



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Калиновская ул., 38, г. Кострома, 156013
Тел. (4942) 45-50-11;
факс (4942) 45-34-23
E-mail: der@adm44.ru
ОКПО 75624327, ОГРН 1054408684110
ИНН/КПП 4401055340/440101001

Директору департамента
имущественных и земельных
отношений Костромской области

М.А. Ивановой

№ 11/19 № 11/06418
На № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия

Департамент экономического развития Костромской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 15 ноября 2016 года № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрел проект постановления администрации Костромской области «О внесении изменений в приказ департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 07.07.2015 № 251-а» (далее – проект постановления),

(наименование проекта нормативного правового акта)
подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области (далее – Разработчик),

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)
и сообщает следующее:

Проект постановления направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые и имеет среднюю степень регулирующего воздействия, так как проект нормативного правового акта содержит положения, изменяющие ранее установленные обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

(информация о предшествующей подготовке заключения об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта)

Разработчиком проведены публичные консультации по разработке предлагаемого правового регулирования с 23.09.2019г. по 30.09.2019г., а также

публичные консультации проекта постановления и сводного отчета в сроки с 17.10.2019г. по 30.10.2019г.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта размещена разработчиком на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://regulation.adm44.ru>

(полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»)

По результатам рассмотрения документов установлено, что при подготовке проекта нормативного правового акта Разработчиком соблюдена последовательность проведения этапов процедуры, предусмотренная Порядком проведения оценки регулирующего воздействия.

Уведомление о предлагаемом правовом регулировании, информация о разработке проекта постановления и сводном отчете Разработчиком была направлена в адрес:

Торгово-промышленной палаты Костромской области;

Костромского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

Костромского регионального отделения общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» (КРОО «Опора России»);

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Костромской области;

Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области;

Департамента финансов Костромской области;

Департамента агропромышленного комплекса Костромской области;

Муниципальных районов и городских округов Костромской области;

В ходе обсуждения уведомления о предлагаемом правовом регулировании, проекта постановления и сводного отчета поступили отзывы от :

Торгово-промышленной палаты Костромской области;

Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области ;

Муниципальных образований Костромской области:

городского округа город Шарья, муниципального района город Нея и Нейского района, Красносельского района которые одобрили разработку и принятие проекта постановления.

Кроме того, по проекту постановления поступило предложение от администрации города Костромы в части установления даты вступления в силу абзаца 10 подпункта 2 проекта постановления с 1 января 2020 года либо со дня официального опубликования, в связи с тем, что, в случае перерасчета арендной платы в отношении указанных земельных участков за предыдущие периоды в соответствии с предлагаемой нормой, произойдет рост арендной платы, что приведет к ухудшению положения арендаторов. Предложение Разработчиком учтено при доработке проекта постановления.

(краткие комментарии о проведении публичных консультаций, включая основания необходимости их проведения, количестве и составе участников, основной вывод)

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта с учетом информации, представленной разработчиком, сделаны следующие **выводы**:

Решение проблемы предложенным способом регулирования обосновано.
(вывод о наличии либо отсутствии достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом)

Проект постановления **не содержит** положения, вводящие избыточные обязанности, ограничения и ответственность для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

(вывод о наличии либо отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, положений приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации)

1. Проект постановления вносит изменения в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 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» (далее – Постановление № 251-а)

Согласно пункту 1.4 сводного отчета вместо проблемы, на решение которой направлено данное правовое регулирование Разработчиком отражены цели, на которые направлен данный проект постановления, а именно:

в целях сохранения привлекательности договора о комплексном освоении территории со стороны застройщиков, снижения их финансовой нагрузки и недопущения увеличения стоимости 1 кв. м. жилья, строящегося на таких земельных участках, предлагается определять арендную плату за земельный участок, предоставленный для комплексного освоения территории, в размере 1,5 процентов от его кадастровой стоимости;

в целях соблюдения принципа экономической обоснованности, установления арендной платы за земельные участки в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и разрешенного использования земельного участка предлагается установить возможность применения ставки арендной платы 0,01% от кадастровой стоимости гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, только в отношении земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, под объектами гаражного назначения;

в целях установления порядка расчета арендной платы для юридических лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в случае, если

арендная плата для них определяется в размере рыночной стоимости ежегодной арендной платы, предлагается размер арендной платы для таких арендаторов принять равным установленным предельным значениям;

совершенствование нормативного правового регулирования в сфере земельных отношений, соблюдение основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Согласно пункту 1.7 сводного отчета принятие проекта постановления позволит осуществлять расчет 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, в соответствии с обоснованными ставками арендной платы.

