

**Дума города Костромы**  
**Отдел по сопровождению деятельности депутатских**  
**комиссий аппарата Думы города Костромы**  
**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**об оценке регулирующего воздействия**

2 декабря 2016 года № 11-ОРВ

**О проекте решения Думы города Костромы "Об установлении на 2017 год значений и порядка определения значения корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и представленные в аренду без торгов"**  
**(внесен главой Администрации города Костромы)**

Отдел по сопровождению деятельности депутатских комиссий аппарата Думы города Костромы в соответствии со статьей 5 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Костромы, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного решением Думы города Костромы от 18 декабря 2014 года № 250 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрел проект решения Думы города Костромы "Об установлении на 2017 год значений и порядка определения значения корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и представленные в аренду без торгов" (далее – Проект), разработанный Администрацией города Костромы (далее – разработчик).

Проект разработан в целях установления на 2017 год значений и порядка определения значения корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и представленные в аренду без торгов.

Разработчиком степень регулирующего воздействия проекта оценена как средняя, поскольку проект акта, по его мнению, содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные муниципальными правовыми актами обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской деятельности, либо способствующие их установлению и положения, приводящие к увеличению ранее предусмотренных правовыми актами расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской деятельности.

Проект предполагает установление на 2017 год порядка определения корректирующего коэффициента  $K_k$ , применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы (далее – корректирующий коэффициент  $K_k$ ), относящихся к категории земель населенных пунктов с видами разрешенного использования, которые предполагают ведение предпринимательской деятельности и направлены на получение прибыли, по формуле:

$$K_k = K_m \times \frac{A_{\text{рын}}}{C_{\text{кад}} : S_{\text{з}} \times K_a \times K_b \times K_n}$$

В соответствии с частью 1 статьи 4 решения Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов" (далее – Порядок) размер арендной платы, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков и рассчитывается с учетом вида разрешенного использования земельных участков, категории арендатора, индекса потребительских цен на товары (работы, услуги) в Костромской области по следующей формуле:

$$A = K_{\text{ст}} \times K_a \times K_b \times K_n \times K_k$$

Раскрывая в данной формуле множитель  $K_k$  в виде формулы, предложенной Проектом, становится очевидным, что коэффициенты  $K_a$ ,  $K_b$  и  $K_n$ , а также кадастровая стоимость земельного участка сокращаются, то есть не оказывают влияния на размер аренды земельного участка, а соответственно не учитываются при расчете размера арендной платы.

$$\text{Так, } A = K_{\text{ст}} \times K_a \times K_b \times K_n \times K_m \times \frac{A_{\text{рын}}}{C_{\text{кад}} : S_{\text{з}} \times K_a \times K_b \times K_n}$$

При этом,  $K_a$  - коэффициент, введенный в целях дифференциации размера арендной платы в зависимости от категории арендаторов земельных участков.  $K_a$  имеет разные значения, которые установлены согласно приложению № 1 к Порядку и позволяет применять к отдельным категориям физических и юридических лиц льготные условия, в связи с чем, арендная плата изменяется в сторону уменьшения.

$K_b$  - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, значения которого также различны и определены в Приложении 2 к Порядку.

$K_n$  - коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель, определяемый в соответствии со статьей 7 Порядка.

Следовательно, предложенное правовое регулирование, которое не учитывает указанные коэффициенты, противоречит требованиям пункта 1 части 1 статьи 3, части 1 статьи 4, части 1 статьи 5, части 1 и 2 статьи 6, части 1 статьи 7 Порядка.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 8 Порядка в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы, требующим учета доходности земельных участков, значения корректирующего коэффициента  $K_k$  устанавливаются дифференцированно по видам разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов. Однако, как уже отмечено выше, из формулы расчета размера арендной платы с применением предложенной разработчиком формулы корректирующего

коэффициента  $K_k$  следует, что вид разрешенного использования земельного участка не учитывается.

