

Сводный отчет
об оценке регулирующего воздействия
на проект решения Совета федеральной территории «Сириус»
«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы
за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности
федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду
без торгов»

1. Общие сведения.

Разработчик проекта нормативного правового акта: глава администрации федеральной территории «Сириус» в лице структурного подразделения, ответственного за разработку проекта нормативного правового акта – департамента имущественных отношений администрации федеральной территории «Сириус».

Наименование проекта нормативного правового акта: проект решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов» (далее – Проект).

2. Проблема, на решение которой направлено принятие нормативного правового акта: Проект разработан в целях реализации полномочий органов публичной власти федеральной территории «Сириус» в сфере владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 43 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус», пунктом 3 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об основных принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пунктом 22 статьи 32 Устава федеральной территории «Сириус», для обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленных в аренду без торгов.

3. Цели регулирования.

Основные цели проекта нормативного правового акта: Проект устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные

участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов.

4. Вариант решения проблемы:

Решение проблемы предполагается путем принятия нормативного правового акта Совета федеральной территории «Сириус».

5. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты принятием нормативного правового акта, оценка их предполагаемых издержек и выгод.

Основные группы, подверженные влиянию проблемы: юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели, являющиеся арендаторами земельного участка, находящегося в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленного без проведения торгов, либо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации имеющие право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», без проведения торгов.

Выгоды: установление правил определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов.

Издержки: отсутствуют.

Принимая во внимание цель проекта решения, предлагаемый вариант регулирования рассматриваемых правоотношений является обоснованным и соответствующим нормам правового регулирования в Российской Федерации.

6. Выбранный вариант решения проблемы:

Решение проблемы предполагается путем принятия нормативного правового акта Совета федеральной территории «Сириус».

7. Риски недостижения целей правового регулирования или возможные негативные последствия от принятия нормативного правового акта не выявлены.

8. Справка о проведении публичных консультаций.

Срок проведения публичных консультаций: с 9 июля 2025 года по 5 августа 2025 года.

Стороны, принимавшие участие в публичных консультациях: заинтересованные лица не приняли участие в публичных консультациях.

Способ проведения публичных консультаций: проведены общественные обсуждения Проекта на интернет-портале <https://sirius-ft.ru> – сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащем информацию о деятельности администрации федеральной территории

«Сириус».

Предложение и замечания заинтересованных сторон в ходе проведения публичных консультаций не поступили.

Основные результаты консультаций определить не представляется возможным ввиду отсутствия предложений и замечаний заинтересованных сторон.

Информация о разработчике проекта нормативного правового акта

Почтовый адрес: ул. Международная, д. 2, федеральная территория «Сириус», 354340.

Электронная почта: naryzhneva.es@sirius-ft.ru.

Телефон: 8 (862) 445-55-70 (доб. 217).

Подпись разработчика проекта нормативного правового акта



Дата «13» августа 2025 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Совета федеральной территории «Сириус»
«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок)

Проект решения Совета федеральной территории «Сириус» «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов» разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением 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», во исполнение пункта 26 Плана работы Совета федеральной территории «Сириус» по разработке проектов правовых актов в 2024 году, утвержденного постановлением Совета федеральной территории «Сириус» от 22 декабря 2023 года № 1-33/232П, в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленных в аренду без торгов.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов, устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов.

Настоящий Порядок применяется в случаях заключения договоров аренды земельных участков, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на которые зарегистрировано право муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», а также внесения изменений в договоры аренды земельных участков в части расчетов арендной платы.

В соответствии со статьей 43 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» органы публичной власти федеральной территории «Сириус» самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальными земельными участками федеральной территории «Сириус», а также осуществляют полномочия собственника в отношении федеральных земельных участков, переданных федеральной территории «Сириус».

Кроме того, постановлением Правительства Российской Федерации

от 18 октября 2021 года № 1764 «Об особенностях осуществления органами публичной власти федеральной территории «Сириус» полномочий собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральной территории «Сириус» в соответствии со статьей 43 Федерального закона «О федеральной территории «Сириус», и о внесении изменений в пункт 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» предусмотрено право органов публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществлять передачу федерального имущества настоящего Порядка, в муниципальную собственность.

Одним из основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением № 582, является то, что порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, 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.