Цель предлагаемого правового регулирования соответствует принципам правового регулирования. В результате принятия правового акта:

- интересы в результате хозяйственной деятельности субъекта будут достигнуты (принцип целенаправленности воздействия);
- предлагаемое правовое регулирование, в равной мере будет распространяться на всех участников этих отношений (принцип равноправия субъектов хозяйственных правоотношений);
- экономическая свобода субъектов хозяйствования не будет нарушена (принцип экономической свободы);
- на конкурентную среду в отрасли влияния не будет оказано, нормы антимонопольного законодательства Российской Федерации нарушены не будут (принцип поощрения добросовестной конкуренции и защиты от монополизма и недобросовестной конкуренции);
- экономическая эффективность деятельности в интересах государства и общества без нарушения запретов закона и прав других лиц, будет достигнута (принцип законности).

2. Согласно пункту 7 сводного отчета основными группами субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и иных заинтересованных лиц, включая органы государственной власти Костромской области, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов являются:

физические и юридические лица – арендаторы земельных участков, находящихся в государственной собственности Костромской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Количественная оценка данной группы Разработчиком не представлена.

департамент имущественных и земельных отношений Костромской области и органы местного самоуправления Костромской области,

уполномоченные на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – уполномоченные органы).

3. В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 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, утвержденного Постановлением № 251-а (далее – Порядок), арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 процента в отношении земельного участка, вид разрешенного использования которого, соответствует виду разрешенного использования в классификаторе видов разрешенного использования, утвержденном Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540, с кодом 2.7.1 «Объекты гаражного назначения».

Ставки земельного налога за земельные участки под объектами гаражного назначения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 1,5 процента. Представительными органами муниципальных образований Костромской области, за исключением городского округа города Костромы, такая ставка установлена в размере 1,5 процентов, в городском округе город Кострома – 0,3 процента.

Таким образом, размер арендной платы за земельные участки под объектами гаражного назначения, расчет которого произведен в соответствии с вышеуказанным пунктом, на территории города Костромы превышает размер земельного налога за аналогичные земельные участки в 5 раз.

В целях недопущения нарушений принципа запрета необоснованных предпочтений, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление № 582), 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, проектом постановления вводится дополнительный пункт 3.1, которым устанавливается расчет размера арендной платы за земельные участки под объектами гаражного назначения в соответствии со ставками земельного налога, установленными нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, на территории которых расположены такие земельные участки.

Действие вышеперечисленных изменений предлагается распространить на правоотношения, возникшие с 1 июня 2018 года.

4. С 1 января 2020 года вступят в силу изменения Налогового кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми устанавливается предельная ставка земельного налога в размере 0,3 процента в отношении земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно пункту 9 Порядка размер арендной платы за такие земельные участки устанавливается в размере рыночной стоимости.

В целях установления однообразного подхода к определению платежей за земельные участки общего назначения в границах территории садоводства или огородничества, в соответствии с принципом запрета необоснованных предпочтений проектом постановления в подпункт 2 пункта 3 Порядка вводится дополнительно абзац 4, которым предлагается определять арендную плату за такие земельные участки с 1 января 2020 года в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости.

5. В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» пунктом 9 Порядка размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории, устанавливается в размере рыночной стоимости. Таким образом, арендаторы таких земельных участков уплачивают арендную плату в размере, соответствующем размеру арендной платы, сложившемуся по итогам аукциона и уплачиваемому арендатором, приобретшим земельный участок для строительства объектов на аукционе. При этом, у данных арендаторов в отличие от иных арендаторов-застройщиков, возникают дополнительные расходы на разработку документации по планировке территории, на проведение кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела предоставленного земельного участка, а также на строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, подлежащих в последующем передаче в муниципальную собственность.

