

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта правового акта

Муниципальным учреждением «Финансово-экономическое управление администрации Мирного» (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Архангельской области «Мирный», устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным решением городского Совета депутатов Мирного от 27 октября 2016 г. № 208 (далее – Порядок), рассмотрен проект решения городского Совета депутатов Мирного «О внесении изменений в решение городского Совета депутатов Мирного от 18 ноября 2009 года № 66 «О порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Мирный» (далее – проект правового акта), подготовленный Муниципальным учреждением «Управление муниципального имущества, строительства и городского хозяйства администрации Мирного» (далее – разработчик проекта правового акта).

В соответствии с Порядком проведены публичные консультации по проекту правового акта с 9 ноября 2020 года по 28 ноября 2020 года.

Извещение о проведении публичных консультаций по проекту правового акта 9 ноября 2020 года было размещено на официальном сайте городского округа Архангельской области «Мирный» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) по адресу: <http://www.mirniy.ru> в разделе «Предпринимательство/ Оценка регулирующего воздействия».

Кроме того, в соответствии с пунктом 2.3 Порядка разработчиком проекта правового акта была осуществлена целевая рассылка по электронной почте в адрес четырех арендаторов земельных участков.

Приглашение принять участие в публичных консультациях уполномоченным органом было дополнительно доведено до уполномоченного при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей, прокуратуры ЗАТО г. Мирный и шести субъектов предпринимательской деятельности.

По результатам проведения публичных консультаций по проекту правового акта поступили предложения от одного из участников публичных консультаций.

В целом публичные консультации показали низкий уровень заинтересованности их участников в обсуждении проекта правового акта.

Поступившие в ходе публичных консультаций по проекту правового акта предложения участника публичных консультаций разработчиком проекта правового акта не учтены.

Результаты публичных консультаций отражены в справке о результатах публичных консультаций по проекту правового акта, размещенной на официальном сайте 30 ноября 2020 года.

В ходе проведения оценки регулирующего воздействия проекта правового акта в целях выявления в нем положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета Мирного, установлено следующее.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Плата за землю, устанавливаемая вне зависимости от факта ведения деятельности на земельном участке, стимулирует правообладателей к полезному использованию земельных участков с максимальным экономическим эффектом. Вместе с тем взимание необоснованно высокой платы за землю снижает коммерческую привлекательность земельных участков, что приводит к отказу от ведения предпринимательской деятельности в пределах отдельных территорий и, в конечном счете, негативно сказывается на развитии земельных отношений.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Аренда, как форма владения и пользования земельными участками, наряду с земельным налогом является важным источником пополнения доходной части бюджета Мирного. В связи с этим правовое регулирование вопросов установления и взимания арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в настоящее время актуально.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается в соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582.

Указанные принципы в равной степени распространяются на все публично-правовые образования и должны последовательно реализовываться

с целью недопущения постановки хозяйствующих субъектов в неравное экономическое положение

С целью создания благоприятных условий ведения экономической деятельности на территории Российской Федерации, а также защиты экономических интересов арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности приказом Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582.

Данные принципы следует рассматривать как детализацию и конкретизацию принципа платности землепользования, закрепленного Земельным кодексом Российской Федерации, применительно к установлению ставок и размера арендной платы. Они отражают идеологию определения размера арендной платы, объективно учитывающую субъектный состав арендаторов земельных участков, цели, доходность использования земельных участков и иные значимые факторы.

Однако перечисленные принципы не всегда реализуются в процессе правоприменительной практики, что влечет нарушение прав и законных интересов арендаторов и демотивирует процесс предоставления земельных участков на праве аренды.

Целью разработки проекта правового акта, по мнению разработчика проекта правового акта, явилась необходимость регулирования ставок арендной платы в целях нивелирования последствий роста уровня инфляции и увеличения доходной части бюджета, поскольку поступления от арендной платы за использование земельных участков являются одним из основных источников доходов бюджета Мирного.