Во избежание создания неравнозначных условий оплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, полномочия собственника в отношении которых переданы органам публичной власти федеральной территории «Сириус», и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду для одних и тех же целей, а также недопущения ухудшения положения арендатора земельного участка в случае передачи земельного участка из одного уровня собственности в другой, Порядок разработан в соответствии с правилами определения размера арендной платы, утвержденными постановлением 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 соответствии с целями создания федеральной территории «Сириус», закрепленными в статье 1 Устава федеральной территории «Сириус», решением Совета федеральной территории «Сириус» от 19.11.2021 № 1-3/25 «Об установлении земельного налога в федеральной территории «Сириус» (вместе с «Перечнем земель, занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и служащих для удовлетворения нужд федеральной территории «Сириус») от налогообложения освобождены некоммерческие образовательные организации, деятельность которых направлена на выявление и поддержку несовершеннолетних лиц, проявивших выдающиеся способности, оказание содействия в получении такими лицами общего и дополнительного образования в области искусств, естественных наук, физической культуры и спорта, а также на организацию и обеспечение отдыха и оздоровления указанных лиц. В настоящем Порядке предусмотрена ставка

арендной платы для юридических и физических лиц, освобожденных от уплаты земельного налога, в соответствии со статьей 395 Налогового кодекса Российской Федерации и действующими нормативно-правовыми актами органов публичной власти федеральной территории «Сириус».

Руководствуясь принципом предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости, а также в соответствии с правилами определения размера арендной платы, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, Проект решения не предусматривает методику расчета размера арендной платы за земельные участки от рыночной стоимости арендной платы.

Оценка регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта проводится с целью выявления и устранения положений проекта нормативного правового акта, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и бюджета федеральной территории «Сириус». Учитывая, что ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов, устанавливаются впервые, Проект решения требует проведения оценки регулирующего воздействия.

Проект соответствует требованиям федерального законодательства, нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус».

Принятие решения не требует внесения изменений в иные нормативные правовые акты федеральной территории «Сириус».

Реализация решения не потребует дополнительных затрат из бюджета федеральной территории «Сириус».

Разработчиком проекта является департамент имущественных отношений администрации федеральной территории «Сириус».

УТВЕРЖДЕН

решением Совета федеральной
территории «Сириус»

от _____ 2025 г. № _____

ПОРЯДОК

определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности федеральной территории «Сириус», предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок, земельные участки).

Порядок применяется в случаях заключения договоров аренды земельных участков либо внесения изменений в договоры аренды земельных участков в части расчетов арендной платы, в том числе переоформления в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды.

2. Размер годовой арендной платы (далее – арендная плата) при аренде земельных участков определяется администрацией федеральной территории «Сириус» одним из следующих способов:

на основании кадастровой стоимости земельных участков;

в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок

в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду; земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

земельного участка, предоставленного лицу, с которым заключено концессионное соглашение о создании и эксплуатации инфраструктуры высокоскоростного железнодорожного транспорта общего пользования, для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;

земельного участка, предоставленного некоммерческим образовательным организациям, деятельность которых направлена на выявление и поддержку несовершеннолетних лиц, проявивших выдающиеся способности, оказание содействия в получении такими лицами общего и дополнительного образования в области искусств, естественных наук, физической культуры и спорта, а также на организацию и обеспечение отдыха и оздоровления указанных лиц.

б) 0,6 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

земельного участка, предназначенного для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих функционирование организаций средств массовой информации, учрежденных юридическими лицами, которые созданы Российской Федерацией и (или) органами государственной власти Российской Федерации;

в) 1,5 процента в отношении:

земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах «а», «б» настоящего пункта и пункте 4 настоящего Порядка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении

предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют;

земельного участка, ограниченного в обороте, право аренды на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения гаражей для собственных нужд, хранения автотранспорта, используемого не по целевому назначению.

г) 2 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах «а» – «в» настоящего пункта и пункте 4 настоящего Порядка;

земельного участка, право аренды на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

д) 3 процента в отношении земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах «а» – «г» настоящего пункта и пункте 4 настоящего Порядка, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

4. Арендная плата за земельные участки равна арендной плате, рассчитанной в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов

и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

объектов спорта;

объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 № 991 «О программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта» (далее – Программа строительства), объектов капитального строительства, включенных в перечень олимпийских объектов и связанных с их строительством мероприятий, не включенных в Программу строительства, утвержденный наблюдательным советом Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.

5. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

6. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

7. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после

заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящего Порядка условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение указанных условий. В этом случае предусмотренное абзацем первым настоящего пункта положение об изменении арендодателем в одностороннем порядке арендной платы на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, не применяется.

8. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, арендная плата изменяется арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в 7 настоящего Порядка, не проводится.

9. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

10. В случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования, арендная плата, определяемая на основании кадастровой стоимости земельного участка, взимается по наибольшей ставке, установленной для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка.

11. В случае заключения нового договора аренды земельного участка, образованного из земельного участка, используемого по договору аренды, заключенному на торгах, в соответствии с пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы в отношении образованного либо измененного земельного участка устанавливается на прежних условиях пропорционально площади образованного или измененного земельного участка.

12. Арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается от арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования земельного участка в соответствующем арендном периоде.

Арендным периодом признается месяц, квартал, полугодие или год в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

За нарушения сроков внесения арендной платы по договору арендатор выплачивает арендодателю пеню из расчета $1/300$ ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.
