

ОТЧЕТ

об оценке регулирующего воздействия проекта Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов»

1. Степень регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта.

Средняя степень регулирующего воздействия.

2. Описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования.

Подпункт «б» пункта 4 части 1 статьи 2, часть 3 статьи 2 исключены из Решения Омского городского Совета 16 марта 2016 года № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» в связи с чем, необходимо установление нового порядка определения размера арендной платы за муниципальные земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, предоставленные в аренду без проведения торгов.

Проектом Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – проект Решения ОГС) предлагается по общему правилу осуществлять расчет арендной платы за земельные участки на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением экономически обоснованных коэффициентов. Установление кадастровой стоимости направлено на реализацию принципов предельно допустимой простоты расчета и предсказуемости арендной платы. Кроме того, это позволит сократить расходы бюджета на проведение рыночной оценки земельных участков, предоставляемых в аренду.

3. Анализ муниципального, регионального опыта в соответствующих сферах деятельности.

Практика муниципальных образований Российской Федерации по данному вопросу различна, но в большинстве случаев определение размера арендной платы осуществляется на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Согласно действующим правовым актам арендная плата рассчитывается:

- от кадастровой стоимости земельных участков, ставок арендной платы, рыночной стоимости земельных участков, земельного налога (права аренды земельных участков) в 4 городах (Омск, Новосибирск, Краснодар, Нижний Новгород);

- от кадастровой стоимости земельных участков с применением уточняющих (понижающих и повышающих) коэффициентов в 4 городах (Самара, Красноярск, Екатеринбург, Тюмень);

- от размера ставки земельного налога в 1 городе (Казань);

- от ставок от кадастровой стоимости, базовых ставок в 2 городах (Москва, Санкт-Петербург).

4. Цели предлагаемого регулирования.

Необходимость исключения возможности создания дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков (в том числе в зависимости от организационно-правовой формы арендаторов) при определении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые по одним и тем же основаниям, принадлежащие одному публично-правовому образованию, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности. Подход к определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, собственности муниципальных образований, а также в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов, расположенных на территории города Омска, необходимо унифицировать.

Арендная плата за земельные участки под «проблемными» многоквартирными домами не позволяет оказать поддержку гражданам – участникам долевого строительства, перед которыми не исполнены обязательства по передаче жилых помещений, и которым требуется государственная поддержка. Необходимо изменить размер платы за аренду таких земельных участков.

5. Описание иных возможных способов решения проблемы.

Иные возможные способы решения проблемы в рамках действующего законодательства отсутствуют, так как отдельные положения действующего Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов, признаны недействующими и необходимо ликвидировать пробел в правовом регулировании.

6. Группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иных лиц, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Юридические, физические лица, индивидуальные предприниматели, арендующие и заинтересованные в предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, органы местного самоуправления.

7. Новые полномочия органов местного самоуправления, иных органов или сведения об их изменении, а также порядок их реализации.

Проект Решения ОГС не предусматривает установление новых полномочий органов местного самоуправления, иных органов или их изменения.

8. Оценка соответствующих расходов (возможных поступлений) бюджета города Омска.

Принятие Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» может потребовать внесения изменений в Решение Омского городского Совета о бюджете города Омска в части уменьшения поступлений неналоговых платежей от арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

9. Новые обязанности, запреты или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности либо изменение

содержания существующих обязанностей, запретов и ограничений, порядок организации их исполнения.

Проектом Решения ОГС не предусмотрены новые обязанности, запреты или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, изменение содержания существующих обязанностей, запретов и ограничений, а также порядок организации их исполнения.

10. Оценка расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей, запретов или ограничений либо с изменением их содержания.

В связи с принятием Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» возможно изменение расходных обязательств субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, арендующих земельные участки.

11. Риски решения проблемы предложенным способом и риски негативных последствий.

Риски отсутствуют.

12. Предполагаемая дата вступления в силу соответствующего нормативного правового акта – 01.02. 2019.

13. Сведения о размещении уведомления, сроках приема предложений в связи с размещением уведомления, сведения о поступивших предложениях и лицах, их представивших.

Уведомление о подготовке проекта Решения ОГС размещено на портале Администрации города Омска 26 ноября 2018 года.

Предложения в связи с размещением уведомления принимались в течение 10 рабочих дней со дня опубликования. Предложения не поступали.

Публичное обсуждение проекта Решения ОГС проводилось до 14 января 2019 года.

В ходе обсуждения поступили предложения департамента финансов и контроля Администрации города Омска:

- в части 4 статьи 1 проекта Решения ОГС слова «субъектов малого и среднего предпринимательства,» исключить, как избыточные;

- исключить пункт 3 части 10 статьи 1 проекта Решения ОГС, так как указанная льгота будет распространена на неоправданно широкий круг лиц; закрепить указанное положение отдельной частью проекта Решения ОГС;

- часть 11 статьи 1 проекта Решения ОГС исключить, поскольку не учитываются положения пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации;

- предусмотреть случаи неприменения арендодателем в одностороннем порядке индексации на размер уровня инфляции;

- абзац второй статьи 4 проекта Решения ОГС исключить;

- дополнить проект Решения ОГС положением, устанавливающим, что при расчете арендной платы за земельный участок с различными видами разрешенного использования применяется экономически обоснованный коэффициент Кф, для

соответствующих видов разрешенного использования, имеющий наибольшее значение.

Разработчиком принято решение о доработке проекта Решения ОГС, указанные предложения учтены.

14. Электронный, почтовый адреса, на которые принимаются предложения.

644024, г. Омск, ул. Краснофлотская, 8, каб. 7.

E-mail:diolaw@mail.ru (с пометкой «оценка регулирующего воздействия»).

Исполняющий обязанности
директора департамента



Е.А. Цвилий

