Правительство

Республики Башкортостан

Министерство земельных и имущественных отношений

Республики Башкортостан

Заключение

об оценке регулирующего воздействия

Министерство экономического развития Республики Башкортостан, рассмотрев в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Башкортостан, утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 13 апреля 2015 года № 126, проект постановления Правительства Республики Башкортостан «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480 “Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена”» (далее – Проект постановления), разработанный Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – Разработчик), сообщает следующее.

1. **Общая характеристика регулируемых правоотношений.**

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан земельный фонд Республики Башкортостан по состоянию на 1 января 2016 года составил 14294,7 тыс.га.

Распределение земельного фонда Республики Башкортостан

по категориям земель

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Категории земель | На 1 января 2015 г. тыс.га | На 1 января  2016 г. тыс.га | 2015 г. к 2014 г.  (+\–) |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 7320,2 | 7319,6 | -0,6 |
| Земли населенных пунктов | 630,6 | 630,9 | 0,3 |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,  информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 111,9 | 112,2 | 0,3 |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов | 412 | 412 | - |
| Земли лесного фонда | 5720,6 | 5720,6 | - |
| Земли водного фонда | 77,9 | 77,9 | - |
| Земли запаса | 21,5 | 21,5 | - |
| Итого земель | 14294,7 | 14294,7 | - |

По состоянию на 1 января 2016 года, в государственной и муниципальной собственности находится 11960,4 тыс.га. В собственности граждан находится 2316,2 тыс.га, в собственности юридических лиц находится 18,1 тыс.га. Таким образом, доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в структуре земельного фонда Республики Башкортостан составляет 83,7%.

Из 87,4 тыс.га земель, находящихся в собственности Республики Башкортостан, юридическими лицами используется 34,1 тыс.га земель на праве постоянного (бессрочного) пользования, 43,3 тыс.га земель предоставлены юридическим лицам и гражданам в аренду.

Преобладание государственной и муниципальной форм собственности по земельным участкам определяет актуальность регулирования отношений в части установления величины арендной платы за земельные участки, которая оказывает существенное влияние на социально-экономическое развитие Республики Башкортостан, его городских округов и муниципальных образований.

В настоящее время на территории Республики Башкортостан арендная плата за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, рассчитывается в соответствии с Правилами определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденными постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Правила).

В случае просрочки исполнения арендаторами обязательств по внесению арендной платы, в соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Республики Башкортостан от 23 декабря 2005 года № 286 «Об утверждении Порядка определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли до разграничения государственной собственности на землю», с 1 января 2009 года пени за каждый календарный день просрочки начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

**2. Проблема, на решение которой направлено регулирование.**

По данным Разработчика, в процессе проверок фактического использования земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки), выявляются факты самовольного изменения арендаторами вида разрешенного использования земельного участка без внесения изменений в договор аренды в установленном порядке. При этом, в ряде случаев размер арендной платы за фактический вид использования земельных участков указанной категории превышает размер арендной платы, предусмотренный договором аренды.

Размер арендной платы определяется с учетом принципов, изложенных в постановлении 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», в частности принципа экономической обоснованности, согласно которому арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования.

Земельный кодекс Российской Федерации допускает использование земельных участков их арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Арендатор реализует данное право посредством заключения договора аренды и получения права на использование земельного участка в соответствии с тем назначением, которое указано в договоре. Изменение вида разрешенного использования возможно только путем внесения изменений в договор аренды земельного участка.

Фактическое использование земельного участка должно соответствовать установленному виду его разрешенного использования и сходиться со сведениями, внесенными в государственный земельный кадастр Республики Башкортостан. Соответственно, самовольное изменение арендатором вида разрешенного использования земельного участка без внесения изменений в договор в установленном порядке не освобождает его от обязанности оплаты пользования земельным участком в размере, соответствующем доходности этого земельного участка исходя из фактического вида использования. Использование арендатором земельного участка в соответствии с иным видом разрешенного использования, то есть для иных целей, чем предусмотрено договором, является нарушением договорного обязательства и требований закона. Между тем в силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Таким образом, в случае, когда установленный вид разрешенного использования земельного участка, в том числе отраженный в договоре аренды, не соответствует фактическому виду разрешенного использования земельного участка, плата за который превышает стоимость пользования участком по предусмотренному договором назначению, арендная плата подлежит определению исходя из фактического вида использования.

