

Заключение об оценке регулирующего воздействия

от «24» ноября 2023 г.

Заключение подготовлено Министерством экономического развития Смоленской области (далее – Министерство) по результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

1. Сведения о проекте областного нормативного правового акта с указанием степени регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая)

Проект постановления Правительства Смоленской области «О внесении изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, на территории Смоленской области» (далее – проект постановления, Положение).

Проект постановления разработан в целях приведения в соответствие Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, на территории Смоленской области, утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18, с решениями Смоленского областного суда от 03.07.2020 по делу № 3а-63/2020 и от 02.03.2023 по делу № 3а-9/2023, а также в целях установления нормы, разрешающей производить расчет арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки), на основании кадастровой стоимости, и нормы, увеличивающей размер арендной платы в пять раз в случае неиспользования земельных участков или использования их не по целевому назначению.

Степень регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая).

Обоснование отнесения проекта нормативного правового акта к определенной степени регулирующего воздействия: проект постановления содержит положения, устанавливающие новые обязанности и запреты для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающие ответственность за нарушение областных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

2. Исполнительный орган Смоленской области, являющийся разработчиком проекта областного нормативного правового акта

Министерство имущественных и земельных отношений Смоленской области.

3. Информация о выявленных положениях проекта областного нормативного правового акта, которые необоснованно затрудняют осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности, или об отсутствии таких положений с обоснованием сделанных выводов

Проект постановления содержит положения, которые вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению необоснованных расходов областного бюджета.

Обоснование сделанных выводов:

1. В соответствии с абзацем первым пункта 2.8 Положения указано, что *арендная плата начисляется в пятикратном размере с момента выявления факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению до момента устранения выявленного нарушения.*

При этом отсутствует формула для расчета увеличенной пятикратно арендной платы.

В целях исключения положений, вводящих неопределенность для арендаторов, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов местных бюджетов, Министерство предлагает дополнить Положение следующей формулой:

$$Апн = 5 * Скадастр \times Сап / 100 \times d / 365 (366) \times К, \text{ где:}$$

Апн - размер арендной платы после выявления факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению (руб.);

Скадастр - кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы (руб.);

Сап - ставка арендной платы, установленная нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования Смоленской области (муниципального района, городского округа, городского (сельского) поселения) (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

d - количество дней аренды с даты выявленного факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению до 31 декабря текущего года;

К - понижающий коэффициент (в случае если понижающий коэффициент не установлен, то он считается равным 1).

Также на усмотрение Министерства имущественных и земельных отношений Смоленской области предлагаем проработать вопрос включения в Положение норм, устанавливающих обязанность органов местного самоуправления включать в договоры аренды земельных участков положения, касающиеся пятикратного повышения суммы арендной платы за неиспользование земельных участков или использование их не по целевому назначению.

Кроме того, обращаем внимание, что при внесении изменений в пункт 2.1 Положения необходимо уточнить действующую формулу расчета арендной платы, изложив ее в следующей редакции:

$$Ап = Скадастр \times Сап / 100 \times d / 365 (366) \times К, \text{ где:}$$

Ап - размер арендной платы (рублей);

Скадастр - кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы;

Сап - ставка арендной платы, установленная нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования Смоленской области (муниципального района, городского округа, городского (сельского) поселения) (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

d - количество дней аренды;

К - понижающий коэффициент (в случае если понижающий коэффициент не установлен, то он считается равным 1).

В данной редакции учитывается, что при расчете арендной платы ставка арендной платы Сап, указанная в процентах, делится на 100, а также, что в случае неприменения понижающего коэффициента К, его значение приравнивается к 1.

2. В соответствии с абзацем первым пункта 2.8 Положения определено, что увеличенная пятикратно арендная плата начисляется *с момента выявления факта* неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению (далее также – нарушения).

