

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 городского округа Архангельской области «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 10 марта по 29 марта 2022 года.

Извещение о проведении публичных консультаций по проекту правового акта 10 марта 2022 года было размещено на официальном сайте городского округа Архангельской области «Мирный» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) в разделе «Предпринимательство/ Оценка регулирующего воздействия» по адресу: <http://www.mirniy.ru>.

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

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

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

Результаты публичных консультаций отражены в справке о результатах публичных консультаций по проекту правового акта, размещенной на официальном сайте 30 марта 2022 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.

Решением городского Совета депутатов Мирного от 17 декабря 2020 г. № 296 «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» с 1 января 2021 года были пересмотрены ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности городского округа Архангельской области «Мирный».

Вышеуказанный муниципальный нормативный правовой акт прошел процедуру оценки регулирующего воздействия в установленном порядке, в ходе которой уполномоченным органом предложенное разработчиком проекта муниципального правового акта изменение ставок арендной платы за использование земельных участков было признано обоснованным.

Выводы уполномоченного органа по результатам оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта изложены в заключении от 1 декабря 2020 года, размещенном на официальном сайте в разделе «Предпринимательство/ Оценка регулирующего воздействия» по адресу: https://www.mirniy.ru/pidsmisp/orv/orv_orv/orv_orv_2020/print:page,1,18093-izveschenie-o-provedenii-publichnyh-konsultaciy-po-proektu-pravovogo-akta.html.

В целях исключения неоднозначного толкования при определении величины ставок арендной платы в разрезе видов разрешенного использования земельных участков настоящим проектом правового акта пункт 3 решения 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» (в редакции решения от 17 декабря 2020 г. № 296) (далее – решение № 66) предлагается изложить в новой редакции.

Кроме того, в экспертном заключении правового департамента администрации Губернатора Архангельской области и Правительства Архангельской области от 8 февраля 2022 г. № 09-03/117 на решение № 66 разработчику проекта правового акта было рекомендовано устранить ошибки юридико-технического характера, содержащиеся в указанном решении:

преамбулу решения № 66 дополнить ссылкой на статью 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 3 которой разграничивает полномочия по установлению порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемые в аренду без торгов;

пункт 7 решения № 66, предусматривающий увеличение размера арендной платы за земельный участок для жилищного строительства в случае, если по истечении трех лет с даты его предоставления не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект

недвижимости, исключить ввиду признания указанной нормы утратившей силу.

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.

Пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что 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.

Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ) пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, ранее разграничивавший полномочия по установлению порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, с 1 марта 2015 года был признан утратившим силу.

Федеральным законом № 171-ФЗ в Земельный кодекс Российской Федерации введена глава V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Согласно подпункту 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Данная норма находит свое отражение в рассматриваемом проекте правового акта.

Ранее абзацем четвертым пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции до 1 марта 2015 года) предусматривалось, что в случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на

соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

В настоящее время положения Земельного кодекса Российской Федерации не предусматривают возможности установления повышенной арендной платы за земельный участок в случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для жилищного строительства не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке жилой дом.

Само по себе нарушение сроков строительства объектов недвижимости, не связанного с жилищным, не может рассматриваться как основание для двукратного повышения размера арендной платы за земельный участок, предоставленный под такое строительство, без учета принципа экономического обоснования, в противном случае такое повышение следует рассматривать как санкцию в случае нарушения сроков строительства, меру ответственности за несвоевременное освоение земельного участка, что не предусмотрено земельным законодательством Российской Федерации.

Норма, устанавливающая повышение арендной платы в два раза за земельный участок в случае превышения периода нормативной продолжительности строительства (когда не требуется выдача разрешения на строительство) или срока строительства, предусмотренного проектом, до момента государственной регистрации права собственности на завершённый объект строительства рассматриваемым проектом правового акта исключается из решения № 66 ввиду признания указанной нормы утратившей силу.

Излагаемый в новой редакции пункт 3 решения № 66 позволяет исключить неоднозначное толкование при определении величины ставок арендной платы исходя из целей использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Базовые ставки, применяемые для расчета арендной платы за земельные участки, результаты кадастровой оценки которых утверждены постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области от 21 ноября 2019 г. № 16-п, при этом остались без изменения.

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

5 апреля 2022 года