

Заключение № 4

об оценке регулирующего воздействия на проект постановления Администрации Батецкого муниципального района «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов» и по результатам экспертизы заключения о предварительной оценке регулирующего воздействия указанного проекта нормативного правового акта

Отдел экономического планирования и прогнозирования комитета экономики Администрации Батецкого муниципального района (далее – отдел) в соответствии с пунктом 1.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов Батецкого муниципального района и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов Батецкого муниципального района, утвержденного постановлением Администрации Батецкого муниципального района от 07.10.2015 № 686 (далее - Порядок проведения ОРВ), провел экспертизу заключения о предварительной оценке регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Батецкого муниципального района «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов» (разработчик отдел муниципального имущества комитета экономики Администрации Батецкого муниципального района), проекта указанного нормативного правового акта и материалов обоснования к нему (далее проект акта, заключение об ОРВ) и сообщает следующее:

1. Проблема, на решение которой направлено предлагаемое государственное регулирование, цели предлагаемого регулирования, содержание и область правового регулирования

В соответствии со ст.65 Земельного Кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Одна из форм платы за использование земли – арендная плата. Согласно ст. 608 Гражданского Кодекса РФ и п.2 ст.22 Земельного Кодекса РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику.

В отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, собственником выступает муниципальное образование. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии с п.3 ст.41 Бюджетного кодекса РФ доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казённых, относятся к неналоговым доходам бюджета. Следовательно, средства, полученные от сдачи в аренду указанного

имущества, подлежат зачислению в местный бюджет в соответствии со ст.62 Бюджетного кодекса РФ в размере 100%.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности устанавливаются органами местного самоуправления.

Проект акта позволит устанавливать с учетом социально-экономического положения муниципального района экономически обоснованные размеры ставок арендной платы и избежать потерь муниципального бюджета.

Необходимость разработки нового Порядка также связана с объединением Батецкого сельского поселения и Администрации Батецкого муниципального района.

2. Выводы о возможных последствиях принятия проекта нормативного правового акта

По результатам экспертизы представленного проекта акта и заключения об ОРВ, отделом может быть сделан вывод об отсутствии в проекте акта положений, которые могут способствовать возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также положений, вводящих административные и иные ограничения, запреты и обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

По мнению отдела, принятие и реализация настоящего проекта акта не ведет к необоснованным расходам муниципального бюджета.

3. Окончательные выводы по результатам проведения экспертизы представленных разработчиком документов

3.1. При проведении оценки регулирующего воздействия разработчиком соблюдены требования и процедуры, определенные Порядком проведения ОРВ.

В процессе проведения публичных консультаций разработчиком, с целью выявления мнения заинтересованных лиц относительно потенциальных рисков применения предлагаемого проекта акта правового регулирования, направлены извещения в адрес руководителей: департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области и Регионального отделения общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России».

3.2. При проведении экспертизы документов, представленных разработчиком, отдел полагает, что в проекте акта не содержатся положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, определенные пунктом 1.4 Порядка проведения ОРВ.

**Начальник отдела экономического
планирования и прогнозирования
комитета экономики**

Н.И.Семенова

Заключение

о предварительной оценке регулирующего воздействия на проект постановления Администрации Батецкого муниципального района «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов»

1. Проблема, на решение которой направлено регулирование, Цель принятия проекта.

Проект постановления Администрации Батецкого муниципального района «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов» (далее проект) подготовлен отделом муниципального имущества комитета экономики Администрации Батецкого муниципального района.

Проект постановления предусматривает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района или Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов, согласно которому годовой размер арендной платы определяется по формуле:

$$АП = КС \times К, \text{ где:}$$

- АП – годовой размер арендной платы (руб.);
- КС – кадастровая стоимость земельного участка, находящегося в государственной собственности Новгородской области, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее земельный участок) (руб.);
- К – коэффициент, устанавливаемый в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, определяемый с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В случае если кадастровая стоимость земельного участка не определена в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, годовой размер арендной платы за него определяется по формуле:

$$АП = С_{ру} \times S \times К, \text{ где:}$$

- АП – годовой размер арендной платы (руб.);
- $C_{ру}$ – средний уровень кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков соответствующей категории и вида разрешенного использования по муниципальному району, утвержденный в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации (руб.);
- S – площадь земельного участка (кв.м);
- К – коэффициент, устанавливаемый в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых определена, с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

2. Содержание и область правового регулирования.

