

24 сентября 2024 года

№ 05-10/916

Заключение о результатах экспертизы

решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 03 декабря 2007 года № 30/7 «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан»

Управление экономики и инвестиций Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в соответствии с Порядком подготовки заключений о результатах экспертизы нормативных правовых актов городского округа город Уфа Республики Башкортостан в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан 12 мая 2015 года № 1988, а также Планом проведения экспертизы нормативных правовых актов городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 2 полугодие 2024 года, утвержденного заместителем главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан А.К. Кагиргаджиевым, провело экспертизу решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 03 декабря 2007 года № 30/7 «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан» (далее – нормативный правовой акт), разработанный Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – разработчик).

1. Дата вступления в силу акта и его отдельных положений: с декабря 2007 года.

2. Установленный переходный период и/или отсрочка введения акта, распространения установленного им регулирования на ранее возникшие отношения: да/нет

3. Оценка регулирующего воздействия (далее - ОРВ) в отношении проекта акта проведена:

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, подготовлено заключение от 20 июля 2015 года

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=199350>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, заключение подготовлено 4 марта 2016 года.

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=216837>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, заключение подготовлено 05 мая 2017 года.

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=253335>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, заключение подготовлено 23 января 2018 года.

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=276209>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, заключение подготовлено 20 февраля 2018 года.

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=278480>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, заключение подготовлено 29 мая 2018 года.

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=289729>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, заключение подготовлено 26 ноября 2018 года.

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=306054>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, заключение подготовлено 30 апреля 2019 года.

<http://ufacity.info/orv/detail.php?ID=322031>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, подготовлено заключение от 12 мая 2023 года

<https://ufacity.info/orv/detail.php?ID=483045>

Проведена оценка регулирующего воздействия проекта акта, подготовлено заключение от 26 февраля 2024 года

<https://ufacity.info/orv/detail.php?ID=495142>

4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные заинтересованные лица, интересы которых затрагиваются регулированием, установленным нормативным правовым актом

Группа участников отношений	Данные о количестве участников отношений в настоящее время	Данные об изменениях количества участников отношений в течение срока действия нормативного акта
Субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности.	Не определено	Не определено

5. Выявленные положения нормативного правового акта, необоснованно затрудняющие осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, или об отсутствии таких положений, а также обоснование сделанных выводов: не выявлено.

Описание выгод субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности от действующего регулирования: не установлено.

Данные об издержках и выгодах субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности от действующего регулирования: не имеются.

6. Инициатором проведения экспертизы нормативного правового акта выступил: Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Башкортостан.

7. С целью проведения публичных обсуждений нормативный правовой акт был размещен в сети Интернет.

Общие сроки проведения публичного обсуждения:

начало: «09» августа 2024 г.;

окончание: «09» сентября 2024 г.

Полный электронный адрес размещения нормативного правового акта на официальном сайте Администрации городского округа город Уфа РБ:

<https://ufacity.info/orv/expertiza/detail.php?ID=498000>

8. По результатам публичных обсуждений поступили следующие предложения и замечания:

