



СОЮЗ «ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»
UNION «CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY OF ROSTOV REGION»

пр. Кировский, 40 А, г. Ростов-на-Дону, 344022, Россия | 40A Kirovskiy ave., Rostov-on-Don, 344022, Russia
Тел/факс | tel/fax: +007 (863) 2687600, 2687601 | e-mail: tpp@tppro.ru | www.tppro.ru
ОГРН 1026100004457 ИНН 6163020004 КПП 616301001

№ 323/08

« 4 » июня 2026г.

Министру экономического
развития Ростовской области
Павлову П.В.

На № 17/1967 от 05.05.2026
(вход. № 725 от 06.05.2026)

Предложения по доработке
постановления Правительства Ростовской области
от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате
за использование земельных участков,
государственная собственность на которые
не разграничена, и земельных участков,
находящихся в государственной собственности
Ростовской области»

Уважаемый Павел Владимирович!

Союзом «Торгово-промышленная палата Ростовской области (ТПП Ростовской области) рассмотрено постановление Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» (далее – постановление).

Полагаем, что отдельные положения постановления содержат ряд правовых и административных барьеров, которые создают риски необоснованного завышения арендной платы и вводят дискреционные полномочия органов власти без чётких критериев.

1. Пунктами 15 Приложений № 1 и № 2 к постановлению предусмотрено, что арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять арендную плату при изменении ставок, порядка расчёта, кадастровой

стоимости. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.

Арендная плата является существенным условием договора аренды. Если порядок уведомления по изменению арендной платы не установлен, то нарушается принцип правовой определенности.

Таким образом, условие договора об одностороннем изменении не может считаться согласованным.

ТПП Ростовской области предлагает закрепить в постановлении, что арендодатель обязан уведомить арендатора в письменной форме об изменении размера арендной платы не позднее, чем за 30 календарных дней до даты, с которой изменяется арендная плата.

Кроме того, ТПП Ростовской области полагает необходимым предусмотреть в абзацах 5 пунктов 15 Приложений № 1 и № 2, что изменения ставок и порядка расчета применяются не ранее чем через 1 месяц после официального опубликования соответствующих нормативных правовых актов.

2. Пункт 18 Приложения № 1 к постановлению и пункт 16¹ Приложения № 2 к постановлению предусматривают, что в случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования, для расчета арендной платы применяется максимальная ставка арендной платы из соответствующих указанным видам разрешенного использования земельного участка ставок арендной платы.

В этом случае, что если земельный участок предназначен, например, и под склад (ставка 2 %), и под объект спорта (0,5 %), арендатор обязан платить по максимальной ставке, даже если фактически используется только «дешевый» вид деятельности.

Это противоречит принципу экономической обоснованности арендной платы (статья 39.7 Земельного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 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») и создает избыточную фискальную нагрузку.

Таким образом, ТПП Ростовской области предлагает изложить пункт 18 Приложения № 1 к постановлению в следующей редакции: «Если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования, а фактически арендатор использует только один вид разрешенного использования, то арендная плата рассчитывается на основании пункта 11 Приложения № 1 к постановлению в отношении фактического использования земельного участка. Применение максимальной ставки допускается, если арендатор использует одновременно несколько видов разрешенного использования земельного участка, а также при отсутствии документов о фактическом использовании в течение 30 календарных дней после запроса арендодателя.

Фактическое использование земельного участка для целей расчета арендной платы подтверждается любыми из следующих документов по выбору арендатора:

- выпиской из ЕГРН о зарегистрированных правах на объекты недвижимости на участке;
- разрешением на строительство или ввод в эксплуатацию;
- договором аренды нежилого помещения;
- актом осмотра участка с участием сторон;
- документами статистической или налоговой отчетности, подтверждающими вид деятельности.

Арендодатель не вправе требовать документы, не относящиеся к заявленному виду использования. Отказ арендатора предоставить документы в течение 30 календарных дней с даты запроса является основанием для применения максимальной ставки до момента представления соответствующих документов.».

Аналогично предлагаем изложить пункт 16¹ Приложения № 2 к постановлению.

3. Для простоты расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящихся в государственной собственности, можно использовать онлайн-калькулятор. В связи с этим ТПП Ростовской области предлагает разместить на сайте министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области подобный инструмент, который позволяет рассчитать арендную плату для любого муниципального образования и вида разрешенного использования без привлечения специалиста.

Подобная практика существует в других регионах, например, на сайте Регионального земельно-имущественного информационного центра Ульяновской области размещен сервис «Калькулятор платежей» (<https://regioncentr73.ru/site/servisy/kalkulyator/>).

На основании изложенного, ТПП Ростовской области просит учесть указанные выше предложения по доработке постановления Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области».

Президент
ТПП Ростовской области



Н.И. Присяжнюк

Исполнитель: начальник правового управления
Шаповалова Марианна Ивановна
urist@tppro.ru, 863 268 76 17