



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Карла Либкнехта, 69, г. Киров обл., 610019
Тел.: (8332) 27-27-29
E-mail: ecconsyn@ako.kirov.ru

04.10.2021 № 41277 67-14-06 -А
На № 35480-40/06-02л от 01.09.2021

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия на проект постановления
Правительства Кировской области «О внесении изменений в постановление
Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П»

Министерство экономического развития Кировской области (далее – министерство) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Кировской области и экспертизы нормативных правовых актов Кировской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Кировской области от 05.05.2017 № 64/243 «Об утверждении Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Кировской области и экспертизы нормативных правовых актов Кировской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» (далее – Порядок), рассмотрело проект постановления Правительства Кировской области «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П» (далее – проект), разработанный министерством имущественных отношений Кировской области (далее – разработчик).

Проект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

По информации разработчика проект разработан в целях внесения

изменений в Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кировской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кировской области (далее – Порядок определения размера арендной платы), утвержденный постановлением Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кировской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кировской области» (далее – постановление Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П), основанный на анализе рынка недвижимости муниципального образования «Город Киров».

Проектом утверждаются изменения в Порядке определения размера арендной платы.

В соответствии с пунктом 1.1 Положения о министерстве имущественных отношений Кировской области, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 15.02.2021 № 81-П «Об утверждении Положения о министерстве имущественных отношений Кировской области» (далее – Положение о министерстве имущественных отношений Кировской области), разработчик является исполнительным органом Кировской области межотраслевой компетенции, проводящим государственную политику и осуществляющим управление в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Кировской области. Согласно подпункту 3.1.2.1 подпункта 3.1.2 пункта 3.1 Положения о министерстве имущественных отношений Кировской области разработчик в рамках государственной функции «регулирование земельных отношений, использование земель» разрабатывает проекты законов и нормативных правовых актов Кировской области в сфере использования земель и земельных участков. Таким образом, проект разработан органом исполнительной власти Кировской области в пределах предоставленной ему компетенции.

В целях соблюдения требований Порядка и учета общественного мнения в связи с низкой степенью регулирующего воздействия в период с 02.09.2021 по 08.09.2021 по проекту проведены публичные консультации. Информация о проведении оценки регулирующего воздействия проекта размещена на официальном интернет-сайте министерства по адресу: <https://invest.kirovreg.ru/activity/otsenka-vozdeystviya/publichnye-konsultatsii/> в разделе «Публичные консультации», а также на региональном интернет-портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов органов власти по адресу: <http://regulation.kirov.ru/>.

Информация о проведении публичных консультаций также направлена в Общественную палату Кировской области, Союз «Вятская торгово-промышленная палата», уполномоченному по защите прав предпринимателей в Кировской области, организациям и общественным объединениям предпринимателей Кировской области.

В процессе проведения публичных консультаций от управляющего партнера ООО Международная юридическая компания «Кассин и партнеры» Кассина О.В., департамента муниципальной собственности администрации города Кирова поступили замечания.

От Кассина О.В. поступили следующие замечания:

1. Не согласен с предлагаемым проектом расчетом равного размера арендной платы для разных категорий арендаторов. Считает, что предлагаемая градация показывает несоответствие годового размера арендной платы характеру использования предоставляемых земельных участков (далее – замечание № 1).

2. Считает необходимым при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Кировской области и государственная собственность на которые не разграничена, применять индекс-дефлятор, который не применяется в первый год действия актуализированной кадастровой стоимости (далее – замечание № 2).

3. Считает, что при принятии проекта для арендаторов земельных участков, являющихся субъектами малого бизнеса, могут возникнуть риски и негативные последствия в виде необоснованных расходов (далее – замечание № 3).

От департамента муниципальной собственности администрации города Кирова поступили следующие замечания:

1. Считает необходимым определить коэффициент кратности для земельных участков сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта, а также земельных участков, предоставленных для размещения объектов дорожного сервиса (далее – замечание № 4).

2. Считает недопустимым применение рыночного механизма определения арендной платы за земельные участки (далее – замечание № 5).

3. Считает, что подпункты 5.4, 5.6 пункта 5 Порядка определения размера арендной платы в предлагаемой проектом редакции противоречат основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – основные принципы определения арендной платы), утвержденным 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 также порядка условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582) (далее – замечание № 6).

4. Считает необходимым в предлагаемой проектом редакции пункта 8 Порядка определения размера арендной платы исключить слова «таких земельных участков» (далее – замечание № 7).

