

**Администрация города Дмитровграда Ульяновской области
управление социально-экономического развития**

23.09.2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Дмитровграда Ульяновской области»

Управление социально-экономического развития Администрации города Дмитровграда Ульяновской области (далее – Управление) в соответствии с Законом Ульяновской области от 05.11.2013 № 201-ЗО «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области и проектов муниципальных нормативных правовых актов, порядке проведения экспертизы нормативных правовых актов Ульяновской области и муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и порядке проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Ульяновской области», пунктом 4.2 раздела 4 Положения о проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Дмитровграда Ульяновской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утверждённого постановлением Администрации города Дмитровграда Ульяновской области от 26.07.2022 № 1985 «Об утверждении Порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Дмитровграда Ульяновской области в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности», рассмотрело проект решения Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Дмитровграда Ульяновской области» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Комитетом по управлению имуществом города Дмитровграда (далее – разработчик акта), и сообщает следующее.

1. Описание предлагаемого регулирования.

Принятие нормативного правового акта позволит установить ставки,

применяемые при расчете арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, а также для земельных участков предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры организациям, которым в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.07.2017 № 848 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Димитровград» и Законом Ульяновской области от 15.03.2005 № 019-ЗО «О развитии инвестиционной деятельности на территории Ульяновской области» присвоен статус организации, уполномоченной в сфере формирования и развития инфраструктуры промышленных зон.

2. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

Принятие данного проекта позволит создать благоприятный инвестиционный климат путём установления льготной арендной платы за пользование земельными участками, предназначенными для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности города Димитровграда Ульяновской области, разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Размер арендной платы устанавливается в соответствии со статьей 2 настоящего Порядка и указывается в приложении к договору аренды земельного участка. Арендная плата является существенным условием договора аренды земельного участка.

Последние изменения ставки арендной платы производились в 2018 году в соответствии с Решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 25.10.2017 N 70/844 «О внесении изменений в Порядок определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования города Димитровграда Ульяновской области».

В связи с вышеизложенным предлагается утвердить Порядок определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Димитровграда Ульяновской области с повышением ставок арендной платы за муниципальные земли с 01.01.2023.

Проектом решения учтены основные принципы определения арендной платы, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации 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 так же порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Увеличение процентной ставки от кадастровой стоимости был применен в зависимости от индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги по Ульяновской области с 2019 по 2021 год.

Новым порядком признается утратившим силу (отменить) решение Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области первого созыва от 24.12.2008 № 7/82 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда Ульяновской области».

3.Обоснование целей предлагаемого регулирования.

Целью регулирования является определения Порядка определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности города Димитровграда Ульяновской области, разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Размер арендной платы рассчитывается в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка и указывается в договоре аренды земельного участка. Арендная плата является существенным условием договора аренды земельного участка.

Размер арендной платы рассчитывается отраслевым (функциональным) органом Администрации города Димитровграда Ульяновской области, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации города по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, находящимся в муниципальной собственности города Димитровграда Ульяновской области.

Ежегодная арендная плата за использование земельных участков устанавливается от кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от случаев предоставления земельных участков согласно таблице, за исключением случаев, установленных пунктами 2.2 – 2.7 проекта Порядка:

2.1.Процент от кадастровой стоимости земельных участков, применяемый для расчета арендной платы за земельные участки

№ п/п	Наименование случаев предоставления земельных участков	% от кадастровой стоимости
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	0,77
2	Земельные участки, предназначенные для размещения магазинов промышленных и продовольственных товаров	3,09

3	Земельные участки, предназначенные для размещения рынков	2,84
4	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания	5,29
5	Земельные участки предназначенные для размещения прачечных, бань	1,3
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	1,35
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий	5,29
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов коммунально-жилищного комплекса	1,54
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и ремонтных баз	1,93
10	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства, религии	2,32
11	Земельные участки под объектами теплоисточников (котельные, тепловые сети) установленной мощностью в горячей воде не более 31 Гкал/ч	0,05
12	Земельные участка, предназначенные для объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов	0,18
13	Земельные участки, предоставленные казачьим обществам в соответствии с Законом Ульяновской области от 03.07.2015 №83-ЗО	0,05
14	Земельные участки, предоставленные резидентам территорий опережающего социально-экономического развития, созданных на территории монопрофильных муниципальных образований, опубликованных на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, в рамках реализации постановления Правительства Российской Федерации от 19.07.2017 № 848 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Димитровград» и в соответствии с реестром резидентов	0,05
15	Земельные участки, предоставленные для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	0,7
16	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры организациями, которым в соответствии с Законом Ульяновской области от 15.03.2005 № 019-ЗО «О развитии инвестиционной деятельности на территории Ульяновской области» присвоен статус организации, уполномоченной в сфере формирования и развития инфраструктуры промышленных зон	0,0012
17	Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок	3
18	Прочие земельные участки	2,84

2.2. Ежегодная арендная плата за использование земельных участков юридическими лицами, переоформившими право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливается в размере:

- двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

2.3. При осуществлении арендатором одновременно нескольких видов экономической деятельности и (или) нескольких видов разрешенного использования при определении размера арендной платы применяется наибольший размер арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Порядка.