В случае, когда плата за фактический вид использования земельного участка меньше платы, установленной для вида разрешенного использования, предусмотренного договором, необходимо учитывать, что при заключении договора арендодатель рассчитывал на получение в течение определенного периода арендной платы исходя из тех условий, которые согласованы сторонами в договоре, соответственно, в этом случае арендная плата подлежит взысканию в размере, который предусмотрен договором, что также следует из установленного пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации принципа недопустимости извлечения нарушителем обязательства преимущества из своего недобросовестного поведения.

Следует отметить, что Разработчиком не предоставлены данные, характеризующие количественные показатели нарушений в указанной сфере, что не позволяет сделать вывод о необходимости дополнительного правового регулирования указанных общественных отношений.

**3. Описание предлагаемого регулирования.**

В целях пресечения фактов самовольного изменения арендаторами вида разрешенного использования земельного участка без внесения изменений в договор аренды в установленном порядке, Разработчиком предлагается дополнить Правила положениями об изменении порядка определения арендной платы:

для земельных участков используемых не по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования, в том числе части участка, осуществлять определение арендной платы исходя из вида фактического использования земельного участка;

в случаях осуществления на земельном участке нескольких видов нецелевой фактической деятельности, при расчете арендной платы устанавливать наибольший размер ставки арендной платы из применяемых в отношении каждого вида нецелевой деятельности ставок арендной платы к общей площади земельного участка;

в случаях, когда арендная плата за фактический вид использования меньше арендной платы, предусмотренной договором аренды, действующая по договору аренды земельного участка арендная плата определяется с повышающим поправочным коэффициентом равным 2, применяемым к формулам расчета арендной платы, установленным Правилами.

Установленный порядок определения арендной платы за использование земельных участков предлагается применять до устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельных участков.

В целях реализации указанных положений Разработчиком предлагается дополнить раздел 2 Правил «Условия изменения арендной платы за землю» основанием пересмотра размера арендной платы арендодателем в случае выявления земельных участков, используемых не по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования и (или) неиспользования данных земельных участков, в том числе их части.

В качестве оснований для пересчета уполномоченным органом в одностороннем порядке арендной платы, Проектом постановления предусмотрены:

- акт административного обследования, осуществляемого должностным лицом органов государственного земельного надзора, уполномоченным на проведение плановых и внеплановых проверок соблюдения земельного законодательства Российской Федерации;

- акт обследования, подготовленного должностным лицом уполномоченного органа по распоряжению таким земельным участком. Форма акта обследования предусмотрена приложением №1 к Проекту постановления и предусматривает описание характеристик обследуемого земельного участка, объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке, оснований пользования земельным участком, сведений о соответствии вида разрешенного использования земельного участка его назначению, а также наличие сведений о должностном лице, производившем обследование участка и представителе заявителя.

В целях обеспечения своевременного исполнения арендаторами обязательств по внесению арендной платы, Проектом постановления предполагается установление размера пени со сто восемьдесят первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Кроме того, в целях повышения инвестиционной привлекательности, Проектом постановления предлагается в случае предоставления земельного участка для реализации Приоритетного инвестиционного проекта Республики Башкортостан, включенного в соответствующий перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан, по заявлению инициатора такого проекта, расчет арендной платы осуществлять с понижающим коэффициентом равным 0,6 до ввода в эксплуатацию всех очередей строительства такого проекта, но не более пяти лет. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта инвестиционной деятельности расчет арендной платы за земельный участок, предоставленный в целях реализации Приоритетного инвестиционного проекта Республики Башкортостан, осуществляется в общем порядке.

**4. Описание обязанностей, которые предполагается возложить на субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности предлагаемым правовым регулированием.**

Проектом постановления предусмотрено изменение обязанностей по внесению арендной платы для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, самовольно использующих земельные участки не по целевому назначению, указанному в договоре аренды, а также для арендаторов, нарушающих обязательства по своевременному внесению арендной платы.

Кроме того, Проектом постановления предусмотрено проведение должностными лицами уполномоченных органов по распоряжению земельными участками обследований земельных участков на предмет соответствия их фактического использования виду разрешенного использования, предусмотренному договором аренды, что создает обязанность для всех субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности предоставлять возможность проведения указанных обследований.

