УТВЕРЖДАЮ
Временно исполняющий
обязанности министра экономики
и территориального развития
Республики Дагестан

К.А. Изиев

«22» октября 2026 года

Заключение
о проведении экспертизы постановления Правительства Республики Дагестан от 3 ноября 2015 года № 306 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов»

Министерством экономики и территориального развития Республики Дагестан (далее – Минэкономразвития РД) в соответствии с Порядком проведения экспертизы нормативных правовых актов Республики Дагестан в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 мая 2014 года № 246 (далее – Порядок проведения экспертизы), и Планом проведения экспертизы нормативных правовых актов Республики Дагестан на 2026 год (далее – План проведения экспертизы) проведена экспертиза постановления Правительства Республики Дагестан от 3 ноября 2015 года № 306 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» (далее – постановление Правительства РД № 306).

Постановление Правительства РД № 306 включено в План проведения экспертизы на основании предложения, поступившего в Минэкономразвития РД от Фонда развития промышленности Республики Дагестан (далее – ФРП РД), с которым Минэкономразвития РД заключено Соглашение о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия (далее – Соглашение).

Минэкономразвития РД в период с 12 февраля по 12 марта 2026 года проведены публичные обсуждения в отношении рассматриваемого нормативного правового акта посредством размещения его на региональном портале для проведения публичного обсуждения проектов и действующих нормативных правовых актов органов власти Республики Дагестан (http://dagorv.ru/projects#npa=3182).

Уведомление о проведении публичных консультаций вышеуказанного нормативного правового акта Республики Дагестан было размещено на официальном сайте Минэкономразвития РД www.minec-rd.e-dag.ru.

Органом исполнительной власти Республики Дагестан, уполномоченным на управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Республики Дагестан, в соответствии с Законом Республики Дагестан от 29 декабря 2017 года № 116 «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Дагестан» и постановлением Правительства Республики Дагестан от 17 мая 2018 года № 48 «Вопросы Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан» определено Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (далее – Минимущество Дагестана).

В связи с этим и на основании пункта 10 Порядка проведения экспертизы Минэкономразвития РД направлен запрос о представлении информации о правоприменении постановления Правительства РД № 306 в Минимущество Дагестана (письмо от 3 апреля 2026 года № 03-06/02-20-2325/26).

В целях привлечения к проведению экспертизы исследуемого нормативного правового акта Республики Дагестан некоммерческих организаций, с которыми Минэкономразвития РД заключены соглашения, направлены запросы о представлении замечаний и предложений к постановлению Правительства РД № 306 в Дагестанский государственный университет народного хозяйства, Ассоциацию саморегулируемой организации межрегионального отраслевого объединения работодателей «Гильдия строителей Северо-Кавказского федерального округа», Дагестанское региональное отделение Российского союза промышленников и предпринимателей, Торгово-промышленную палату Республики Дагестан, Институт социально-экономических исследований, а также Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Республике Дагестан.

В результате от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Республике Дагестан поступили замечания и предложения по исследуемому нормативному правовому акту о необходимости внесения в него изменений в целях приведения в соответствие положениям постановления 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», предусмотрев при этом исключение условий, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской деятельности на территории Республики Дагестан.

Следует отметить, что ФРП РД при подготовке предложений о включении в План проведения экспертизы на 2026 год постановления Правительства РД № 306 отмечено наличие в нем противоречий иным нормативным правовым актам, регулирующим данную сферу правоотношений.

Кроме того, ФРП РД обращает внимание, что пункт 2 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов (далее – Порядок определения размера арендной платы), утвержденного постановлением Правительства РД № 306, не содержит норму, сохраняющую для резидентов республиканских индустриальных парков, арендующих земельные участки

под реализуемые проекты, право на применение пониженной ставки в размере 0,3 процента для расчета арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Республики Дагестан.

Следует отметить, что Минимуществом Дагестана не представлена раскрытая информация о правоприменении исследуемого нормативного правового акта, ограничившись информацией о применении Минимуществом Дагестана при расчете арендных платежей по заключенным договорам аренды положений постановления Правительства РД № 306 (письмо от 10 апреля 2026 года № ХД-01/4056).