Суть предложения / замечания	Обоснование причин отказа / учета предложений
Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Башкортостан	
<p>1. В тексте Решения Совета городского округа г. Уфа РБ от 03.12.2007г. № 30/7 «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан» (далее – Решение) нет формулы для расчета доли землепользования в отношении помещений в здании на земельном участке где помещения оформлены в собственность за разными субъектами.</p> <p><u>Проблема:</u> данные для расчетов доли землепользования подобных помещений должны быть внесены в Решение, как основного документа для расчета арендной платы, без привязки к заключенным договорам аренды и соглашениям, т.к. эти сведения являются не общедоступными, что нарушают права землепользователей в доступности сведений, напрямую касающиеся всех собственников помещений в зданиях на таких участках.</p> <p><u>Предложение:</u> внести в Решение формулу для расчётов доли землепользования в отношении помещений в здании на земельном участке где помещения оформлены в собственность за разными субъектами, используя сложившуюся судебную практику.</p> <p>Ввиду того, что сведения об общей площади здания и земельного участка являются открытыми, наличие единой формулы расчета способствует прозрачности отношений для таких арендаторов, не обращаясь к судебной практике.</p>	<p>В силу п. 10 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 ст. 39.20 ЗК РФ, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.</p> <p>Таким образом, подготовка расчета арендной платы по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора осуществляется пропорционально долям в праве на здание, сооружение или помещения в них в соответствии с действующим законодательством.</p>
<p>2. <u>Проблема:</u> пунктами 19.1, 19.2 Решения предусмотрено выявление используемых земельных участков не по целевому назначению, в соответствии с разрешенным видом, а также санкции в связи с этим и порядок приведения в соответствие. Однако, уполномоченные органы по распоряжению земельными участками в одностороннем порядке меняют вид разрешенного использования (далее – ВРИ), путем издания локального нормативного акта и направления его в Росреестр, который в обязательном порядке вносит такие сведения без проверки его законности. Тогда как данный пункт Решения говорит об увеличении ставки аренды, как стимулирующее действия по возврату использования участка к виду, указанного в договоре аренды, а не изменение предмета договора, к чему относиться ВРИ.</p> <p>В Решении не зафиксировано, что при выявлении нецелевого использования, арендодатель меняет ВРИ в одностороннем порядке. Право на такое изменение есть за арендатором по № 171-ФЗ, когда он может привести ВРИ в соответствии с</p>	<p>В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в п. 1 ст. 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Согласно п. 1 ст. 42 ЗК РФ, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.</p> <p>В соответствии с п. 1 ст. 615 Гражданского кодекса РФ, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.</p> <p>Исходя из изложенного, арендатор обязан использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с установленным для него видом разрешенного использования. В случае</p>

<p>классификатором или согласно п. 1.6. Постановления Правительства РБ от 22.12.2009 г. № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена».</p> <p>В указанном случае значительно меняются юридические и финансовые последствия для арендатора: увеличивается кадастровая стоимость, база для расчета (нередко многократно), изменяется ставка аренды. Как правило, это всегда в сторону увеличения. Извещений о таком изменении уполномоченный орган не направляет арендатору, хотя и обязан. И когда последний приводит в соответствие свою деятельность, то уполномоченный орган не меняет ВРИ обратно, что можно сделать только в судебном порядке, что очень затратно.</p> <p>На практике уведомления, предусмотренные п. 19.2., фактически не применяется. Грубое нарушения установленного порядка/ Решения, односторонние действия арендодателя негативно отражаются на деятельности предпринимателей.</p> <p><u>Предложение:</u> изначально применять предусмотренные п. 19.1., 19.2. Решения в полном объеме.</p>	<p>изменения назначения объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатору земельного участка необходимо обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением о рассмотрении возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>3. Решения об определении ставок арендной платы на очередной период принимаются в середине года (последнее применение с 01.07.2017), что не удобно для расчетов, внезапных изменений ставок в течение года. В большинстве случаев расчет арендной платы происходит от кадастровой стоимости (КС), которая применяется с начала года.</p> <p><u>Проблема:</u> так, когда КС поменялась в начале года при очередной массовой государственной оценке и размер платы изменился, то арендатор в середине года не ожидает новых изменений, которые могут определены очередным изменением ставок по арендной плате.</p> <p><u>Предложение:</u> принимать очередное Решение об изменении ставок по арендной плате на очередной год за два – три месяца до окончания предшествующего года с распространением его действия на начало очередного года. Не распространять действия Решение, принятое в течение года на его начала или ранее, если это ведет к увеличению арендной платы за предшествующий период.</p>	<p>В настоящее время разработан проект решения Совета ГО г.Уфа РБ «О внесении изменений в Решение Совета ГО г. Уфа РБ от 03.12.2007 г. № 30/7 «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан», в котором предусматривается изменение ставок арендной платы за земельные участки начиная с 01.01.2025.</p>
<p>4. <u>Проблема:</u> в Решении не предусмотрен порядок определения и начисления арендной платы в случаях, когда договор аренды или соглашения о присоединения к нему закончились, но помещение, здание или сооружение на таких участках продолжают находиться в собственности таких арендаторов. А также в случаях, когда договора/соглашения не заключались изначально,</p>	<p>Согласно п. ст. 65 ЗК РФ, использование земли в Российской Федерации является платным. В силу п. 1 ст. 25 и п. 1 ст. 26 ЗК РФ, права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, подлежат государственной регистрации и удостоверяются</p>