Но при этом Положением не определен порядок уведомления арендатора о факте выявления нарушения, а также о сумме вновь установленной (увеличенной пятикратно) в отношении него арендной платы (кем, каким образом, в какие сроки уведомляется арендатор о выявленном нарушении и какую сумму арендной платы ему установили).

В целях исключения положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для арендаторов, а также положений способствующих возникновению необоснованных расходов арендаторов и местных бюджетов, Министерство считает необходимым предусмотреть в Положении порядок уведомления арендатора о факте выявления нарушения, а также о сумме вновь установленной (увеличенной пятикратно) в отношении него арендной платы (кем, каким образом, в какие сроки уведомляется арендатор о выявленном нарушении и какую сумму арендной платы ему установили).

Также считаем целесообразным определить в Положении порядок выявления арендодателем факта неиспользования земельных участков или использования их не по целевому назначению в отношении земельных участков, предоставленных в аренду в целях реализации инвестиционных проектов, под объекты строительства.

3. Проектом постановления установлено, что увеличенная пятикратно арендная плата начисляется *до момента устранения выявленного нарушения*.

При этом не определен порядок уведомления арендатором арендодателя об устранении выявленного нарушения: в какой срок, каким образом; порядок действий арендодателя при поступлении уведомления арендатора об устранении выявленного нарушения: порядок регистрации поступившего уведомления, сроки его рассмотрения, порядок принятия решения о прекращении режима пятикратно увеличенной суммы арендной платы, документ, которым утверждается принятое решение, сроки и порядок уведомления арендатора о принятом решении и т.п.

Также Положением не установлено, какая дата является моментом устранения выявленного нарушения (дата уведомления арендатором арендодателя об устранении нарушений или дата проверки арендодателем факта устранения нарушений или иная дата).

В случае, если информация об устранении выявленных нарушений поступает в адрес арендодателя из других источников (не от арендатора), Положением необходимо предусмотреть, каким образом и в какой срок арендатор уведомляется об отмене прекращения действия режима пятикратно увеличенной суммы арендной платы.

В целях исключения положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для арендаторов, а также положений способствующих возникновению необоснованных расходов арендаторов и местных бюджетов, Министерство считает необходимым определить в Положении:

- порядок уведомления арендатором арендодателя об устранении выявленного нарушения: в какой срок, каким образом;

- порядок действий арендодателя при поступлении уведомления арендатора об устранении выявленного нарушения: порядок регистрации поступившего уведомления, сроки его рассмотрения, порядок принятия решения о прекращении режима пятикратно увеличенной суммы арендной платы, документ, которым утверждается принятое решение, сроки и порядок уведомления арендатора о принятом решении и т.п.

Также в Положении необходимо установить, какая дата является моментом устранения выявленного нарушения (дата уведомления арендатором арендодателя об устранении нарушений или дата проверки арендодателем факта устранения нарушений или иная дата). В случае, если информация об устранении выявленных нарушений поступает в адрес арендодателя из других источников (не от арендатора), предусмотреть, каким образом и в какой срок арендатор уведомляется об отмене прекращения действия режима пятикратно увеличенной суммы арендной платы.

4. Абзацем вторым пункта 2.8 Положения установлено, что факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от органов, осуществляющих федеральный государственный земельный контроль (надзор), или может быть установлен органами местного самоуправления в рамках проведения проверок использования земельных участков, предоставленных в аренду.

При этом проверки в отношении земельных участков органами местного самоуправления могут осуществляться как в рамках исполнения условий договора аренды земельного участка, так и в рамках муниципального земельного контроля.

В целях исключения положений, вводящих неопределенность для арендаторов, считаем целесообразным дополнить указанный пункт, уточнив, что факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается, в том числе, на основании сведений, полученных в результате осуществления муниципального земельного контроля.

Количественная оценка предмета правового регулирования и выводы о возможных альтернативах предлагаемого регулирования

Разработанный проект постановления затрагивает интересы граждан и юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков.

Принятие и реализация проекта постановления не потребует дополнительного финансирования за счет средств областного бюджета, бюджетов иных уровней или внебюджетных источников.

