



№

На № 1-35/1165

от 01.02.2019

Министру земельных и  
имущественных отношений  
Республики Татарстан  
**А.К.Хамаеву**

Об оценке  
регулирующего воздействия

### **Уважаемый Азат Киямович!**

В соответствии с Законом Республики Татарстан от 07.03.2014 № 14-ЗРТ «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Татарстан и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан», Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан, утверждённым постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 05.12.2014 № 948, направляем заключение об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «О внесении изменений в Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю».

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

*С уважением,*

**И.о.министра – первый заместитель,  
директор Департамента развития  
предпринимательства и конкуренции**

**Р.Р.Сибгатуллин**

Пономарева, (843) 524-91-29

## **Заключение**

### **об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «О внесении изменений в Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю»**

Министерством экономики Республики Татарстан в соответствии с Законом Республики Татарстан от 7 марта 2014 года № 14-ЗРТ «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Татарстан и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан» и Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов Республики Татарстан, утверждённым постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 05.12.2014 № 948, проведена оценка регулирующего воздействия проекта постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «О внесении изменений в Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю» (далее – проект).

#### **1. Проблема, на решение которой направлено регулирование. Цель принятия проекта. Степень регулирующего воздействия проекта.**

Основной проблемой данного вида регулирования в контексте действующего законодательства является отсутствие единообразного подхода при определении размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены существенные дополнения, касающиеся определения арендной платы за землю.

Вместе с тем в Положении о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденном постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю» (далее – Положение), до настоящего времени не урегулирован порядок расчета арендной платы в случаях:

- установленных п.4, п.5 ст.397 Земельного кодекса Российской Федерации;
- осуществления арендатором несколько видов деятельности на одном земельном участке;
- осуществления на земельных участках производственной деятельности с использованием офисной инфраструктуры;
- когда не установлена кадастровая стоимость земельного участка, либо указана в размере равном нулю или одному рублю;
- индексации арендной платы, связанной с инфляцией.

При этом следует отметить, что определение порядка расчета арендной платы в указанных случаях отнесено к компетенции органов власти субъектов Российской Федерации.

Помимо этого имеется необходимость приведения в соответствие федеральному законодательству Положения в части исключения объектов, порядок определения размера арендной платы за которые устанавливается Правительством Российской Федерации.

Также имеется практика обращения арендаторов в суд с заявлением о признании недействующим Постановления. Так, пункт 2.3 Положения

признан судами недействующим<sup>1</sup> в связи с отсутствием при принятии указанной нормы анализа и оценки экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков, что, в свою очередь, нарушает установленный нормами федерального законодательства один из принципов определения размера арендной платы за земельные участки - принцип экономической обоснованности.

Решить существующую проблему разработчики проекта считают целесообразным посредством актуализации условий и порядка определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, а также опыта иных регионов в соответствующих сферах деятельности. Кроме того, проектом исключаются положения, которые регулируются Правительством Российской Федерации.

Проект отнесен разработчиками к средней степени регулирования поскольку содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан и иными нормативными правовыми актами обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их установлению

Количество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, интересы которых потенциально может затронуть проект, а также возможные дополнительные расходы оценить не представляется возможным ввиду разнородности категорий земель и потенциального количества арендаторов.

---

<sup>1</sup> Решение Верховного суда Республики Татарстан от 12.01.2018 по делу № За-61/2018. Апелляционным определением Верховного Суда РФ от 18.04.2018 N 11-АПГ18-5 указанное решение оставлено без изменения.

При этом по информации разработчиков проекта, полученной из отчётности органов местного самоуправления, представленной в рамках Соглашения о взаимодействии Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан и муниципального образования от 22.06.2017, а также в учетом сведений, содержащихся в реестре договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан, количество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, интересы которых затрагивает данный вид регулирования, составляет порядка 41 тыс.

## **2. Сведения о публичных консультациях по проекту.**

Проект акта направляется для проведения оценки регулирующего воздействия впервые.

С целью получения замечаний и предложений по рассматриваемому проекту текст, а также сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия были размещены на сайте Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в сети «Интернет» по ссылке:<http://mzio.tatarstan.ru/rus/publichnie-konsultatsii-po-proektam-normativnih.htm>.

В рамках проведения публичных консультаций в период с 17 декабря 2018 года по 17 января 2019 года проект был направлен в Ассоциацию предприятий малого и среднего бизнеса Республики Татарстан, Ассоциацию предприятий и промышленников Республики Татарстан, Торгово-промышленную палату Республики Татарстан, Татарстанское республиканское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Татарстанское республиканское отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», а также Уполномоченному при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей.