По информации администрации города Костромы размер арендной платы за такие земельные участки за 2019 год, устанавливаемый в размере рыночной стоимости, составляет 21 783,6 тыс.руб., а размер арендной платы, рассчитанный исходя из 1,5 процентов кадастровой стоимости земельных участков, составил 2 660,8 тыс.руб. Таким образом, у арендаторов таких земельных участков образуется экономия в размере 19 122,8 тыс.руб., а у уполномоченных органов появляются выпадающие доходы в размере 19 122,8 тыс.руб.

С целью сохранения привлекательности договора о комплексном освоении территории со стороны застройщиков, снижения их финансовой нагрузки и недопущения увеличения стоимости 1 кв.м. жилья, строящегося на таких земельных участках, проектом постановления подпункт 4 пункта 3 Порядка дополняется абзацем 6, которым предлагается определять арендную плату за земельный участок, предоставленный для комплексного освоения территории, в размере 1,5 процентов от его кадастровой стоимости.

6. Согласно подпункту 1 пункта 3 Порядка гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, арендная плата рассчитывается в размере 0,01 % от кадастровой стоимости земельного участка. Данное положение применяется в отношении всех земельных участков, независимо от его разрешенного использования.

При этом складывается ситуация, когда размер арендой платы за земельные участки, предоставленные по схожим основаниям и используемые для одних и тех же видов предпринимательской деятельности, значительно различается (более чем в 10 раз).

Согласно принципу запрета необоснованных предпочтений, утвержденного Постановлением Правительства № 582, проектом постановления арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и разрешенного использования земельного участка.

В случае принятия проекта постановления таким гражданам в отношении земельных участков, используемый в целях, не связанных с ведением личного подсобного хозяйства, огородничеством, садоводством, индивидуальным жилищным строительством, для размещения объекта гаражного назначения, расчет арендной платы будет осуществляться по иным основаниям.

Например, размер арендной платы земельного участка, предоставленного в городе Костроме для эксплуатации магазина, у одного из соарендаторов, имеющего право на уменьшение налогооблагаемой базы будет 31,64 руб., другого в размере рыночной стоимости 32 850 руб. При принятии проекта постановления будет соблюден принцип запрета необоснованных предпочтений.

Принимая во внимание, что перерасчет арендной платы в соответствии с положениями пункта 2 постановления администрации Костромской области от 23.10.2017 № 388-а «О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а» по заключенным до 1 июня 2018 года договорам аренды земельных участков, предоставленных в аренду без торгов, не осуществлен, оценить в настоящее время объем дополнительных доходов местных бюджетов не представляется возможным.

Учитывая изложенное, проектом постановления вводится дополнение в абзац 3 и 4 подпункта 1 пункта 3 Порядка, которым устанавливается возможность применения ставки 0,01 % гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, только в отношении земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, под объектами гаражного назначения.

7. Согласно пункту 8 Порядка в случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, для определения арендной платы уполномоченным органам необходимо обеспечить проведение рыночной оценки ежегодной арендной платы, а размер арендной платы устанавливать не выше предельных значений, установленных пунктом 2 статьи 3 Федерального закона

от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

По устной информации Разработчика проведение аукционов в 2019 году показало, что размер арендной платы устанавливался в размере земельного налога, исчисленного в отношении этого земельного участка. Что приводило к необоснованным затратам на установление рыночной оценки ежегодной арендной платы в размере 2 000-5 000 руб. в отношении 1 земельного участка.

Проектом постановления предлагается пункт 8 Порядка дополнить абзацем 5, в соответствии с которым устанавливается порядок расчета арендной платы для юридических лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, где размер арендной платы принимается равным указанным предельным значениям.