Считаем, что данная норма Проекта позволит устанавливать с учетом социально-экономического положения муниципального района экономически обоснованные размеры ставок арендной платы и избежать потерь муниципального бюджета.

Необходимость разработки нового Порядка также связана с объединением Батецкого сельского поселения и Администрации Батецкого муниципального района.

Проект разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», областным законом от 27.04.2015 № 763-ОЗ «О предоставлении земельных участков на территории Новгородской области».

3. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица.

4. Риски не достижения целей правового регулирования, возможные негативные последствия от введения нового правового регулирования.

Принятие проекта не будет иметь негативных последствий для лиц, интересы которых затрагивает проектируемое регулирование.

5. Публичные консультации

Информация о проведении публичных консультаций, проект нормативного правового акта были размещены на официальном сайте Администрации Батецкого муниципального района в разделе «Оценка регулирующего воздействия» в период с 11 мая 2016 года по 25 мая 2016 года.

Информационные письма о проведении публичных консультаций направлены в адрес департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области и в адрес Регионального отделения общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России».

В указанный срок проведения публичных консультаций предложений, замечаний по проекту не поступало.

6. Выводы о возможных последствиях принятия проекта акта.

Положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения для лиц, интересы которых затрагивает проектируемое регулирование, или способствующих их введению, а также способствующих возникновению необоснованных расходов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, в проекте акта не выявлено.

**Начальник отдела муниципального
имущества комитета экономики
Администрации Батецкого
муниципального района**

Исабагандова

Х.А. Исабагандова

27.05.2016

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Администрации Батецкого муниципального района «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов»

1. Краткое описание предлагаемого разработчиком нового правового регулирования.

Действие данного Порядка будет распространяться на правоотношения между Администрацией Батецкого муниципального района, гражданами, физическими лицами или юридическими лицами, при определении размера арендной платы за земельные участки, находящегося в муниципальной собственности Батецкого муниципального района или Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов.

2. Сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, вводимое проектом акта, оценка негативных последствий, порождаемых наличием данной проблемы, сведения о целях предполагаемого правового регулирования.

Проект положения разработан в целях повышения качества и эффективности оказания муниципальной услуги.

Необходимость разработки нового Порядка связана с объединением Батецкого сельского поселения с Администрацией Батецкого муниципального района

3. Сведения о соответствии принципам государственного регулирования, посланиям Президента Российской Федерации Федеральному собранию Российской Федерации, государственным программам Новгородской области, нормативным правовым актам области, муниципальным правовым актом, в которых формулируются и обосновываются цели и приоритеты социально-экономического развития области, направления реализации указанных целей, задач, подлежащие решению для их реализации.

Порядок разрабатывается в целях исполнения статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации

Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Уставом Батецкого муниципального района

Уставом Батецкого сельского поселения

4. Описание предлагаемого правового регулирования, вводимого проектом акта, в части положений, которыми изменяется

порядок реализации полномочий органов местного самоуправления Окуловского муниципального района в отношениях с субъектами предпринимательской деятельности.

Введение правового регулирования, предусмотренного разработанным проектом Порядка, не окажет влияния на изменение порядка реализации полномочий органов местного самоуправления Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения.

5. Сведения о предлагаемом порядке введения правового регулирования, предусматриваемого проектом акта.

Введение правового регулирования, предусмотренного разработанным проектом положения, не требует выпуска иных нормативных правовых актов.

6. Оценка расходов бюджета Батецкого муниципального района на исполнение полномочий, необходимых для реализации предлагаемого правового регулирования, предусмотренного проектом акта.

Дополнительных расходов бюджета Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения не требуется.

7. Описание основных групп субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, предусмотренным проектом акта.

Основные группы субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, определены в соответствии законодательством Российской Федерации.

К ним относятся все субъекты предпринимательства, зарегистрированные и осуществляющие деятельность на территории Батецкого муниципального района.

8. Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, ограничения, запреты, возлагаемые на них или изменяемые предлагаемым правовым регулированием, предусмотренным проектом акта.

Изменений расходов субъектов предпринимательской деятельности не требуется.

Начальник отдела муниципального имущества
комитета экономики Администрации Батецкого
муниципального района

Исаба

Х.А. Исабагандова

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ 2016 №

п.Батецкий

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», областным законом от 27.04.2015 № 763-ОЗ «О предоставлении земельных участков на территории Новгородской области», Администрация Батецкого муниципального района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов

2. Опубликовать решение в муниципальной газете «Батецкий вестник» и разместить на официальном сайте Администрации Батецкого муниципального района в информационной телекоммуникационной сети «Интернет».

Проект подготовлен и внесен:

Начальник отдела муниципального имущества



Х.А. Исабагандова

УТВЕРЖДЕН

постановлением
Администрации Батецкого
муниципального района
от _____ 2016 № _____

ПОРЯДОК

определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Батецкого муниципального района и Батецкого сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», областными законами от 27.04.2015 № 763-ОЗ «О предоставлении земельных участков на территории Новгородской области».

2. Годовой размер арендной платы определяется по формуле:

$$AP = KC \times K, \text{ где:}$$

- AP – годовой размер арендной платы (руб.);
- KC – кадастровая стоимость земельного участка, находящегося в государственной собственности Новгородской области, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее – земельный участок) (руб.);
- K – коэффициент, устанавливаемый в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, определяемый с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В случае если кадастровая стоимость земельного участка не определена в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, годовой размер арендной платы за него определяется по формуле:

$$AP = Cr_y \times S \times K, \text{ где:}$$

- AP – годовой размер арендной платы (руб.);
- Cr_y – средний уровень кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков соответствующей категории и вида разрешенного использования по муниципальному району, утвержденный в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации (руб.);
- S – площадь земельного участка (кв.м);
- K – коэффициент, устанавливаемый в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых определена, с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

3. При определении годового размера арендной платы за земельные участки:

находящиеся в собственности Батецкого муниципального района, применяются коэффициенты, установленные решением Думы Батецкого муниципального района;

находящиеся в собственности Батецкого сельского поселения, применяются коэффициенты, установленные решением Совета депутатов Батецкого сельского поселения;

4. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в собственности Батецкого муниципального района или Батецкого сельского поселения, на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в размере:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков; трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полупроцента процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

5. Расчет размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Батецкого муниципального района или Батецкого сельского поселения, производит отдел муниципального имущества комитета экономики Администрации Батецкого муниципального района.

6. При определении размера арендной платы за земельные участки отдел муниципального имущества комитета экономики Администрации Батецкого муниципального района запрашивает в филиале федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новгородской области данные о кадастровой стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

10. Если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями помещений в зданиях, сооружениях, расположенных на земельном участке, годовой размер арендной платы рассчитывается для каждого из них пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве аренды на земельный участок, определяемой как отношение площади соответствующего помещения к общей площади зданий или сооружений, и вносится каждым арендатором отдельно.

11. В случае если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, размер арендной платы рассчитывается

поквартирно исходя из количества дней в квартале текущего года и определяется как отношение количества календарных дней квартала, в течение которых действовал договор аренды земельного участка, к числу календарных дней в году.

12. Годовой размер арендной платы за земельный участок, предоставляемый для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, определяется в размере арендной платы, установленной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

13. Годовой размер арендной платы за земельный участок определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов, в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных областными законами, с некоммерческой организацией, созданной Новгородской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находится на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

14. Годовой размер арендной платы за земельный участок определяется в размере пятидесяти процентов земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории

в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

15. Годовой размер арендной платы за земельный участок, предоставляемый в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» лицу для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается:

в размере двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении 2 лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

в размере пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении 3 лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

16. Размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год в случаях:

изменения кадастровой стоимости земельного участка;

изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Новгородской области, нормативных правовых актов органов местного самоуправления, определяющих исчисление размера арендной платы, порядок и условия ее внесения.