

**Заключение об оценке регулирующего воздействия  
по проекту решения Совета депутатов городского округа Электросталь Московской  
области «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей  
определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа  
Электросталь Московской области»**

Экономическим управлением Администрации городского округа Электросталь Московской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком 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 (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрен проекта решения Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области», подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения об оценке регулирующего воздействия Комитетом имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области (далее – орган-разработчик).

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта постановления органом-разработчиком процедуры, предусмотренные пунктами 11-20 Порядка, соблюдены.

Проект постановления направлен органом-разработчиком для подготовки настоящего заключения об оценке регулирующего воздействия впервые.

Органом-разработчиком проведены публичные консультации по проекту постановления и сводному отчету в сроки с 01.12.2020 по 10.12.2020.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта постановления размещена органом-разработчиком на официальном сайте городского округа Электросталь в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.electrostal.ru/administratsiya/ofitsial-nye-dokumenty/otsenka-reguliruyushchego-vozdeystviya/>.

В ходе подготовки настоящего заключения уполномоченным органом публичные консультации не проводились.

**1. Степень регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта.**

Предлагаемое правовое регулирование характеризуется средней степенью регулирующего воздействия.

Проект решения нормативно закрепляет размер 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. Значение корректирующего коэффициента определяется исходя из вида разрешенного пользования земельного участка.

Таким образом, правовое регулирование оказывает влияние на размер арендной платы за земельные участки, предоставляемых в аренду юридическим и(или) физическим лицам, осуществляющих различную хозяйственную деятельность.

Ввиду того, что нормативный правовой акт выпускается взамен действующего на сегодняшний день решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 31.10.2017 №213/37 «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки и размера коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории городского округа Электросталь Московской области», проект разрабатываемого нормативного правового акта отнесен к средней степени регулирующего воздействия.

## **2. Характеристика существующей проблемы, на решение которой направлено предлагаемое регулирование. Цель принятия проекта.**

В соответствии с Законом Московской области от 07 июня 1996 г. N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (далее – Закон о регулировании земельных отношений) 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).

Размер арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

В целях определения арендной платы 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, необходимо актуализировать нормативно правовую базу, регулиющую земельные отношения на территории городского округа Электросталь, утвердить размер 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 Московской области.

## **3. Содержание и область правового регулирования. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты предлагаемым правовым регулированием.**

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

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.

Статья 14 Закона о регулировании земельных отношений устанавливает порядок определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности

Московской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. В ней в частности предусмотрено, что для случаев, когда земельный участок предоставляется не на торгах, расчет арендной платы (Апл) происходит по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S},$$

где:

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

Базовый размер арендной платы Аб и учитывающий вид разрешенного использования коэффициент Кд устанавливается Законом о регулировании земельных отношений. Коэффициенты Км (коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования) и Пкд (корректирующий коэффициент, применяемый только к Кд) устанавливаются актами представительного органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, обладающего правом предоставления земельных участков.

Рассматриваемым правовым регулированием предлагается утвердить размер 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 Московской области.

Основные группы участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты предлагаемым правовым регулированием это - юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою деятельность на территории городского округа Электросталь Московской области, физические лица.

#### **4. Анализ возможных вариантов достижения поставленных целей, выгод и издержек от принятия проекта муниципального нормативного правового акта.**

Правовое регулирование направлено на решение вопросов местного значения по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области в части определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных в аренду без торгов.

Проект решения нормативно закрепляет размер 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.

Отсутствие нормативно-правовой базы, регулирующей действия Администрации городского округа Электросталь при осуществлении мероприятий по распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности, не позволяет в полной мере реализовать вопросы местного значения.

В частности, отсутствие нормативного правового акта об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области не позволяет установить размер арендной платы за земельные участки, предоставляемых в аренду без торгов, тем самым влечет за собой отсутствие поступления в бюджет городского округа Электросталь неналоговых доходов.

Предлагаемое правовое регулирование не влечет возникновения дополнительных обязанностей для субъектов предпринимательской деятельности, так как требования, определенные в проекте нормативного правового акта, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **5. Замечания и предложения по проекту муниципального нормативного правового акта. Итоги публичных консультаций по проекту акта.**

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия, в целях учета мнения субъектов предпринимательской деятельности в отношении влияния проекта нормативного правового акта на развитие предпринимательской деятельности на территории городского округа Электросталь органом разработчиком проведены публичные слушания по проекту акта.

Публичные консультации проведены в период с 01.12.2020 по 10.12.2020. В целях организации публичных консультаций орган-разработчик разместил 03.09.2020 на официальном сайте городского округа Электросталь Московской области <http://www.electrostal.ru/administratsiya/ofitsial-nye-dokumenty/otsenka-reguliruyushchego-ozdyeistviya/> уведомление о проведении публичных консультаций по проекту акта с приложением проекта решения Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области», сводного отчета и Опросного листа при проведении публичных консультаций.

В ходе проведения публичных консультаций по проекту акта замечания и предложения по проекту постановления не поступили.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта акта с учетом информации, представленной органом-разработчиком в сводном отчете, уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

- в сводном отчете по проекту решения Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области» содержится достаточное обоснование решения проблемы предложенным способом регулирования;

- в проекте решения Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области» отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджета городского округа Электросталь Московской области.

Уполномоченный орган рекомендует к принятию проект проекта решения Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области «Об установлении размера корректирующих коэффициентов для целей определения арендной платы за земельные участки на территории городского округа Электросталь Московской области».

Заместитель начальника управления – начальник отдела  
экономического анализа и прогнозирования экономического  
управления Администрации городского округа  
Электросталь Московской области



Е.П.Даницкая