<p>в т.ч. предшественниками.</p> <p><u>Предложение:</u> разработать пункты Решения по определению и начислению арендной платы для категории арендаторов, указанных в настоящем пункте.</p> <p>Примеры формулировок данных пунктов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Окончание срока действия договора не основание невнесения арендной платы, в т.ч. при наличии объекта капитального строительства, принадлежащему арендатору на праве собственности»; - «В случае расположения объекта капитального строительства, находящегося в городе...на земельном участке, на которое право аренды не оформлено в установленном законом порядке, то у уполномоченного органа имеется право взыскать задолженность по арендной плате за земельный участок с даты внесения сведений в ЕГРН о праве собственности на объект капитального строительства». <p>Относительно арендаторов, которые ни разу не заключали договор аренды, при наличии объекта капитального строительства, можно на несколько лет ввести положение, что не будут производиться судебные взыскания, неустойка по задолженности за прошлые годы, если такой арендатор заключит впервые договор аренды/ соглашение о присоединение к действующему договору аренды, чтобы таких арендаторов из теневого сектора.</p> <p>Таким образом, возможно будет снизить нагрузку уполномоченного органа по судебным делам, а для арендатора определить последствия перспективы неуплаты арендной платы и заключить договора.</p>	<p>документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Таким образом, действующим законодательством не предусмотрена возможность использования земельного участка без оформленных в установленном законом порядке прав.</p> <p>В соответствии со ст. 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях, самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок, влечет наложение административного штрафа.</p> <p>Учитывая изложенное, действующее земельное законодательство в полной мере регламентирует порядок использования земель на территории РФ.</p> <p>В настоящий момент в Администрации создана и функционирует межведомственная комиссия по увеличению доходного потенциала бюджета ГО г. Уфа РБ, одной из целей которой является выявление неплательщиков арендных платежей и привлечению их к устранению выявленных нарушений.</p> <p>Также в УЗИО г. Уфы создана и функционирует комиссия по инвентаризации договоров аренды земельных участков. Основной целью комиссии является выявление лиц, использующих земельные участки без оформленных в установленном порядке документов и привлечение их платности пользования. По результатам проведенных заседаний, в адрес указанных лиц направляются досудебные претензии с требованием оформить в установленном порядке права в отношении используемых земельных участков и погасить образовавшуюся задолженность за фактическое использование. По истечении процессуального срока по направлению досудебной претензии, осуществляются мероприятия претензионно-искового характера в отношении указанных лиц.</p>
<p>5. Решение во многих позициях сильно отличается от классификатора видов разрешенного использования земельных участков.</p> <p>Так, при подаче заявления на предоставления земельного участка с торгов (а в последствии расчет арендной платы будет производиться в % от КС) требуется указать вид будущего строительства, согласно классификатора, который в последующем не соотносится с Решением.</p> <p><u>Предложение:</u> привести названия из Решения согласно классификатора, сделать подразделы, как, например в Решении п. 8. «Земли под административно-управленческими, финансово-кредитными объектами, объектами по оказанию услуг в сфере недвижимости, юридической помощи и других услуг» и к нему 5 подпунктов с</p>	<p>В настоящее время разработан проект решения Совета ГО г.Уфа РБ «О внесении изменений в Решение Совета ГО г. Уфа РБ от 03.12.2007 г. № 30/7 «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан», в котором подразумевается установление наименований и величин ставок арендной платы в разрезе классификатора видов разрешённого использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.</p>