2.4. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.5. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов здравоохранения, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, областного или муниципального бюджета, равен 1 (одному) рублю в год.

2.6. Ежегодная арендная плата за использование земельных участков, предназначенных для индивидуальных и кооперативных погребов и гаражей, а также предоставленных садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам, находящимся в оползневой и подтопляемой зонах (при предоставлении документов, выданных уполномоченными организациями), устанавливается в размере 50% от арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Порядка.

Ежегодная арендная плата за использование земельных участков, предоставленных дачным и садоводческим товариществам, находящимся в оползневой и подтопляемой зонах (при предоставлении документов, выданных уполномоченными организациями), устанавливается в размере 10% от арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Порядка.

2.7. 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 двукратном размере арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с частью 1 настоящей статьи, если иное не установлено земельным законодательством.

Для достижения заявленных целей регулирования иные мероприятия не требуются.

4. Анализ опыта субъектов Российской Федерации в соответствующей сфере (при наличии информации).

Управление социально-экономического развития Администрации города Димитровграда в рамках проведения оценки фактического воздействия акта изучило законодательство ряда субъектов Российской Федерации в части установления процента от кадастровой стоимости земельных участков расположенных на территории города.

Необходимо отметить, что аналогичные порядки действуют во многих регионах Российской Федерации, например:

- постановление Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов»,
- решение Совета депутатов муниципального образования «Кузоватовский район» Ульяновской области от 31.01.2019 № 5/4 «Об утверждении порядка определения размера арендной земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Кузоватовский район» Ульяновской области, предоставленных в аренду без торгов»,
- решение Совета депутатов муниципального образования «Старокулаткинское городское поселение» Старокулаткинского района Ульяновской области от 11.02.2020 № 14/2 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Старокулаткинское городское поселение» Старокулаткинского района Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов.

5. Анализ предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы.

Нормативный правовой акт содержит нормы, затрагивающие интересы субъектов предпринимательской деятельности.

В ходе публичных обсуждений замечаний и предложений не поступило.

По итогам оценки регулирующего воздействия проекта акта считаем, что наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью регулирования, предусмотренного проектом постановления, обоснованны.

Проект акта не вводит и не способствует введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской деятельности. Принятие данного акта не повлечет возникновение необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инновационной деятельности города Дмитровграда.

В связи с этим считаем целесообразным доработать проект акта с учетом полученных предложений и замечаний в соответствии с действующим законодательством.

6. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Основными участниками отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются субъекты малого предпринимательства.

7. Оценка рисков решения проблемы предложенным способом регулирования и рисков негативных последствий.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта постановления с учетом результатов публичных консультаций риски, возникающие в результате принятия данного проекта акта и препятствующие достижению целей правового регулирования, не выявлены.

8. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность предлагаемого регулирования. Иные замечания и предложения по проекту акта.

Разработчиком акта был изучен опыт других регионов. Данный способ предлагаемого правового регулирования соответствует федеральному и областному законодательству.

Основными участниками отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются субъекты малого и среднего предпринимательства.

Иных замечаний и предложений по проекту акта нет.

9. Сведения о проведении публичных обсуждений.

В рамках публичных обсуждений уведомление и текст нормативного правового акта размещены разработчиком на специализированном ресурсе <http://dimitrovgrad.ulregion.ru/regulatory/impact/index.php>.

Предложения принимались с 07.09.2022 по 21.09.2022.

Информация о месте размещения материалов для публичных обсуждений проекта акта одновременно была направлена в Ульяновское региональное

отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ульяновской области и всем заинтересованным лицам.

10. Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия.

По результатам проведения оценки регулирующего воздействия считаем, что проект акта не содержит положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности и бюджета города Димитровграда.

Заместитель начальника
начальника управления
социально-экономического развития



В.А.Рябченко

Федулаева Ольга Анатольевна
7-40-29

