

**Управление развития промышленности, сельского хозяйства и  
предпринимательства Администрации муниципального образования «Инзенский  
район»**

ул. Заводская, д.2, г.Инза, 433030 тел.: (84241) 2-53-45 E-mail: economraion@mail.ru

**Заключение №16 от 15.12.2017г.**

**о проведении экспертизы Постановления Администрации муниципального  
образования «Инзенский район» от 06 марта 2017 г. №141  
«Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные  
участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального  
образования «Инзенский район», и земельные участки находящиеся в  
муниципальной собственности муниципального образования «Инзенское  
городское поселение» Инзенского района Ульяновской  
области, предоставленные в аренду без торгов».**

Управление развития промышленности, сельского хозяйства и предпринимательства Администрации муниципального образования «Инзенский район», в соответствии с Законом Ульяновской области от 05.11.2013 № 201-ЗО «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области и проектов муниципальных нормативных правовых актов, порядке проведения экспертизы нормативных правовых актов Ульяновской области и муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и порядке проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Ульяновской области, затрагивающих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности», постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район» от 09.06.2015 №649 «Об утверждении положения о проведении экспертизы нормативных правовых актов муниципального образования «Инзенский район», в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности», Распоряжением от 16 марта 2015 г. №22 «О назначении уполномоченного структурного подразделения, осуществляющего проведение экспертизы муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности», рассмотрело Постановление Администрации муниципального образования «Инзенский район» от 06 марта 2017 г. №141 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Инзенский район», и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Инзенское городское поселение» Инзенского района Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов» (далее – НПА), направленный для подготовки настоящего заключения Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Инзенский район» (далее – разработчик акта), и сообщает следующее:

НПА направлен для подготовки настоящего заключения впервые.

**1. Описание рассматриваемого регулирования.**

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Инзенский район», и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Инзенское городское поселение» Инзенского района Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов (далее - Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и

Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В НПА прописан расчёт размера арендной платы и основные моменты предоставления в аренду муниципальной собственности без торгов.

Ежегодная арендная плата за использование земельных участков устанавливается исходя из ставок земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от случаев предоставления земельных участков согласно таблице, «Поправочный коэффициент к ставке земельного налога, применяемый для расчета арендной платы за земельные участки», за исключением случаев, установленных Порядком.

## 2. Описание проблем и негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

1. Отсутствие чёткой регламентированной последовательности определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Инзенский район», и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Инзенское городское поселение» Инзенского района Ульяновской области, при предоставлении в аренду без торгов.

2. Поддержка 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, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582.

3. Исключение возможности нарушения законодательства в рассматриваемой сфере.

## 3. Анализ опыта субъектов Российской Федерации и других муниципальных образований в соответствующей сфере.

| Муниципальное образование              | Нормативный правовой акт  | Основные положения нормативного правового акта   |
|--|---|--|
| Иркутская область<br>Заларинский район | Дума Троицкого муниципального образования<br>Решение от 16.05.2016 № 23/133 с. Троицк<br>"Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду без торгов" | Ежегодная арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка от 0,1 % - земельного участка, предоставленного юридическим лицам, до 1,6 % - земельного участка, предоставленного для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения и др.<br>При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, в таком договоре Арендодателем предусматривается возможность изменения им арендной платы в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет в связи с изменением кадастровой стоимости, не проводится.<br>Изменение Арендодателем в одностороннем порядке ежегодного размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка, предусматривается в договорах аренды земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка. |
| Смоленская                             | Смоленский городской  | Расчеты размера арендной платы за земельные  |

|                                    |  |   |
|------------------------------------|--|---|
| <p>область,<br/>город Смоленск</p> | <p>совет Решение от 24 июня 2015 года № 1452 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов»</p> | <p>участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, осуществляются по следующей формуле:<br/> <math>АП = Кс \times Бр \times Пк \times Д / Дг</math>,<br/> где АП - арендная плата в рублях;<br/> Кс - кадастровая стоимость земельного участка в рублях;<br/> Бр - базовый размер арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земельного участка), утвержденный решением Смоленского городского Совета;<br/> Пк - поправочный коэффициент (повышающий или понижающий);<br/> Д - количество дней, за которые производится расчет арендной платы;<br/> Дг - количество дней в году (365 или 366).<br/> Поправочный коэффициент применяется в случаях, предусмотренных Порядком.<br/> Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка.</p> |
|------------------------------------|--|---|

В целом, анализируемые муниципальные образования субъектов Российской Федерации используют опыт предоставления в аренду без торгов земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования, в том числе утверждение порядков определения размера арендной платы за земельные участки.

