правил в противоречие наименованию самих Правил и раздела III Правил указывает только на установление порядка расчета арендной платы, а также позволяет сделать вывод о том, что Правила устанавливают порядок расчета арендной платы за земельные участки всех категорий земель, а не только находящихся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики или собственность на которые не разграничена, в связи с чем содержание пункта 1 следует изложить в редакции, не допускающей такого толкования;

6. абзац второй пункта 2 Постановления рекомендует органам местного самоуправления руководствоваться постановлением в части определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков его внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 39.7 ЗК РФ данными Правилами Правительство Кабардино-Балкарской Республики установило порядок расчета арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Поскольку установление такого порядка относится к полномочиям органов государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления должны руководствоваться порядком, установленным органами государственной власти субъекта. В части определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, положения абзаца второго пункта 2 Постановления для органов местного самоуправления должны носить императивный (обязательный) характер, а в отношении условий и сроков внесения арендной платы – рекомендательный.

Данное замечание считаем обоснованным, так как в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 ЗК РФ, если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления, а порядок определения размера арендной платы земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации, из чего следует, что положения Постановления в части определения размера арендной платы земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена, являются обязательными для всех муниципальных образований Кабардино-Балкарской Республики.

Экспертом Союза «Торгово-промышленная палата Кабардино-Балкарской Республики» отмечены положительные эффекты от применения рассматриваемого регулирования в виде пополнения доходной части бюджетов муниципальных образований. Также экспертом отмечается необходимость в нормативном закреплении мер ответственности и санкций за несвоевременную уплату арендной платы за предоставляемые земельные участки.

Обоснование выводов в случае отклонения Министерством поступивших предложений и замечаний.

Министерством рассмотрены предложения эксперта Общественной палаты Кабардино-Балкарской Республики и сделаны следующие выводы:

1. согласно пункту 5 Правил в случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации на торгах (аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (аукционов). Указанное положение Правил дает прямую отсылку на порядок определения размера арендной платы, установленный земельным законодательством Российской Федерации и исключает необходимость в дублировании положений пункта 2 статьи 39.7 ЗК РФ в действующих Правилах;

2. в соответствии со статьей 39.7 ЗК РФ, если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, 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. Также указанной статьей устанавливается, что размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы (*далее – основные принципы*), установленными Правительством Российской Федерации, а именно Постановлением № 582 Указанное Постановление № 582 и утверждаемые им основные принципы не содержат требований о недопустимости установления ставок арендной платы за земельные участки выше ставок, установленных для земель, находящихся в федеральной собственности, за исключением случаев когда требования об ограничении размера арендной платы установлены нормами федерального законодательства например, в случаях, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 39.7 ЗК РФ.

При этом замечание эксперта о противоречии положений абзаца первого и четвертого подпункта «а» пункта 6 Правил в части определения размера ставки арендной платы, считаем обоснованным;

3. пунктом 2 Правил устанавливается, что предоставление в аренду земельных участков осуществляет исполнительный орган государственной власти Кабардино-Балкарской Республики, наделенный правом осуществления полномочий собственника в отношении таких земельных участков, из чего следует, что указанный исполнительный орган вправе предоставлять в аренду только те земельные участки, в отношении которых он вправе осуществлять полномочия собственника, что не противоречит положениям статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ;

4. в соответствии с пунктом 4 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. Для указанных земельных участков в соответствии с подпунктом «д» пункта 2 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением № 582, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 2% от его кадастровой стоимости;

5. согласно содержанию пункта 1 Правил рассматриваемое регулирование устанавливает не только порядок расчета арендной платы за земельные участки, но и условия ее внесения, что исключает наличия противоречия действующей редакции указанного пункта с наименованием самих Правил и раздела III Правил.

Введенное условное сокращение в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики или собственность на которые не разграничена, не предполагает, что положения Правил применяются в отношении земельных участков всех категорий земель, их действие распространяется лишь на те земельные участки, которые находятся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики или собственность на которые не разграничена.

Предложение эксперта Союза «Торгово-промышленная палата Кабардино-Балкарской Республики» о нормативном закреплении мер ответственности и санкций за несвоевременную уплату арендной платы за предоставляемые земельные участки уже нашло свое отражение в типовых формах договоров аренды земельных участков, утвержденных приказом Минимущества КБР от 20 апреля 2018 г. № 25, предусматривающих уплату пени за каждый день просрочки в соответствии с установленной Банком России ключевой ставкой рефинансирования в случае не внесения арендатором арендной платы в установленный заключаемым договором срок. Кроме того согласно пункту 6.1 указанных

типовых форм договоров за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и заключенным договором.

Позиции всех участников публичных консультаций были рассмотрены при подготовке настоящего заключения.