

Дума города Костромы
**Отдел по сопровождению деятельности депутатских
комиссий аппарата Думы города Костромы**
ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия

29 декабря 2021 года № 27-ОРВ

**О проекте решения Думы города Костромы "Об утверждении Порядка
определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в
муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду
без торгов"**
(внесен главой Администрации города Костромы)

Отдел по сопровождению деятельности депутатских комиссий аппарата Думы города Костромы в соответствии со статьей 7 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Костромы, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Костромы обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденного решением Думы города Костромы от 18 декабря 2014 года № 250 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрел проект решения Думы города Костромы "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов" (далее – Проект), разработанный Администрацией города Костромы (далее – разработчик).

Предметом предлагаемого Проектом правового регулирования является установление нового порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленных в аренду без торгов в целях приведения действующей редакции Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Думы города Костромы от 17 декабря 2016 года № 269 (далее – Порядок), в соответствие с положениями 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", а также постановления администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а.

В силу положений подпункта 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 40 части 1 статьи 29 Устава города Костромы муниципального образования городского округа город Кострома, принятого решением Думы города Костромы от 26 мая 2005 года № 41, установление порядка

определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, а также установление порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы отнесено к исключительной компетенции Думы города Костромы.

Концепция Проекта разработана в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением 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", в том числе принципом запрета необоснованных предпочтений, который заключается в том, что порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться. С учетом данного принципа размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, определен в таком же порядке, как и размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, который утвержден постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а.

Постановлением администрации Костромской области от 23 октября 2017 года № 388-а внесены изменения в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, утвержденный постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а.

Порядок не в полной мере соответствует положениям постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, а также постановлению администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, в связи с чем Проектом предлагается действующий Порядок признать утратившим силу и утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов в новой редакции, с учетом изменений вышеуказанных актов.

Так, Проектом предусматривается, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставляемые в аренду без проведения торгов (далее – земельные участки), определяется одним из следующих способов:

- 1) на основании кадастровой стоимости земельных участков – в случаях, предусмотренных земельным законодательством, и случаях использования земельных участков для осуществления деятельности, не связанной с извлечением прибыли (в данном случае арендная плата рассчитывается как произведение ставки арендной платы и кадастровой стоимости земельного участка);

- 2) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Федеральной службой государственной

регистрации, кадастра и картографии. При этом, до утверждения Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии ставок арендной платы или методических указаний по ее расчету, размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, будут определяться в соответствии со ставками арендной платы, ранее утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

3) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности – в остальных случаях.

Проектом вводятся положения, в соответствии с которыми арендная плата ежегодно, но не ранее, чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер коэффициента индексации, ежегодно устанавливаемый распоряжением администрации Костромской области в размере индекса потребительских цен в Костромской области на следующий год, определенного прогнозом социально-экономического развития Костромской области, одобренным администрацией Костромской области.

Кроме того, устанавливаются случаи, при которых арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя:

1) при изменении кадастровой стоимости земельного участка;

2) при изменении рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще, чем один раз в три года;

3) в иных случаях при изменении законодательства Российской Федерации, Костромской области, нормативных правовых актов Костромской области, влияющих на определение размера арендной платы.

Разработчиком проведен анализ изменения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и предоставленные в аренду без торгов, результаты которого представлены в пояснительной записке к Проекту в виде таблицы.

Принятие Проекта направлено на создание единого подхода при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и находящиеся в государственной собственности, расположенные на территории города Костромы, а предлагаемое правовое регулирование, в равной мере будет распространяться на всех участников рассматриваемых правоотношений. Это позволит избежать возникновения преимущественного положения физических и юридических лиц, имеющих право на приобретение в аренду муниципальных земельных участков, перед физическими и юридическими лицами, имеющих право на приобретение в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории одного муниципального образования.

Предлагаемые изменения будут способствовать предельно допустимой простоте и предсказуемости расчета арендной платы, приведут к установлению экономически обоснованного размера арендной платы, не подлежащего изменению на протяжении длительного периода.

Субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности, чьи интересы будут затронуты предполагаемым Проектом, являются юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица - арендаторы земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы.

Проект представлен разработчиком на заключение об ОРВ повторно.

В период с 19 по 26 ноября 2021 года проект решения Думы был размещен на сайте Администрации города Костромы для проведения публичных консультаций в рамках проведения оценки регулирующего воздействия. В целях реализации соглашения о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов, данный проект был отправлен на электронную почту организаций, с которыми заключены соответствующие соглашения.

Также во исполнение пункта 2 части 5 статьи 2 и части 2 статьи 6 Порядка проведения ОРВ Проект направлялся по электронной почте в адрес некоммерческих организаций, выражающих интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, с которыми заключены соглашения о взаимодействии в рамках осуществления процедур ОРВ.

В период публичных консультаций замечаний и предложений не поступило.

Разработчиком проведена оценка регулирующего воздействия Проекта с проведением публичных консультаций, результаты которой отражены в Сводном отчете о проведении оценки регулирующего воздействия, что соответствует требованиям частей 4 и 5 статьи 2, статье 6 Порядка проведения ОРВ.

Разработчиком степень регулирующего воздействия Проекта определена как средняя, поскольку Проект, по его мнению, содержит положения, проект изменяет ранее установленный Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов в части определения размера арендной платы с целью установления единого подхода при определении размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы и в отношении земельных участков, находящихся в собственности Костромской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом принятия постановления администрации Костромской области от 23 октября 2017 года № 388-а «О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а» (вместе с «Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области») и в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением 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». Таким образом, проект изменяет ранее установленные обязанности, в том числе для субъектов инвестиционной, предпринимательской и иной экономической деятельности, связанные с размером арендной платы при заключении договоров аренды муниципальных земельных участков, в связи с чем предлагаемый к принятию проект решения Думы содержит положения, имеющие среднюю степень регулирующего воздействия, и подлежит оценке регулирующего.