8. Согласно пункту 4.1 сводного отчета Разработчиком были проанализированы аналогичные нормативные правовые акты других регионов РФ, которые приняты:

Таблица № 1

№ ш/п	НПА субъекта РФ
1.	Постановление Правительства Ивановской области от 25.08.2008 № 225-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Ивановской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена»
2.	Постановление Правительства Белгородской обл. от 28.12.2017 № 501-пп «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов»
3.	Постановление Администрации Приморского края от 11.03.2015 № 75-па «О Порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов»
4.	Закон Тульской области от 29.06.2011 № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Тульской области, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

Анализирую данные нормативные правовые акты, следует отметить, что определение размера арендой платы по регионам различается. Так Законом Тульской области от 29.06.2011 № 1586-ЗТО юридическим лицам, которые обязаны или могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками размер арендной платы устанавливается в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельных участков, что соответствует установленному проектом постановления размеру.

9. По данным Разработчика принятие и реализация проекта постановления не потребует дополнительных расходов средств областного бюджета, но при этом повлечет за собой выпадающие доходы от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области.

В собственности Костромской области находится один земельный участок, расположенный в границах г. Костромы и предоставленный физическим лицам для эксплуатации гаражных боксов.

Таблица 2

Размер арендной платы за 2019 год до внесения изменений в Порядок, руб.	Размер арендной платы за 2019 год после внесения изменений в Порядок, руб.
25 012,61	5 005,14

Таким образом, при принятии проекта постановления сумма выпадающих доходов областного бюджета от арендной платы за данный участок составит 20 000 руб.

Иных выпадающих доходов областного бюджета не имеется, поскольку земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории, гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, для осуществления предпринимательских видов деятельности, а также относящиеся к участкам общего назначения в границах территории садоводства или огородничества, в собственности Костромской области отсутствуют.

Выпадающие доходы местного бюджета городского округа города Костромы составляют:

Таблица 3

	Размер арендной платы за 2018 год (до внесения изменений в Порядок), тыс.руб.	Размер арендной платы за 2019 год после внесения изменений в Порядок, тыс.руб.	Выпадающие доходы (-) / дополнительные поступления (+), тыс.руб.
За земельные участки, занятые объектами гаражного назначения	6 000,0	4 000,0	-2 000,0
За земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории	1 215,0	2 660,8	+1 445,8
Земельные участки общего назначения в границах территории садоводства или огородничества	55,7	42,0	-13,7
итого			-567,9

Предполагается, что данные выпадающие доходы будут компенсироваться за счет доходов, полученных от арендной платы за земельные участки, используемые гражданами, имеющими право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, для предпринимательской деятельности, порядок расчета которой изменится при принятии проекта постановления.

Например: в соответствии с действующей редакцией Порядка размер арендной платы за земельный участок, предоставленный в г. Костроме для эксплуатации магазина, одному соарендатору, относящемуся к категории, которая имеет право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного

налога, рассчитан в размере 31,64 руб., а второму соарендатору арендная плата установлена в размере рыночной стоимости, которая составляет 32 850 руб. При принятии проекта постановления размер арендной платы за весь земельный участок составит 65 700 руб., а дополнительные доходы бюджета – 32 818,36 руб.

Вместе с тем, принимая во внимание, что перерасчет арендной платы в соответствии с положениями пункта 2 постановления администрации Костромской области от 23.10.2017 № 388-а «О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а» по заключенным до 1 июня 2018 года договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в городе Костроме и предоставленных в аренду без торгов, на рыночную стоимость ежегодной арендной платы не осуществлен, оценить в настоящее время объем дополнительных доходов местного бюджета городского округа города Костромы по данному основанию не представляется возможным.

Выпадающие доходы бюджетов иных муниципальных образований Костромской области отсутствуют, оценку дополнительных доходов местных бюджетов осуществить невозможно по аналогичному основанию.

Проект постановления содержит ряд изменений юридико-технического характера, связанных с приведением его разделов в соответствие с требованиями действующего законодательства.

(обоснование выводов, а также иные замечания и предложения)

Директор департамента

А.А. Свистунов

«18» 11 2019 г.

Зам. начальника
отдела правовой и кадровой работы
Андрианьчева Ирина Юрьевна
(4942) 45-52-51