Так, применяя любые значения  $K_v$ , предусмотренные приложением № 2 к Порядку к формуле расчета размера аренды при одинаковых значениях иных множителей (коэффициентов), размер арендной платы будет оставаться неизменным.

Например,

производственная деятельность ( $K_v=0,02241$ )

$$A = 176000 \times 0,8 \times 0,02241 \times 1,161 \times 0,6 \times \frac{344}{176000 \div 700 \times 0,8 \times 0,02241 \times 1,161} = 144480 ;$$

предпринимательство ( $K_v=0,0549$ )

$$A = 176000 \times 0,8 \times 0,0549 \times 1,161 \times 0,6 \times \frac{344}{176000 \div 700 \times 0,8 \times 0,0549 \times 1,161} = 144480 ;$$

общественное использование объектов капитального строительства ( $K_v=0,00583$ )

$$A = 176000 \times 0,8 \times 0,00583 \times 1,161 \times 0,6 \times \frac{344}{176000 \div 700 \times 0,8 \times 0,00583 \times 1,161} = 144480 .$$

Необходимо также отметить, что наименования видов разрешенного использования земельных участков, закрепленные в таблице, предусмотренной Проектом, не соответствуют наименованиям видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных в приложении № 2 Порядка.

Итак, приведенная выше формула расчета размера арендной платы при математическом сокращении одинаковых значений приобретает вид  $A=K_m \times A_{рын} \times S$ , что не соответствует формуле расчета размера арендной платы, утвержденной постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а "Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области", который основан на кадастровой стоимости, с использованием следующих дополнительных критериев установления арендной платы: вид разрешенного использования земельных участков, категории арендаторов, рост потребительских цен на товары (работы, услуги):  $A=K_{ст} \times K_a \times K_v \times K_i \times K_k$ .

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

На основании изложенного, следует сделать вывод, что предложенное правовое регулирование не соответствует следующим принципам определения арендной платы, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582:

принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования

тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

принципу запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Значения коэффициентов  $K_m$  и  $K_{рн}$ , предлагаемые разработчиком для применения при расчете размера арендной платы, устанавливаются, согласно Проекту, Администрацией города Костромы. При этом, на момент подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия Проекта, не представлено расчетов, анализ которых позволил бы сделать вывод, что полученный в результате применения  $K_k$ , по предложенной Проектом формуле, размер арендной платы не будет превышать размера земельного налога по социально значимым видам деятельности.

Соответственно, установить соблюдение разработчиком принципа 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, закрепленного в абзаце шестом Основных принципов определения арендной платы, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, не представляется возможным.

Разработчиком не представлено анализа изменений расходов субъектов предпринимательской деятельности на осуществление данной деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, изменяемые предлагаемым правовым регулированием.

При этом, представленные в разделе 9 сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия данные о возможных поступлениях в бюджет в 2017 году от реализации Проекта значительно выше поступлений прошлых лет – 16 597, 4 тыс. рублей. Так, в 2014 году поступления в бюджет от аренды муниципального имущества, предоставленного без торгов, составили - 11 559,6 тыс. рублей, в 2015 году – 9 959,4 тыс. рублей.

Из чего можно предположить, что в результате принятия Проекта у предпринимателей, осуществляющих деятельность в указанной сфере, изменятся расходы на осуществление такой деятельности в сторону значительного увеличения. Следовательно, Проект содержит положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности, то есть разработчик должен был провести оценку регулирующего воздействия Проекта в углубленном порядке.

На основании изложенного полагаем, что предложенное Проектом правовое регулирование противоречит требованиям действующего законодательства. Вывод о степени регулирующего воздействия соответствует содержанию проекта. Однако в представленных материалах нет указания в углубленном или упрощенном порядке проводилась оценка регулирующего воздействия Проекта.

Разработчик представил пояснительную записку и отчет, в котором не

отразил в полном объеме сведения, необходимые при средней степени регулирующего воздействия.