описанием и разными ставками по видам деятельности.	
<p>6. В статье 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам государственной власти субъектов РФ установлен запрет принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается создание дискриминационных условий, к которым ст. 4 этого же закона относятся условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.</p> <p><u>Проблема:</u> практикуется избирательность применения ставок по нескольким видам деятельности в одном договоре. Подобная ситуация сложилась в том числе в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:55:010833:67 (РБ, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 130).</p> <p>Остальным арендаторам такое право не предоставляется, в т.ч. в заявительном порядке.</p> <p><u>Предложение:</u> определить такую возможность для всех арендаторов, не нарушая закон № 135-ФЗ «О защите конкуренции», например, когда это возможно, зависит ли площади самого объекта и прочие особенности, либо запретить арендодателю предоставлять такое право в целом.</p>	<p>Органом местного самоуправления расчет арендной платы осуществляется с учетом принципа запрета необоснованных предпочтений, установленного Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», 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.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что в соответствии с Законом Республики Башкортостан от 02.11.2020 № 319-3 «О внесении изменений в статью 10.1 Закона Республики Башкортостан «О местном самоуправлении в Республике Башкортостан», с 01.01.2021 г. полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляют органы государственной власти РБ. Уполномоченным органом государственной власти РБ в сфере земельных и имущественных отношений является Министерство земельных и имущественных отношений РБ.</p> <p>Таким образом, расчет арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных на территории ГО г. Уфа РБ и находящихся в неразграниченной государственной собственности, осуществляется Министерством земельных и имущественных отношений РБ.</p>
<p>7. Вынести в отдельный пункт в Решение из п. 1.6. Постановления Правительства РБ от 22.12.2009 г. № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена»:</p> <p>- вид разрешенного использования земельного участка в действующем договоре аренды земельного участка, размер арендной платы в котором рассчитан в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил, может быть изменен (в связи со сменой видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и видов (типов) размещенных на земельном участке объектов) не чаще одного раза в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету с момента изменения вида разрешенного использования в установленном порядке в соответствии с</p>	<p>В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в п. 1 ст. 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Согласно п. 1 ст. 42 ЗК РФ, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.</p> <p>В соответствии с п. 1 ст. 615 Гражданского кодекса РФ, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.</p>

<p>Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» при предоставлении соответствующего кадастрового паспорта земельного участка с указанием кадастровой стоимости. Вид разрешенного использования должен соответствовать установленному градостроительному регламенту территориальных зон.</p> <p>Указанное закрепленное положение в основном Решение будет способствовать вести деятельность предпринимателя открыто, избегая нарушения пункта о нецелевом использовании земельного участка, а также позволяющим планировать свою деятельность.</p>	<p>Исходя из изложенного, арендатор обязан использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с установленным для него видом разрешенного использования. В случае изменения назначения объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатору земельного участка необходимо обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением о рассмотрении возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>8. В Решении затронуто положение в отношении земельных участков, предоставленных по результатам торгов и что данное Решение в части начисления арендной платы на такие участки не распространяется.</p> <p><u>Проблема и решение:</u> предприниматель в последующем, при строительстве объекта капитального строительства и введении в эксплуатацию, перейдет на положения по начислению арендной платы из указанного Решения. В таком случае будет предусмотрительно указать, когда наступит такой момент. Это произойдет после оформления права собственности на такой объект, даже если первый договор аренды не истек/после строительства и права собственности + дожидаться окончания срока действия первого договора аренды.</p>	<p>В силу п. 2 ст. 39.7 ЗК РФ, в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.</p> <p>Таким образом, годовой размер арендной платы за земельный участок, равно как и вид его разрешенного использования, установленные по результатам торгов (аукциона), не подлежат изменению до полного исполнения условий торгов (аукциона).</p>

Вывод по результатам экспертизы:

По результатам проведения экспертизы решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 03 декабря 2007 года № 30/7 «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан», положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан, не установлены.

Начальник Управления экономики и инвестиций
Администрации городского округа город Уфа
Республики Башкортостан



Т.Б. Хафизов