В соответствии с пунктом 2.19 Порядка замечания были направлены в адрес разработчика.

В адрес министерства поступил свод предложений, подготовленный разработчиком на основании поступивших замечаний.

Относительно замечаний, поступивших от Кассина О.В., департамента муниципальной собственности администрации города Кирова, разработчиком указано следующее.

1. Замечания № 1 не учтено.

Разработчик пояснил, что проект исключает расчет равного размера арендной платы для разных категорий арендаторов, поскольку в расчете

используются разные экономические показатели. В целях экономического обоснования размера арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков независимым оценщиком Пленкиной И.Н., имеющей квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 022033-1 от 18.06.2021, был проведен анализ рынка недвижимости муниципального образования «Город Киров». В результате проведенной работы в целях определения рыночно обоснованного размера арендной платы за пользование земельными участками в муниципальном образовании «Город Киров», соответствующего определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу, оценщиком установлены обоснованные значения коэффициентов кратности для расчета размера арендной платы за пользование земельными участками на базе земельного налога по состоянию на 01.04.2021. Представленные данные были выведены и сгруппированы оценщиком по наиболее значимым сегментам:

ИЖС/ЛПХ;

предпринимательство (включает земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, а также административных и офисных зданий, строений, сооружений делового и коммерческого назначения, в том числе платные автостоянки, автозаправочные станции и т.д.);

хранение личного автотранспорта, овощные кладовки;

производственно-складская деятельность (включает земельные участки, предназначенные для размещения производственно-складских зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства, а также для размещения гаражей и автостоянок коммерческого использования).

2. Замечание № 2 учтено.

Разработчик пояснил, что доработанным проектом предлагается пункт 8 Порядка определения размера арендной платы дополнить абзацем следующего содержания:

«При заключении договора аренды земельных участков, указанных в настоящем пункте, в нем предусматривается положение об обязательном ежегодном изменении размера арендной платы в одностороннем порядке

арендодателем с учетом коэффициента-дефлятора, соответствующего индексу по платным услугам на очередной финансовый год, определенного Правительством Кировской области, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды».

Также доработанным проектом предлагается пункт 12 Порядка определения размера арендной платы изложить в следующей редакции:

«12. При заключении договора аренды земельного участка, арендная плата за который рассчитывается на основании его кадастровой стоимости, в нем предусматривается положение об обязательном изменении размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом коэффициента-дефлятора, указанного в пункте 8 настоящего Порядка, не проводится».

3. Замечание № 3 не учтено.

Разработчик пояснил, что экономическое обоснование размера арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков и коэффициента кратности к земельному налогу независимым оценщиком было проведено по различным сегментам рынка недвижимости города Кирова. В связи с этим вероятность того, что арендаторы земельных участков, являющиеся субъектами малого бизнеса, могут понести необоснованные расходы, отсутствует.

4. Замечание № 4 не учтено.

Разработчик пояснил, что в целях установления обоснованных значений коэффициентов кратности для расчета арендной платы за пользование земельными участками на базе земельного налога оценщиком был проанализирован рынок земельных участков на основе данных сайта администрации города Кирова и информации о заключенных договорах аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Город Киров», предоставленной департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова и министерством имущественных отношений Кировской области.

Представленные данные были выведены и сгруппированы оценщиком по вышеуказанным наиболее значимым сегментам.

Коэффициент кратности земельного налога определяется в целях получения обоснованного размера платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю, развития инфраструктуры. Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, для земельных участков, предоставленных для размещения объектов придорожного сервиса, при расчете арендной платы проектом предлагается применять коэффициент кратности 4 (для размещения зданий, строений, сооружений коммерческого назначения), а для земельных участков сельскохозяйственного назначения в границах населенного пункта предлагается применять либо коэффициент 2,9 (в случае предоставления земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства), либо коэффициент 4 (для размещения объектов коммерческого назначения). Разработчик указал, что применение процедуры оценки рыночной стоимости права аренды таких земельных участков в данном случае не требуется.

5. Замечание № 5 не учтено.

Разработчик пояснил, что в силу подпункта «г» пункта 2 и пункта 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – Правила определения арендной платы), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, одним из способов определения размера арендных платежей за землю является расчет платы на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Учитывая вышеизложенное, предлагаемая проектом редакция пункта 8 Порядка определения размера арендной платы предполагает применение рыночной стоимости права аренды земельных участков исключительно в ситуации, если в отношении земельного участка, предоставляемого

в аренду, не могут быть применены случаи, указанные в абзацах 2 – 5 Порядка определения размера арендной платы.