Результат проведения экспертизы нормативного-правового акта

Проведенная Минэкономразвития РД экспертиза Порядка определения размера арендной платы, утвержденного постановлением Правительства РД № 306, выявила следующее:

1. В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на основании которого принято постановление Правительства РД № 306.

При этом в соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с ***основными принципами*** определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В связи с этим принято постановление 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» (далее – постановление Правительства РФ № 582), к числу которых в том числе относятся принцип экономической обоснованности, принцип предсказуемости расчета, принцип предельной простоты расчета.

Следует отметить, что Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства РФ № 582, (приказ от 31 октября 2025 года № П/0398/25), которые вступили в силу с 1 января 2026 года.

Вместе с тем в исследуемый нормативный правовой акт с момента принятия в 2015 году не вносились изменения, несмотря на неоднократные изменения федерального законодательства в данной сфере. В связи с чем оно не содержит экономического обоснования установленных ставок и коэффициентов и подлежит приведению в соответствие требованиям федеральных нормативных правовых актов.

2. Согласно пункту 5 Порядка определения размера арендной платы арендная плата в размере 1 рубля в год устанавливается за земельные участки, предоставленные для строительства перинатальных центров, онкологических диспансеров, медицинских учреждений, школ, детских садов, если строительство осуществляется полностью или частично за счет средств республиканского бюджета Республики Дагестан.

При этом данным пунктом не определен круг получателей такой льготы (государственные и муниципальные учреждения или любые юридические лица), не установлена минимальная доля бюджетного финансирования, а также не указан срок действия предоставляемой льготы.

Данное положение создает риски предоставления необоснованных преимуществ для неопределённого круга лиц и снижения доходов республиканского бюджета Республики Дагестан, а наличие оценочных категорий «полностью либо частично» усиливает коррупционный риск (возможны злоупотребления при строительстве коммерческих медицинских и образовательных объектов с минимальным участием бюджета).

3. Пунктом 7 Порядка определения размера арендной платы установлено, что арендная плата равна земельному налогу в отношении земельных участков, предоставленных лицам, освобожденным от уплаты земельного налога.

Поскольку для таких лиц сумма налога равна нулю (либо не возникает), норма фактически означает безвозмездное пользование, что противоречит принципу платности использования земли, закрепленному в статье 65 ЗК РФ, и требует либо исключения таких случаев из перечня льгот, либо прямого указания на минимальный размер арендной платы.

4. Пунктом 8 Порядка определения размера арендной платы установлена формула расчета арендной платы:

$A = C \times S \times K$, где:

- C - ставка земельного налога, устанавливаемая актом представительного органа муниципального образования;

- S - площадь земельного участка, кв. м;

- К - коэффициент.

Установленная данным пунктом формула противоречит налоговому и земельному законодательствам.

В соответствии со статьей 390 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельного участка. Согласно статье 394 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая ставка устанавливается в процентах от кадастровой стоимости, и поэтому ставка земельного налога не может умножаться на площадь участка.

Кроме того, предусмотренный данным пунктом коэффициент К создаёт широту дискреционного усмотрения, так как определен следующим образом:

- для предприятий сельскохозяйственного производства и обслуживания, промышленности, транспорта, связи - 1;

- для коммерческих предприятий - 1,5;

- для предприятий, осуществляющих прочие виды деятельности, - 1,2.

Данные категории пересекаются между собой. Например, коммерческое промышленное предприятие одновременно подпадает под категории

«промышленность» и «коммерческие предприятия». В связи с этим возникает неясность, какой коэффициент применять.

Следует отметить, что для таких категорий, как индивидуальные предприниматели, некоммерческие организации, застройщики, управляющие компании, коэффициенты не определены.

Данная норма является коррупциогенным фактором поскольку арендодатель может произвольно выбирать коэффициент для тех или иных арендаторов.

5. Пунктом 9 Порядка определения размера арендной платы предусмотрена возможность одностороннего изменения арендной платы, в том числе в связи с изменением порядка определения размера арендной платы. При этом в нем не предусмотрены порядок уведомления арендатора о таких изменениях, срок вступления изменений в силу для конкретного договора, правила перерасчета при изменении кадастровой стоимости, а также возможные последствия для арендатора
в случае несогласия с предлагаемыми изменениями.