#### **4. Анализ рассматриваемого регулирования, анализ текущей ситуации.**

Ежегодная арендная плата за использование земельных участков устанавливается исходя из ставок земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от случаев предоставления земельных участков.

Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Ежегодная арендная плата за использование земельных участков, предоставленных для проведения изыскательских работ и для строительства объектов недвижимости (за исключением малоэтажных, среднеэтажных, многоэтажных жилых домов и общежитий), устанавливается в размере 50 % от арендной платы, если иное не установлено земельным законодательством.

Ежегодная арендная плата за использование земельных участков, предназначенных для индивидуальных и кооперативных погребов и гаражей, а также предоставленных дачным и садоводческим товариществам, находящимся в оползневой и подтопляемой зонах (при предоставлении документов, выданных уполномоченными организациями), устанавливается в размере 50 % от арендной платы.

Так же НПА устанавливает поправочный коэффициент к ставке земельного налога, применяемый для расчета арендной платы за земельные участки.

В соответствии с законом Ульяновской области от 03.07.2015 №85-ЗО «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничены, между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области» с 01.01.2016 договоры аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена, переданы в Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области.

За 2016-2017 гг. был заключен один договор аренды земельного участка, муниципальной собственности, сельскохозяйственного назначения без проведения торгов, сумма арендной платы составляет 264 руб. 02 копеек.

Первоначальная цена определяется в соответствии с законом об оценочной деятельности.

**5. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых затронуты рассматриваемым правовым регулированием.**

К группам участников отношений, интересы которых затронуты рассматриваемым НПА относится экономически активное население МО «Инзенский район», а так же индивидуальные предприниматели и юридические лица, которые осуществляют свою деятельность на территории района.

Так участниками отношений, являются 14250 человек экономически активного населения, 270 юридических лица и 558 индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных на территории Инзенского района.

**6. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность рассматриваемого регулирования.**

Альтернативного варианта данному правовому регулированию не имеется.

**7. Сведения о проведении публичных обсуждений. Замечания и предложения по рассматриваемому нормативному правовому акту.**

Публичные обсуждения НПА проводились в период 25.09.2017г. - 25.10.2017 г. на специализированном ресурсе для проведения публичных обсуждений <http://inza.ulregion.ru>.

В рамках публичных обсуждений НПА поступило 3 отзыва, от Пензякова Николая Петровича - директора АНО «Центр развития предпринимательства Инзенского района Ульяновской области», Башаева Михаила Геннадьевича - директора ООО «Инзалес» и Седых Сергея Сергеевича – Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Инзенском районе Ульяновской области.

Позиций, содержащихся замечаний и предложений по проекту акта, от участников публичных обсуждений не поступало.

**8. Выводы по результатам проведения экспертизы.**

НПА содержит нормы, затрагивающие интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

На основе проведенной экспертизы НПА с учетом представленной информации разработчиком, а так же информации полученной в ходе публичных консультаций, Управлением развития промышленности, сельского хозяйства и предпринимательства Администрации муниципального образования «Инзенский район» сделаны следующие выводы:

НПА не противоречит действующему законодательству. НПА предусмотрено обоснованное регулирование в данной сфере.

В НПА отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности. НПА дополнительных расходов бюджетов всех уровней и субъектов предпринимательства не предусматривает. Иных мнений и замечаний Управление не имеет.

**Начальник Управления развития  
промышленности, с/х и предпринимательства  
Администрации МО «Инзенский район»**



**Е.Г.Смолкина**