Уполномоченным при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей было отмечено следующее:

- в интересах субъектов предпринимательской деятельности, а также в целях обеспечения экономической обоснованности размера арендной платы, поправочные коэффициенты при расчете арендной платы должны применяться в зависимости от фактического использования земельного участка, а не исходя из наибольшего значения;

- учитывая, что в основе формулы расчета арендной платы за земельный участок содержится ставка земельного налога, то в случае, если для земельного участка установлены несколько видов разрешенного использования и для данных видов разрешенного использования установлены различные ставки земельного налога, налоговую базу для исчисления налога следует определять отдельно исходя из доли фактического использования земельного участка в соответствии с каждым из разрешенных видов использования (п. 2 ст. 391 НК РФ);

- формулировка «не более 20 процентов от общей площади здания, строения, сооружения», указанная абзаце девятом проекта, не учитывает использование земельного участка в случае, если офисная инфраструктура размещена не в производственных корпусах, а отдельно, но также в обслуживающих производство целях. Кроме того, применение значения в размере именно 20 процентов от общей площади недостаточно обосновано и целесообразно увеличение этого показателя;

- внесение изменений в Перечень поправочных коэффициентов, учитывающих вид использования земельного участка, согласно которым значения поправочного коэффициента для объектов на период их строительства приравниваются к значениям поправочного коэффициента для действующих объектов – не обосновано;

- положения абзаца десятого проекта, противоречат принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, а также принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата

устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, предоставление возможности индексации арендной платы в зависимости от размера уровня инфляции арендодателю в одностороннем порядке – не обосновано и ведет к ущемлению прав предпринимателей. Следует отметить, что указанное замечание разработчиками проекта принято, соответствующие положения из проекта исключены.

Полностью позиция Уполномоченного приложена к заключению отдельным документом.

Торгово-промышленной палатой Республики Татарстан было отмечено следующее:

- в положениях проекта практически не предусматриваются понижающие коэффициенты по массовым, основным видам деятельности МСП, а именно, фактически не стимулируются, не имеют понижающих коэффициентов следующие наиболее массовые виды использования земель: под сельскохозяйственное производство; под ведение личного подсобного хозяйства; под объекты производственной сферы (включая период строительство); под крытые многоуровневые стоянки автотранспорта; под объекты рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

- формулировка «под прочие объекты», имеющая повышающий коэффициент 2, подлежит исключению, поскольку позволяет в ряде случаев произвольно применять повышающую ставку, что содержит признаки коррупциогенного фактора.

- практически все повышающие коэффициенты не предусматривают предоставления льгот малому предпринимательству, стимулирующих его развитие, это и объекты оптовой и розничной торговли, объекты общественного питания, объекты автосервиса, которые развиваются силами малого предпринимательства.

Проект также был направлен Члену Экспертного совета по оценке регулирующего воздействия по функции государственного управления 01.07.

«управление имуществом, находящимся в собственности Республики Татарстан» - К.Ф.Анваровой (далее – член Экспертного совета).

По результатам анализа проекта членом Экспертного совета было указано следующее:

- терминологию понятий «полезных ископаемых», используемую в проекте, следует привести в соответствие с действующим законодательством и изложить абзац 17 «Перечня поправочных коэффициентов..», являющегося приложением к проекту, в следующей редакции «объекты, необходимые для ведения работ, связанных с разработкой общераспространенных полезных ископаемых и в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Татарстан»;

- применение наибольшего размера арендной ставки земельного налога только по виду разрешенного использования – неправомерно, поскольку, в случае, если вид разрешенного использования земельного участка неоднороден в рамках деятельности одного предпринимателя, то арендная плата за предоставленный земельный участок должна применяться с учетом наибольшего размера ставки. То же касается и части данного земельного участка, сдаваемого предпринимателем в субаренду. В остальных случаях, когда на одном и том же земельном участке работают разные предприниматели, с ними должен быть заключен отдельный договор, поправочный коэффициент при расчете арендной платы, будет применяться в зависимости от доли использования земельного участка и вида разрешенного использования.

### **3. Выводы.**

Необходимо отметить, что предлагаемое проектом регулирование направлено на актуализацию условий и порядка определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности



Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена.

Вместе с тем, предлагаемые разработчиками поправочные коэффициенты не учитывают специфики деятельности того или иного предпринимателя, а формулы расчета ставок арендной платы не имеют привязки к долям фактического использования земельных участков, не учитывается также степень готовности объекта (одинаковые поправочные коэффициенты применяются как к строящимся объектам, так и к уже функционирующим). Кроме того, практически все повышающие коэффициенты, закрепленные в проекте, не предусматривают предоставления малому предпринимательству льгот, стимулирующих его развитие.

Таким образом, учитывая изложенное, результаты публичных консультаций, а также мнение эксперта сделан вывод о наличии в проекте положений, потенциально вводящих избыточные административные и иные ограничения для субъектов предпринимательской деятельности, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности. Принятие проекта в предлагаемой редакции считаем нецелесообразным.

Лист согласования к документу № 06-53/2003 от 04.04.2019

Инициатор согласования: Пономарева А.В. Ведущий советник

Заведующий сектором  
Согласование инициировано: 04.04.2019 10:21

**Лист согласования**

Тип согласования: **последовательное**

| № | ФИО              | Срок согласования | Результат согласования             | Замечания |
|---|------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|
| 1 | Гергерт А.В.     |                   | 🔒Согласовано<br>04.04.2019 - 10:24 | -         |
| 2 | Шамсиев А.Д.     |                   | 🔒Согласовано<br>04.04.2019 - 10:53 | Н         |
| 3 | Сибгатуллин Р.Р. |                   | 🔒Подписано<br>04.04.2019 - 21:15   | -         |