Замечания и предложения, поступившие в ходе согласования проекта заключения экспертизы:

По результатам согласования проекта заключения экспертизы от ФРП РД поступили следующие предложения:

1. По пункту 8 Порядка: коэффициент К не учитывает вид разрешённого использования и фактическое использование участка. Данным пунктом определено, что коэффициент К учитывает условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке. Однако далее перечислены только категории арендаторов:

предприятия сельскохозяйственного производства и обслуживания, промышленности, транспорта, связи — 1;

коммерческие предприятия — 1,5;

предприятия, осуществляющие прочие виды деятельности, — 1,2.

Таким образом, фактически коэффициент привязан только к виду деятельности арендатора, а не к условиям использования земельного участка (к виду разрешённого использования (далее - ВРИ), целевому назначению, фактическому использованию).

Предлагаем изложить значения коэффициента К в зависимости от вида разрешённого использования земельного участка и (или) фактического использования, установив следующие значения:

1,0 — для сельскохозяйственного производства, промышленности, транспорта, связи;

1,5 — для торговли, общественного питания, бытового обслуживания, гостиничного бизнеса;

1,2 — для иных видов.

При совпадении категорий необходимо применять наибольший коэффициент, при несоответствии фактического использования виду разрешённого использования коэффициент по фактическому использованию, но не менее коэффициента по ВРИ.

2. Отсутствие порядка расчёта арендной платы при изменении вида разрешённого использования или категории земель.

Порядок не содержит механизма перерасчёта арендной платы в случае изменения вида разрешённого использования или категории земельного участка, в том числе, когда такое изменение происходит по инициативе арендодателя (собственника) или уполномоченного органа.

3. Не учтены изменения в федеральном законодательстве о комплексном развитии территорий, публичных сервитутах и иных смежных институтах.

Постановление Правительства РД № 306 не учитывает изменения федерального законодательства, вступившие в силу после 2015 года, в том числе положения о комплексном развитии территорий (Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ), о публичном сервитуте (ст. 23 ЗК РФ), о зонах с особыми условиями использования территорий (гл. XIX ЗК РФ), об изъятии земельных участков для государственных нужд (гл. VII.1 ЗК РФ). В результате Порядок не регулирует расчёт арендной платы в случаях, когда применяются эти институты, что создаёт правовую неопределённость, риск споров и необоснованных платежей. Целесообразно дополнить Порядок нормами о перерасчёте арендной платы при изменении вида разрешенного использования, категории земель, установлении публичного сервитута, зоны с особыми условиями использования территорий, а также при комплексном развитии территорий и изъятии участков.

В Республике Дагестан активно идёт инвестиционное развитие, в том числе в рамках комплексного развития территорий, и земельные участки в индустриальных парках под инвестиционные проекты могут попадать в зоны с ограничениями, а также возможна передача земель из муниципальной в республиканскую собственность (как в случае с ГКУ РД «Дирекция по моногородам Республики Дагестан» «Уйташ»). Это тоже смежный институт, который не учтён.

Если Порядок не адаптирован к новым федеральным механизмам, это может создавать правовую неопределённость для арендаторов, снижение инвестиционной привлекательности, привести к увеличению риска судебных споров, а также к выпадающим доходам бюджета.

4. По пункту 4 Порядка: риск нулевой арендной платы. В данном пункте указано, что размер арендной платы не может быть выше размера земельного налога. Если земельный налог не исчисляется или равен нулю, это может привести к безвозмездному пользованию землёй (аналогично проблеме, выявленной в пункте 7 Порядка).

Выводы по результатам экспертизы:

Постановление Правительства РД № 306 содержит положения, противоречащие федеральному законодательству, а также положения, которые могут повлечь коррупционные риски при определении размера арендной платы в виде предоставления необоснованных преимуществ для неопределенного круга лиц, и, соответственно, подлежит внесению в него изменений с учетом вышеуказанных замечаний Минэкономразвития РД, Уполномоченного по защите прав

предпринимателей и ФРП РД, либо полной отмене и принятию нового нормативного правового акта.