Для указанных субъектов предпринимательской деятельности Проектом устанавливаются обязанности - оплата новой арендной платы за земельные участки,

находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, при заключении договора аренды без проведения торгов.

В связи с чем, вывод разработчика о степени регулирующего воздействия соответствует содержанию Проекта.

Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта, имеющего среднюю степень регулирующего воздействия, должен содержать следующие сведения, предусмотренные частью 4 статьи 6 Порядка проведения ОРВ:

1) степень регулирующего воздействия проекта акта;
2) описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы;

3) анализ опыта субъектов Российской Федерации, иных муниципальных образований в регулировании соответствующих сфер деятельности;

4) цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, документам стратегического планирования города Костромы, иным программным документам;

5) описание предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы;

6) основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные заинтересованные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов;

7) новые функции, полномочия, обязанности и права органов местного самоуправления или сведения об их изменении, а также порядок их реализации;

8) оценка соответствующих расходов (возможных поступлений) бюджета города Костромы;

9) новые или изменяющие ранее предусмотренные муниципальными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающие или изменяющие ранее установленные запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также порядок организации их исполнения;

10) оценка расходов и доходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей или ограничений либо с изменением содержания таких обязанностей или ограничений;

11) риски решения проблемы предложенным способом регулирования и риски негативных последствий;

12) описание методов контроля эффективности избранного способа достижения цели регулирования;

13) необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия;

14) предполагаемая дата вступления в силу проекта акта, необходимость установления переходных положений (переходного периода);

15) сведения о проведении независимой антикоррупционной экспертизы проекта акта;

16) иные сведения, которые, по мнению разработчика, позволяют оценить обоснованность предлагаемого регулирования.

Во исполнение указанных требований разработчиком представлены сведения, необходимые для подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия.

На основании вышеизложенного, процедура проведения оценки регулирующего воздействия, установленная Порядком проведения ОРВ, соблюдена.

В качестве проблемы, требующей решения способом, предложенным Проектом, разработчик указывает, установление постановлением Администрации Костромской области нового размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы и находящиеся в государственной собственности, в связи с чем возникло различие в расчетах размера арендной платы за земельные участки, расположенных на территории одного муниципального образования, находящихся в муниципальной собственности города Костромы и относящихся к землям, государственная собственность на которые не разграничена или находящихся в собственности Костромской области, расположенных на территории города Костромы.

Мерами, направленными на решение проблемы, является разработка проекта решения Думы города Костромы, изменяющего размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы.

Указанные проблемы могут быть решены исключительно путем внесения изменений в Положение.

Полагаем описание проблемы и способ ее решения сделаны верно.

Выбранный способ решения проблемы является единственно возможным и обеспечит достижение целей, предусмотренных Проектом.

Во исполнение требований пункта 3 части 2 статьи 4 Порядка проведения ОРВ пояснительная записка к проекту муниципального правового акта содержит, описание основных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, с указанием обязанностей, запретов, ограничений, которые предполагается возложить на названных субъектов, и (или) описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей, запретов, ограничений. Содержит такое описание и пункт 10² раздела 10 Сводного отчета, ввиду отсутствия Сводного отчета.

По результатам рассмотрения представленных разработчиком Проекта, пояснительной записки установлено, что при подготовке Проекта процедуры, предусмотренные статьями 2, 5 и 6 Порядка проведения ОРВ, разработчиком соблюдены.

В соответствии с частью 4 статьи 1 Порядка проведения ОРВ, предметом оценки регулирующего воздействия является выявление:

1) положений, приводящих к введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих введению таких положений;

2) положений, приводящих к возникновению у субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности необоснованных расходов;

3) положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов бюджета города Костромы.

Анализ указанных положений произведен. Представляется возможным сделать вывод, что Проект не содержит положения, которые противоречат действующему законодательству, а также избыточные обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности. Реализация Проекта потребует единовременных дополнительных расходов средств бюджета в размере 130 000 рублей. Периодические расходы в 2022 году - при заключении договоров аренды, приблизительная стоимость отчета об оценке 3000 руб. Возможные

поступления за 2022 год - 14 289 735,82 руб.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия Проекта представляется возможным сделать вывод об отсутствии необходимости дополнительного обоснования решения проблемы, заявленной разработчиком, способом, предложенным Проектом.

Информация, представленная разработчиком, позволяет сделать выводы, что интересы в результате хозяйственной деятельности субъектов будут достигнуты (принцип целенаправленности воздействия), а предлагаемое правовое регулирование, в равной мере будет распространяться на всех участников этих отношений (принцип равноправия субъектов хозяйственных правоотношений), экономическая свобода субъектов хозяйствования не будет нарушена (принцип экономической свободы), на конкурентную среду в отрасли влияния не будет оказано, нормы антимонопольного законодательства Российской Федерации нарушены не будут (принцип поощрения добросовестной конкуренции и защиты от монополизма и недобросовестной конкуренции).

С учетом изложенного, представляется возможным сделать вывод о незначительности воздействия положения Проекта на субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Таким образом, Отдел по сопровождению деятельности депутатских комиссий аппарата Думы города Костромы может сделать вывод об отсутствии положений, которые вводят избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета города Костромы.

Начальник отдела

О.В. Смирнова