Описание возможных альтернативных способов предлагаемого правового регулирования (необходимые мероприятия, результат оценки последствий):

	Вариант 1	Вариант 2
1. Содержание варианта решения проблемы	принятие проекта	непринятие проекта
2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 - 3 года)	1) количество потенциальных арендаторов земельных участков не изменится	1) количество потенциальных арендаторов земельных участков не изменится
3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные доходы и расходы отсутствуют	дополнительные доходы и расходы отсутствуют
4. Оценка расходов (доходов) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные доходы и расходы отсутствуют	дополнительные доходы и расходы отсутствуют
5. Оценка возможности достижения заявленных целей регулирования посредством применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового регулирования	цели регулирования будут достигнуты	цели регулирования не будут достигнуты
6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	отсутствуют	1) риск неисполнения решений Смоленского областного суда; 2) риск непринятия нормы, устанавливающей единый способ расчета арендной платы; 3) риск не принятия мер воздействия к арендаторам, не использующим земельные участки или использующим их не по целевому назначению.

7.	<p>Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы, в том числе обоснование соразмерности затрат на исполнение обязательных требований лицами, в отношении которых они устанавливаются, с рисками, предотвращаемыми этими обязательными требованиями, при обычных условиях гражданского оборота:</p> <p>выбран вариант № 1, в рамках которого возможно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) исполнение решений Смоленского областного суда; 2) установление единого способа расчета арендной платы (на основании кадастровой стоимости); 3) установление нормы, разрешающей увеличение размера арендной платы в пять раз в случае неиспользования земельных участков или использования их не по целевому назначению
8.	<p>Детальное описание предлагаемого варианта решения проблемы: <u>Правовое регулирование направлено:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>На исполнение решений Смоленского областного суда</u> от 03.07.2020 по делу № 3а-63/2020 и от 02.03.2023 по делу № 3а-9/2023. В соответствии с данными решениями раздел 3 и пункт 4.2 Положения признаны утратившими силу, виду отсутствия экономического обоснования норм, устанавливающих увеличение арендной платы в два раза в случае неиспользования земельных участков или использования их не по целевому назначению. 2. <u>На установление единого способа расчета арендной платы</u> (на основании кадастровой стоимости). Из Положения исключаются нормы, предусматривающие расчет арендной платы по рыночной стоимости. В целях определения порядка расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, применение рыночной стоимости не обязательно. Порядок определения размера арендной платы основывается на соблюдении основных принципов определения арендной платы с учетом методических рекомендаций по их применению, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 09.12.2017 № 710. 3. <u>На установление нормы, разрешающей увеличение размера арендной платы в пять раз</u> в случае неиспользования земельных участков или использования их не по целевому назначению. Согласно Положению для расчета арендной платы применяется ставка в размере 0,3 % от кадастровой стоимости. Начисление в пятикратном размере арендной платы будет осуществляться с момента выявления факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению до момента устранения выявленного нарушения. Факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от органов, осуществляющих государственный земельный надзор, или может быть установлен органами местного самоуправления в рамках проведения проверок использования земельных участков, предоставленных в аренду. <p>Увеличение арендной платы в пять раз обосновано применением аналогичных норм, установленных статьей 396 Налогового кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми использование не по целевому назначению земельного участка</p>

	сельскохозяйственного назначения, земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства или огородничества, является основанием для исчисления суммы налога по повышенной налоговой ставке, т.е. вместо 0,3 % применяется 1,5 %
--	---

Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать введенные обязанности, запреты и ограничения, возлагаемые на них предлагаемым правовым регулированием, с использованием количественных методов:

Проект постановления не повлечет изменений расходов и доходов субъектов предпринимательской деятельности в связи с предлагаемым правовым регулированием.

