

Заключение
об оценке фактического воздействия
Решение Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от
24.12.2020 №31/9 «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей
определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа
Электросталь Московской области»

« 19 » июня 2024 года

Финансовым управлением Администрации городского округа Электросталь Московской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с пунктом 41 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов городского округа Электросталь Московской области и экспертизы нормативных правовых актов городского округа Электросталь Московской области, утвержденным постановлением Администрации городского округа Электросталь Московской области от 21.09.2015 № 777/13 (в редакции постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 23.11.2023 №1562/11), (далее – Порядок) рассмотрены решение Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.12.2020 №31/9 «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области» и отчет об оценке фактического воздействия нормативного правового акта.

По результатам рассмотрения уполномоченный орган сообщает следующее.

1. Материалы об оценке фактического воздействия: Решение Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.12.2020 №31/9 «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области» (далее нормативно правовой акт) и отчет об оценке фактического воздействия нормативного правового акта представлены в уполномоченный орган Комитетом имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области письмом от 20.05.2024 №160/21.3-6/10012-исх.

2. По результатам рассмотрения представленных материалов установлено, что при проведении оценки фактического воздействия нормативного правового акта нарушений правил, которые могут оказать негативное влияние на обоснованность полученных разработчиком результатов, не выявлено.

3. Уполномоченным органом проведены публичные консультации нормативного правового акта и отчета в сроки с 21.05.2024 по 18.06.2024.

Уведомление о проведении публичных консультаций, текст нормативного правового акта, отчет об оценке фактического воздействия нормативного правового акта опросный лист для участников в целях сбора мнений участников регулируемых отношений и других заинтересованных лиц были размещены размещена уполномоченным органом на официальном сайте городского округа Электросталь в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.electrostal.ru/administratsiya/ofitsial-nye-dokumenty/otsenka-reguliruyushchego-vozdeystviya/>.

Участникам публичных консультаций предлагалось выразить свое мнение путем заполнения размещенного опросного листа с дальнейшим его направлением по электронной или обычной почте по указанным в уведомлении адресам уполномоченного органа.

В ходе публичных консультаций замечания и/или предложения по нормативному правовому акту не поступили.

4. На основе проведенной оценки фактического воздействия нормативного правового акта, с учетом информации, представленной разработчиком в отчете, сделаны следующие выводы.

В соответствии с Законом Московской области от 07 июня 1996 г. N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» органы местного самоуправления осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной

собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с Законом Московской области от 07 июня 1996 г. N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» органы местного самоуправления осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Одним из видов распоряжения земельными участками является предоставление их в аренду (основание – п.п.3 п.1 ст.39.1. Земельного Кодекса Российской Федерации).

Это позволяет повысить эффективность управления имуществом, временно не задействованным или неэффективно используемым. Величина арендной платы за пользование участками при этом может быть ниже рыночной, поскольку в первую очередь данной деятельностью муниципальные образования преследуют цель возмещения затрат или их части, связанных с содержанием участков и уплаты налогов, а не извлечение прибыли. Предоставляя землю в аренду, муниципальные образования имеют возможность пополнять местные бюджеты за счет поступления арендной платы, что предусмотрено действием статьи 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации. Размер арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных в аренду, устанавливается органом местного самоуправления.

Решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 31.10.2017 №213/37 были установлены размеры корректирующих коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и расположенных на территории городского округа Электросталь Московской области, и учитывающих вид разрешенного использования земельного участка.

В виду того, что Законом Московской области от 01.12.2020 №242/2020-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» внесены изменения в части значений коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования земельных участков, нормативно правовая база, регулирующая земельные отношения на территории городского округа Электросталь, была актуализирована, решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.12.2020 №31/9 «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области» (далее - решение Совета депутатов) были утверждены новые размеры корректирующих коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и расположенных на территории городского округа Электросталь Московской области.

В соответствии с действующим законодательством, базой для расчета арендной платы является кадастровая стоимость земли. С целью исключения вероятности необоснованного предпочтения по отношению к различным арендаторам земельных участков, имеющим схожее разрешенное использование, расчет корректирующих коэффициентов, используемых для установления арендной платы, представляет собой совокупную оценку коэффициентов Кд и Пкд (коэффициент Кд учитывает вид разрешенного использования участка или условия его использования арендатором, а Пкд - повышающий коэффициент). Данный подход также направлен на предотвращение коррупционных действий, которые могут присутствовать при установлении коэффициентов для каждого участка в индивидуальном порядке.

Таким образом, в соответствии с решением Совета депутатов, совокупное значение корректирующих коэффициентов для земельных участков, вид разрешенного действия которых относится к социально-значимым, установлено от 1 до 1,1 (например, для земельных участков с видом разрешенного действия: сельскохозяйственное использование, коммунальное обслуживание, религиозное использование, благоустройство территории совокупный

корректирующий коэффициент установлен в размере 1; для земельных участков с видом разрешенного действия: производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность, строительная промышленность, энергетика, связь совокупный корректирующий коэффициент установлен в размере 1,1), для земельных участков, вид разрешенного действия которых относится к коммерческим видам деятельности – от 1,5 до 30, наиболее высокий корректирующий коэффициент установлен для земельных участков для размещения базовой станции сотовой связи и ведения специальной деятельности – 30.

Анализ фактических положительных и отрицательных последствий установленного правового регулирования.

Предложенный в решении Совета депутатов размер корректирующих коэффициентов позволил соблюсти принцип учета существующего и потенциально возможного уровня доходности коммерческой деятельности, осуществляемой на земельном участке, в то же время положительно сказался на социально значимых объектах (отсутствие неоправданно завышенных арендных ставок) при единовременном сохранении и росте уровня доходов бюджета городского округа Электросталь за счет передачи земельных участков в аренду.

Установление более низкого коэффициента и, следовательно, снижение арендных ставок для социально значимых предприятий не свидетельствует об отсутствии выгод для муниципального образования. Поддержка социально значимых объектов, а также таких отраслей, как промышленность, сельское хозяйство, способствует формированию благоприятного инвестиционного климата и росту социальной привлекательности городского округа Электросталь.

Размер арендной платы устанавливается с учетом соблюдения принципов экономической обоснованности, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и принципа запрета необоснованных предпочтений с учетом вида разрешенного использования земельного участка.

Вывод: На основе проведенной оценки фактического воздействия нормативного правового акта заявленные органом разработчиком цели правового регулирования достигнуты, положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, не выявлено.

Отрицательные последствия применения на практике рассматриваемого нормативного правового акта отсутствуют.