Участниками общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты рассматриваемым регулированием, являются:

юридические и физические лица, включая индивидуальных предпринимателей, – арендаторы земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

разработчик проекта правового акта;
уполномоченный орган.

Статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации установлены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной

арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в аренду без торгов порядок определения размера арендной платы за такие земельные участки устанавливается органом местного самоуправления.

Размер годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Мирного, определяется перемножением кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка, ставки арендной платы и площади земельного участка.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Архангельской области утверждены постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области от 21 ноября 2019 г. № 16-п, вступившим в силу с 1 января 2020 года.

По отношению к результатам предыдущей государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Архангельской области, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 18 декабря 2012 г. № 595-пп, вступившим в силу с 1 января 2013 года, по городскому округу Архангельской области «Мирный» наблюдается существенное падение кадастровой стоимости земельных участков практически по всем видам их разрешенного использования.

При проведении сравнительного анализа изменения средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе видов их разрешенного использования, в частности, отмечается следующее снижение указанных показателей по земельным участкам, предназначенным:

для размещения гаражей и автостоянок – с 515,01 руб./кв.м до 296,13 руб./кв.м (в 1,74 раза);

для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания – с 5 215,16 руб./кв.м до 1 493,72 руб./кв.м (в 3,5 раза);

для размещения гостиниц – с 2 021,11 руб./кв.м до 954,09 руб./кв.м (в 2,1 раза);

для размещения объектов организаций кредитования, финансирования, страхования, нотариальных, адвокатских организаций – с 3 652,39 руб./кв.м до 1 493,72 руб./кв.м (в 2,4 раза);

для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок – со 179,97 руб./кв.м до 111,06 руб./кв.м (в 1,6 раза).

В целях недопущения дополнительной фискальной нагрузки на субъекты предпринимательской деятельности в условиях пандемии, негативные последствия которой в настоящее время испытывает бизнес, администрацией Мирного было принято решение о сохранении в 2020 году существующих ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, несмотря на то, что указанное решение, ввиду переоценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Архангельской области с 1 января 2020 года, влечет существенное (в целом от двух до трех раз) сокращение поступлений арендных платежей по договорам аренды земельных участков в местный бюджет.

В настоящее время при расчете арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Мирного, применяются базовые ставки, установленные решением городского Совета депутатов Мирного от 18 ноября 2009 г. № 66 «О порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Мирный».

При определении новой величины ставок арендной платы за использование земельных участков разработчиком проекта правового акта взяты средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе сегментов, утвержденные постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области от 21 ноября 2019 г. № 17-п, вступившим в силу с 1 января 2020 года.

Разработчиком проекта правового акта предлагается увеличить размер ставок арендной платы за использование земельных участков, рассчитанный от средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по сопоставимым с сегментами видам их разрешенного использования (целям использования), на 3,7 процента – уровня инфляции на 2021 год, определенного проектом Федерального закона «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов».

По мнению уполномоченного органа, предлагаемое разработчиком проекта правового акта изменение ставок арендной платы за использование земельных участков повлечет незначительное увеличение (в среднем на 3,7 процента), начиная с 2021 года, размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в собственности Мирного, по отношению к уровню 2020 года – года начала действия новой, «пониженной» кадастровой стоимости земельных участков, что нельзя признать необоснованным.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта правового акта с учетом информации, представленной разработчиком проекта правового акта, полученной в ходе публичных консультаций, уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

1. Установленный порядок проведения процедуры оценки регулирующего воздействия проекта правового акта разработчиком проекта правового акта соблюден.

2. Положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета Мирного, в проекте правового акта не выявлено.

3. Предложенный разработчиком проекта правового акта способ правового регулирования следует признать обоснованным.

Замечаний к проекту правового акта не имеется.

Руководитель
уполномоченного органа

А.П. Гребенников

1 декабря 2020 года