

Вносится Законодательным Собранием  
Ямало-Ненецкого автономного округа

ПРОЕКТ

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О приостановлении действия пункта 4 статьи 39<sup>7</sup>  
Земельного кодекса Российской Федерации**

### **Статья 1**

Приостановить до 01 января 2018 года действие пункта 4 статьи 39<sup>7</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225).

### **Статья 2**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01 марта 2015 года.

Президент  
Российской Федерации

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона «О приостановлении действия пункта 4 статьи 39<sup>7</sup> Земельного кодекса Российской Федерации»

Согласно положениям пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ) в Земельный кодекс Российской Федерации внесены изменения, согласно которым пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации признается утратившим силу с 01 марта 2015 года, а размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, с 01 марта 2015 года будет определяться на основании статьи 39<sup>7</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 статьи 39<sup>7</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона № 171-ФЗ) размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 настоящего Кодекса (к которым в том числе относятся линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий), 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.

В результате, начиная с 01 марта 2015 года, размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставленные на условиях аренды для размещения линейных объектов, а также недропользователям, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Таким образом, учитывая положения подпункта «д» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности,

предоставленные на условиях аренды недропользователям, не может превышать 2% от кадастровой стоимости земельного участка.

По предварительным расчетам, предоставленным муниципальными образованиями в Ямало-Ненецком автономном округе, снижение арендной платы за вышеуказанные земельные участки в 2015 году к уровню 2014 года составит порядка 2,4 млрд руб..

Основной причиной снижения является крайне низкое среднее значение показателей кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения. При этом отмечаются значительные колебания кадастровой стоимости земельных участков между муниципальными образованиями в Ямало-Ненецком автономном округе (в Ямальском и Тазовском районах автономного округа – 0,11 руб. за кв. м, в Надымском районе автономного округа – 1,68 руб. за кв. м).

Так, в Ямало-Ненецком автономном округе 99,76% земель промышленности в соответствии с установленными Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения (далее – Методика оценки), утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 года № П/49, видами разрешенного использования относятся к четвертой группе земель промышленности.

Исходя из Методики оценки удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе, рассчитаны исходя из значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории и (или) вида использования, граничащих с указанными земельными участками. Данными земельными участками в Ямало-Ненецком автономном округе являются в основном земли сельскохозяйственного назначения (39,70%) и земли лесного фонда (40,96%), которые, в свою очередь, несмотря на актуализацию, оценены весьма невысоко из-за отсутствия сделок о продаже (в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера (85,25%), не подлежат приватизации), спросе и предложений на земельные участки.

В итоге, по результатам государственной кадастровой оценки, проведенной в Ямало-Ненецком автономном округе в 2013 году, средний удельный показатель кадастровой стоимости земель четвертой группы в Ямало-Ненецком автономном округе составляет 3,25 руб./кв. м, минимальный – 0,10 руб./кв. м. В двух районах автономного округа (в Ямальском и Тазовском районах автономного округа) из-за отсутствия на территории данных районов земель лесного фонда средний удельный

показатель кадастровой стоимости земель четвертой группы составляет 0,11 руб./кв. м.

Кроме того, необходимо учитывать положения статьи 24.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет.

Соответственно государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения на территории Ямало-Ненецкого автономного округа возможна только в период с 2016 по 2018 год.

Вместе с тем в постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 закреплены основные принципы определения арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. К числу таких принципов отнесен принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования.

Таким образом, органы местного самоуправления в Ямало-Ненецком автономном округе при установлении арендной платы за земельные участки в соответствии с утверждаемой ими методикой расчета арендной платы имели возможность устанавливать размеры арендной платы за земельные участки с учетом таких показателей, как наличие разведанных природных ресурсов, коммерческая привлекательность и другие.

В совокупности, учитывая изложенное, с целью предотвращения снижения доходов местных бюджетов, бюджетов субъектов Российской Федерации, урегулирования на федеральном уровне вопроса об увеличении арендных ставок в отношении Ямало-Ненецкого автономного округа и о внесении изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы определения кадастровой стоимости земель, учитывающих специфику земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, предлагается приостановить действие пункта 4 статьи 39<sup>7</sup> Земельного кодекса Российской Федерации до 01 января 2018 года.