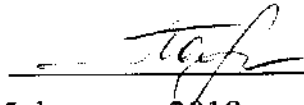


УТВЕРЖДАЮ
Директор департамента
городской экономической политики
Администрации города Омска

 О.Ю. Парфенова
5 февраля 2019 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

1. Данные о группах субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иных субъектах, включая органы государственной власти и местного самоуправления, интересы которых будут затронуты предполагаемым правовым регулированием.

Проект Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – Решение) затрагивает интересы юридических, физических лиц, индивидуальных предпринимателей, арендующих земельные участки или заинтересованных в предоставлении в аренду на территории города Омска земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также органов местного самоуправления.

2. Оценка расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных или изменяемых обязанностей или запретов.

Проектом Решения предлагается осуществлять расчет арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска, предоставленные в аренду без проведения торгов, на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением экономически обоснованных коэффициентов, размер которых варьируется от 0,8 % от кадастровой стоимости до 5,9 % от кадастровой стоимости в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

Итоговые величины указанных коэффициентов установлены в проекте Решения, исходя из отчета № 81/18 от 26.12.2018 по экономическому обоснованию коэффициентов, применяемых для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов, подготовленного с учетом требований Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» Обществом с ограниченной ответственностью «ОМЭКС».

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.

В ряде случаев, например, при жилищном строительстве (за исключением индивидуального жилищного строительства), при предоставлении земельных участков собственникам зданий, сооружений, права которых на приобретение в собственность данных земельных участков ограничены законодательством Российской Федерации, а также в отношении земельных участков, на которых расположено муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения, размер арендной платы предлагается установить в соответствии с земельным налогом (в случае, если размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 3 проекта Решения превышает размер земельного налога).

Кроме того размер арендной платы в отношении земельных участков, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, предлагается установить в размере земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков.

В случае предоставления в аренду земельных участков, не указанных в пунктах 3-10 статьи 1 проекта Решения (например, земли общего пользования), размер арендной платы предлагается устанавливать на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Арендную плату в отношении земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, в том числе не введенные в эксплуатацию, включенные в перечень «проблемных» многоквартирных домов, расположенных на территории города Омска, включенных в «План-график («дорожную карту») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области», утвержденный 24.11.2017 временно исполняющим обязанности Губернатора Омской области, Председателя Правительства Омской области, предлагается установить в размере 0,075 % от кадастровой стоимости.

Правительством Омской области 26 декабря 2018 года принято постановление № 419-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года № 275-п». Данное постановление вступило в силу с 1 января 2019 года.

Издание проекта Решения предполагает отмену Решения Омского городского Совета от 16.03.2016 № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – Решение № 432) а также Решения Омского городского Совета от 16.05.2018 № 55 и Решения Омского городского Совета от 04.07.2018 № 67 «О внесении изменений в Решение

Омского городского Совета от 16.03.2016 № 432 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска, предоставленные в аренду без проведения торгов».

В связи с принятием проекта, предусматривающего порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска, предоставленные в аренду без проведения торгов, возможно изменение расходных обязательств субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности при наличии их заинтересованности в аренде данных земельных участков, как в меньшую, так и в большую сторону.

В связи с тем, что представленный департаментом имущественных отношений Администрации города Омска отчет об оценке регулирующего воздействия проекта Решения не содержит данных с количественной оценкой возможных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, в том числе в разрезе каждой группы таких субъектов, которых затронет предлагаемое регулирование, либо исходных данных для проведения подобных расчетов, оценить указанные расходы для различных категорий арендаторов не представляется возможным.

3. Оценка расходов (доходов) бюджета города Омска.

Принятие Решения 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.

Оценить размер недополученных доходов бюджета города Омска в части уменьшения поступлений неналоговых платежей от арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, не представляется возможным ввиду отсутствия исходных данных.

4. Информация о наличии в проекте нормативного правового акта положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению.

Проект Решения подготовлен в связи с необходимостью:

- установления нового порядка определения размера арендной платы за муниципальные земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, предоставленные в аренду без проведения торгов (в настоящее время отсутствует соответствующее правовое регулирование, в связи с тем, что подпункт «б» пункта 4 части 1 статьи 2, часть 3 статьи 2 исключены из Решения № 432);

- 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;

- унификации подхода 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;

- изменения размера арендной платы за аренду земельных участков под «проблемными» многоквартирными домами. В настоящее время он не позволяет оказать поддержку гражданам-участникам долевого строительства, перед которыми не исполнены обязательства по передаче жилых помещений, и которым требуется государственная поддержка.

В соответствии с проектом размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, без проведения торгов в расчете на год определяется одним из следующих способов:

1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

2) в соответствии с размером земельного налога;

3) на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Проектом Решения предлагается по общему правилу осуществлять расчет арендной платы за земельные участки на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением дифференцированных 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.

Порядок исполнения обязанности по уплате арендной платы за владение или пользование муниципальным имуществом изменен в части пересчета размера арендной платы один раз в год в соответствии с уровнем инфляции, установленным в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, что не ухудшает положения субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

5. Информация о наличии в проекте нормативного правового акта положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Проектом Решения предлагается осуществлять расчет арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска, предоставленные в аренду без проведения торгов, на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением экономически обоснованных коэффициентов.

Итоговые величины указанных коэффициентов установлены в проекте Решения, исходя из отчета № 81/18 от 26.12.2018 по экономическому обоснованию коэффициентов, применяемых для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и

предоставленные в аренду без проведения торгов, подготовленного Обществом с ограниченной ответственностью «ОМЭКС».

Однако в связи с тем, что представленный департаментом имущественных отношений Администрации города Омска отчет об оценке регулирующего воздействия проекта Решения не содержит данных с количественной оценкой возможных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, в том числе в разрезе каждой группы таких субъектов, которых затронет предлагаемое регулирование, либо исходных данных для проведения подобных расчетов, оценить указанные расходы для различных категорий арендаторов не представляется возможным.

Таким образом, сделать вывод об обоснованности возможных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности не представляется возможным.

Кроме того, по мнению Союза организаций торговли Омской области (письмо от 05.02.2019 № 05-07), специалистами которого был рассмотрен проект Решения, значения коэффициентов, принимаемых для расчета размера арендной платы являются завышенными и требуют корректировки.

6. Информация о наличии в проекте нормативного правового акта положений, способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета города Омска.

Положения, способствующие возникновению необоснованных расходов бюджета города Омска, отсутствуют.

При этом отсутствует финансово-экономическое обоснование введения дополнительных льготных категорий арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска.

7. Вывод о соблюдении (несоблюдении или неполном соблюдении) установленного порядка проведения оценки регулирующего воздействия и о достаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого разработчиком проекта варианта предлагаемого правового регулирования.

Порядок проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленный постановлением Администрации города Омска от 30.01.2015 № 94-п, в соответствии с особенностями, предусмотренными Решением Омского городского Совета от 26.11.2014 № 287, соблюден в полном объеме.

На основании изложенного, предлагаемый проектом Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска, предоставленные в аренду без проведения торгов» вариант правового регулирования может быть принят с учетом наличия финансово-экономического обоснования.