6. Замечание № 6 не учтено.

Одним из основных принципов определения арендной платы является принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога. Кроме того, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 установлен льготный размер арендной платы (0,01% от кадастровой стоимости земельного участка) в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, предоставленные лицам, имеющим право на освобождение от уплаты земельного налога, а также лицам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Разработчик пояснил, что предлагаемая проектом редакция подпунктов 5.4 и 5.5 пункта 5 Порядка определения размера арендной платы направлена на обеспечение социальной защиты физических лиц, имеющих право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с налоговым законодательством. Аналогичный порядок установления размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, предусмотрен подпунктом «а» пункта 3 Правил определения арендной платы.

7. Замечание № 7 не учтено.

Разработчик пояснил, что слова «таких земельных участков» не могут быть исключены из предлагаемой проектом редакции пункта 8 Порядка определения размера арендной платы, так как положения о минимальном годовом размере арендной платы распространяются на земельные участки, указанные исключительно в пункте 8 Порядка определения размера арендной платы. Слова «таких земельных участков» устанавливает запрет для применения положения о минимальном годовом размере к иным земельным участкам, указанным в других пунктах Порядка определения размера арендной платы.

По результатам рассмотрения поступивших замечаний разработчиком в адрес Кассина О.В., департамента муниципальной собственности администрации города Кирова направлены мотивированные ответы о рассмотрении замечаний.

При проведении процедуры оценки регулирующего воздействия в отношении проекта министерством установлено следующее.

Во исполнение положений Земельного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 постановлением Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П утвержден Порядок определения размера арендной платы.

Порядок определения размера арендной платы устанавливает механизм определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кировской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кировской области.

Апелляционным определением Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 12.05.2021 № 66а-1345/2021 оставлено без изменения решение Кировского областного суда от 17.02.2021 по делу № 3а-9/2021, которым признан недействующим пункт 8 Порядка определения размера арендной платы в части применения при расчете арендной платы 4,5 кратного размера земельного налога в отношении земельных участков, расположенных в границах городского округа «Город Киров».

По информации разработчика в целях экономического обоснования размера арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков был проведен анализ рынка недвижимости муниципального образования «Город Киров». В результате проведенной работы в целях определения рыночно обоснованной платы за пользование земельными участками в муниципальном образовании «Город Киров», соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу, установлены обоснованные значения коэффициентов кратности для расчета размера арендной платы за пользование земельными участками на базе земельного налога по состоянию на 01.04.2021. Учитывая вышеизложенное, пункт 8 Порядка

определения размера арендной платы (в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Город Киров») предлагается изложить в новой редакции.

Кроме того, в целях повышения инвестиционной привлекательности земельных участков пункт 3 Порядка определения размера арендной платы предлагается дополнить подпунктом 3.13, согласно которому размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кировской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кировской области, предоставленные в аренду без торгов для строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры в области обращения с твердыми коммунальными отходами, устанавливается равным размеру земельного налога.

Также в отношении земельных участков, предоставленных для создания (реконструкции) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения или реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии с правовым актом Губернатора на основании подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации на срок создания (реконструкции) такого объекта или на срок реализации масштабного инвестиционного проекта, предлагается установить размер арендной платы, равный размеру земельного налога. В связи с этим проектом предлагается пункт 3 Порядка определения размера арендной платы дополнить пунктом 3.14, а пункт 9 Порядка определения размера арендной платы исключить.

По информации разработчика проект направлен на обеспечение социальной защиты физических лиц, имеющих право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с налоговым законодательством.

Социальными группами, заинтересованными в устранении проблемы, являются органы исполнительной власти Кировской области, органы местного самоуправления Кировской области, юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане.

Согласно сводному отчету принятие и реализация проекта не потребуют расходов для бюджета Кировской области. Негативные

последствия от принятия проекта не предполагаются. В ходе анализа и рассмотрения проекта отрицательных посылов не выявлено.

По результатам рассмотрения проекта и сводного отчета по проекту министерством установлено:

1. Все процедуры оценки регулирующего воздействия проекта выполнены в полном объеме, принципы и критерии оценки соблюдены. Наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью предлагаемого регулирования обоснованы.

2. В проекте не выявлено положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

Министр

Н.М. Кряжева

Чащина Юлия Александровна
(8332) 27-27-29 (доб. 2963)