4. Информация о результатах проведения публичных обсуждений и дополнительных публичных консультаций (при их проведении)

Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области проведены публичные обсуждения проекта постановления на Интернет-Портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных правовых актов органов власти Смоленской области по адресу: <https://regulation.admin-smolensk.ru/projects#npa=505>, срок проведения с 3 по 12 ноября 2023 года.

О проведении публичных обсуждений проекта постановления Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области уведомлены: Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Смоленской области; Союз «Торгово-промышленная палата Смоленской области»; Смоленское региональное объединение работодателей «Научно-промышленный союз»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия».

5. Позиции представителей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, участвовавших в публичных обсуждениях и дополнительных публичных консультациях (при их проведении)

Замечаний и предложений в ходе публичных обсуждений проекта постановления не поступало.

Сводка замечаний и предложений, поступивших в ходе публичного обсуждения проекта постановления, прилагается.

6. Вывод о достаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого разработчиком варианта правового регулирования с обоснованием сделанного вывода

Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области

проведена предварительная оценка регулирующего воздействия проекта постановления и подготовлен отчет о предварительной оценке в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

Проект постановления разработан в соответствии с решениями Смоленского областного суда от 03.07.2020 по делу № 3а-63/2020 и от 02.03.2023 по делу № 3а-9/2023, а также в целях установления нормы, разрешающей производить расчет арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на основании кадастровой стоимости, и нормы, увеличивающей размер арендной платы в пять раз в случае неиспользования земельных участков или использования их не по целевому назначению.

7. Предложения по отмене, изменению проекта областного нормативного правового акта или его отдельных положений

По результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия проекта постановления в целях устранения избыточных ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также недопущения необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности и областного бюджета Министерство считает необходимым при доработке проекта постановления:

1) Дополнить Положение формулой для расчета увеличенной пятикратно арендной платы при выявлении факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению.

Также на усмотрение Министерства имущественных и земельных отношений Смоленской области предлагаем проработать вопрос включения в Положение норм, устанавливающих обязанность органов местного самоуправления включать в договоры аренды земельных участков положения, касающиеся пятикратного повышения суммы арендной платы за неиспользование земельных участков или использование их не по целевому назначению.

Кроме того, уточнить расчет размера арендной платы, указанный в пункте 2.1 Положения.

2) Предусмотреть в Положении порядок уведомления арендатора о факте выявления нарушения, а также о сумме вновь установленной (увеличенной пятикратно) в отношении него арендной платы (кем, каким образом, в какие сроки уведомляется арендатор о выявленном нарушении и какую сумму арендной платы ему установили).

Также считаем целесообразным определить в Положении порядок выявления арендодателем факта неиспользования земельных участков или использования их не по целевому назначению в отношении земельных участков, предоставленных в аренду в целях реализации инвестиционных проектов, под объекты строительства.

3) Определить в Положении:

- порядок уведомления арендатором арендодателя об устранении выявленного нарушения: в какой срок, каким образом;

- порядок действий арендодателя при поступлении уведомления арендатора об устранении выявленного нарушения: порядок регистрации поступившего уведомления, сроки его рассмотрения, порядок принятия решения о прекращении режима пятикратно увеличенной суммы арендной платы, документ, которым утверждается принятое решение, сроки и порядок уведомления арендатора о принятом решении и т.п.

Также в Положении необходимо установить, какая дата является моментом устранения выявленного нарушения (дата уведомления арендатором арендодателя об устранении нарушений или дата проверки арендодателем факта устранения нарушений или иная дата). В случае, если информация об устранении выявленных нарушений поступает в адрес арендодателя из других источников (не от арендатора), предусмотреть, каким образом и в какой срок арендатор уведомляется об отмене прекращения действия режима пятикратно увеличенной суммы арендной платы.

4) Дополнить абзац второй пункта 2.8 Положения, уточнив, что факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается, в том числе, на основании сведений, полученных в результате осуществления муниципального земельного контроля.

И.о. министра
экономического развития
Смоленской области

(подпись)

В.Д. Кожевников
(расшифровка подписи)