В силу положений части 2 статьи 5 Порядка проведения ОРВ оценка регулирующего воздействия в упрощенном порядке проводится разработчиком посредством анализа на предмет:

1) определения обоснованности установления в проекте муниципального правового акта положений, вводящих обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, путем сопоставления предполагаемых выгод и расходов (издержек) субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, определения соотносимости возможных ограничений, обязанностей, запретов для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и прогнозируемых результатов от принятия проекта муниципального правового акта;

2) выявления положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, бюджета города Костромы;

3) определения значительности (незначительности) воздействия положений проекта муниципального правового акта, указанных в части 4 статьи 1 Порядка проведения ОРВ, на потенциальных адресатов.

Разработчиком по итогам анализа, проведенного в соответствии с частью 2 статьи 5 Порядка проведения ОРВ, не сделаны итоговые выводы о значительности (незначительности) воздействия положений проекта муниципального правового акта на потенциальных адресатов.

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 5 Порядка проведения ОРВ по итогам проведения оценки регулирующего воздействия проекта решения Думы города Костромы в упрощенном порядке разработчик готовит пояснительную записку, обязательным приложением к которой является отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта решения Думы города Костромы, который должен содержать сведения, предусмотренные частью 5 статьи 5 Порядка проведения ОРВ.

Разработчик представил пояснительную записку, где не отражены сведения, предусмотренные пунктами 3, 5, 6, 7 части 3 статьи 5 и отчет, где не отражены сведения, предусмотренные пунктами 2, 4, 5, 10, 11, 15 части 5 статьи 5 Порядка проведения ОРВ, необходимые для подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия Проекта.

Таким образом, по результатам рассмотрения материалов, представленных разработчиком Проекта и пояснительной записки установлено, что при подготовке Проекта процедуры, предусмотренные статьей 5 Порядка проведения ОРВ, разработчиком соблюдены частично.

В соответствии с частью 4 статьи 1 Порядка проведения ОРВ, предметом оценки регулирующего воздействия является выявление:

1) положений, приводящих к введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих введению таких положений;

2) положений, приводящих к возникновению у субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности необоснованных расходов;

3) положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов бюджета города Костромы.

В качестве проблемы, требующей решения способом, предложенным Проектом, разработчик указывает необходимость установления корректирующего коэффициента  $K_k$  путем утверждения порядка определения значения корректирующего коэффициента  $K_k$ , применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, относящиеся к категории земель населенных пунктов с видами разрешенного использования, которые предполагают ведение предпринимательской деятельности и направлены на получение прибыли.

В случае урегулирования данной проблемы будет решен вопрос об утверждении на 2017 год корректирующего коэффициента  $K_k$ , который является составной частью формулы определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, его отсутствие приведет к невозможности расчета арендной платы по таким земельным участкам.

Проектом предложено установить значения корректирующего коэффициента  $K_k$  по формуле:

$$K_m \times \frac{A_{\text{рын}}}{C_{\text{зд}} : S_{\text{з}} \times K_n \times K_n \times K_n}, \quad \text{при этом значения коэффициента } K_m$$

Администрацией города Костромы не установлено. Экономически обоснованных расчетов, основанных на анализе изменений расходов субъектов предпринимательской деятельности на осуществление данной деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, изменяемые предлагаемым правовым регулированием, разработчиком не представлено. Поэтому на основе проведенной оценки регулирующего воздействия Проекта нельзя сделать вывод о достаточном обосновании решения проблемы, заявленной разработчиком, способом, предложенным Проектом.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия Проекта можно сделать вывод о необходимости дополнительного обоснования решения проблемы, заявленной разработчиком, способом, предложенным Проектом, в частности расчетов, доказывающих обоснованность утверждения формулы корректирующего коэффициента  $K_k$ , предлагаемой Проектом.

Таким образом, Отдел по сопровождению деятельности депутатских комиссий аппарата Думы города Костромы может сделать вывод о наличии в Проекте положений, которые вводят избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Начальник отдела



О. В. Смирнова