**5. Степень регулирующего воздействия Проекта постановления.**

По степени регулирующего воздействия Проект постановления имеет среднюю степень, поскольку содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Башкортостан обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

**6. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты в связи с принятием Проекта постановления.**

Действие Проекта постановления распространяется на любых заинтересованных физических и юридических лиц.

При этом, изменения порядка определения арендной платы в зависимости от фактического использования земельных участков коснутся арендаторов, которые самовольно изменяют вид их разрешенного использования без внесения изменений в договор аренды в установленном порядке. Кроме того, изменения размера пени за несвоевременное внесение арендной платы также коснется недобросовестных арендаторов. Следует отметить, что повышающий коэффициент расчета размера арендной платы, а также пеня за несвоевременное внесение арендной платы, согласно Проекту постановления, будут применяться до устранения выявленных нарушений.

Следует отметить, что количественная оценка категорий участников общественных отношений Разработчиком не представлена. Также не представлены данные о прогнозируемом изменении количества фактов нарушений вида разрешенного использования земельных участков после принятия рассматриваемого Проекта постановления.

Таким образом, не предоставляется возможным оценить насколько востребовано будет данное регулирование, а также будет ли оно способствовать решению поставленных задач.

**7. Сведения о проведении публичных обсуждений.**

Разработчиком проведены публичные обсуждения Проекта постановления на Региональном портале для размещения информации о разработке органами государственной власти Республики Башкортостан нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения (regulation.bashkortostan.ru) в срок с 1 по 17 августа 2016 года. По результатам публичных обсуждений предложений и замечаний по Проекту постановления не поступало.

Отсутствие замечаний и предложений по Проекту постановления свидетельствует о недостаточном качестве проведения Разработчиком публичных обсуждений.

**8. Изучение опыта субъектов Российской Федерации.**

Изучение опыта субъектов Российской Федерации (далее – Субъекты) в сфере определения размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, свидетельствует о том, что во всех Субъектах приняты нормативные правовые акты, устанавливающие порядок определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности, и земли до разграничения государственной собственности на землю.

При этом, указанными нормативными правовыми актами изменение размера арендной платы в зависимости от фактического использования земельного участка, а также применение повышающих коэффициентов при нецелевом использовании земельных участков, не предусмотрены. В большинстве Субъектов пересмотр арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя предусмотрен в случае изменения кадастровой стоимости земель, ставок земельного налога, порядка определения размера арендной платы, а также с учетом перерасчета уровня инфляции. Следует отметить, что изменение размера арендной платы по вышеуказанным условиям осуществляется 1 раз в год.

В тоже время, в нормативных правовых актах ряда Субъектов предусмотрено применение наибольшего размера арендной платы при осуществлении арендатором одновременно нескольких видов экономической деятельности и (или) нескольких видов разрешенного использования.

Также в нормативных правовых актах ряда Субъектов предусмотрено применение понижающих коэффициентов и иных льготных условий определения размера арендной платы за земельные участки, выделенные для реализации инвестиционных проектов.

**9. Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия.**

По итогам оценки регулирующего воздействия Проекта постановления считаем, что предлагаемое Разработчиком правовое регулирование не противоречит действующему законодательству, поскольку в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Установление предусмотренных Проектом постановления положений об изменении размера арендной платы в случае выявления фактов нецелевого использования земельных участков, будет способствовать снижению числа случаев самовольного изменения арендаторами вида разрешенного использования указанных участков.

Предлагаемое Проектом постановления увеличение размера пени за несвоевременное внесение арендной платы направлено на стимулирование арендаторов по своевременному внесению арендных платежей и недопущению просрочек исполнения обязательств.

Осуществление расчета арендной платы с понижающим коэффициентом 0,6 в случае предоставления земельного участка для реализации Приоритетного инвестиционного проекта Республики Башкортостан, включенного в соответствующий перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан, применяемое до ввода в эксплуатацию всех очередей строительства такого проекта, но не более 5 лет, приведет к повышению инвестиционной привлекательности при реализации Приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан.

Исходя из вышеизложенного, сообщаем, что в Проекте постановления положения, вводящие избыточные обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, не выявлены.

Одновременно отмечаем, что в соответствии с пунктом 76 Регламента Правительства Республики Башкортостан, утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 5 апреля 2004 года № 50, Проект постановления подлежит согласованию с Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Республике Башкортостан.

Заместитель министра Т.В. Штоль

К.Б. Юрченко

2808657, 11152