



**АДМИНИСТРАЦИЯ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Комитет по экономике и развитию
Курской области**

305000, г. Курск,
Красная Площадь, дом 6,
тел. (471-2) 70-82-05 факс 70-71-13
e-mail: pr.econom@rkursk.ru

13.10.2022 № 03.2-03/3965

На № 03.1-01.01-19/14001 от 05.10.2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**об оценке регулирующего воздействия на проект постановления Администрации
Курской области «О внесении изменений в постановление
Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па»**

Комитет по экономике и развитию Курской области в соответствии с Правилами проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов области, утвержденными постановлением Администрации Курской области от 29.03.2013 № 175-па (далее – правила проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрев проект постановления Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па» (далее – проект акта), сообщает следующее.

Разработчик проекта акта – комитет по управлению имуществом Курской области.

Основание для разработки проекта акта: проект акта разработан в целях реализации пункта 1 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными 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» (далее – Постановление № 582).

Основной целью предполагаемого регулирования является установление экономически обоснованных значений коэффициентов видов разрешенного

(функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области, или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска (далее – коэффициент Кви).

Проект акта и сводный отчет к нему направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые. Степень регулирующего воздействия проекта акта – низкая.

Обоснование отнесения проекта акта к определенной степени регулирующего воздействия: постановление Администрации Курской области от 29.03.2013 № 175-па.

Постановлением Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, согласно которому размер арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$$A = KC * K_{ви} * K_{а},$$

где:

A - годовой размер арендной платы, руб./кв. м;

KC - кадастровая стоимость земельного участка;

Kви - коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;

Kа - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

Рассматриваемым проектом акта вносятся изменения в Постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па «Об установлении значений коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков и значений коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена» в части актуализации значений коэффициента Кви.

Предлагаемое регулирование направлено на соблюдение основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определенных Постановлением № 582. В частности, 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.

В целях применения вышеуказанного принципа в соответствии с Методическими рекомендациями по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 г. № 710), рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

Таким образом, соблюдение одного из основных принципов определения арендной платы - принципа экономической обоснованности при установлении ставок, применяемых к размеру арендной платы, - должно быть доказано путем представления обосновывающих документов, содержащих анализ и оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, и рассчитываемых значений ставок.

В качестве экономического обоснования для утверждения рассматриваемых в проекте акта значений коэффициента Кви предлагается Отчет № 99/04-22-1 от 12 апреля 2022 года «По подготовке экономического обоснования коэффициентов, используемых при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Курской области и земельные участки, государственная собственность на которые на разграничена, расположенные в границах города Курска» (далее Отчет об обосновании коэффициентов), подготовленный частнопрактикующим оценщиком Д.А. Батуриным по заказу разработчика проекта акта (размещен на официальном сайте Администрации Курской области).

В рамках подготовки Отчета об обосновании коэффициентов был проведен комплекс мероприятий, включающий анализ рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития на основе текущей социально-экономической ситуации в регионе, перспективных изменений экономики, а также с учетом местонахождения объектов аренды, прямо и косвенно влияющего на предпринимательскую активность и доходы бизнеса.

Также рассматриваемое регулирование соответствует принципу недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев.

В сравнении с действующими коэффициентами Кви рассматриваемым проектом акта предусмотрено снижение на 0,58 % по следующим видам разрешенного использования земельного участка: пчеловодство (код 1.12), рыбоводство (1.13), научное обеспечение сельского хозяйства (1.14); на 4,15 %: коммунальное обслуживание (код 3.1); на 9,25 %: деловое управление (код 4.1); на 10,0 %: предпринимательство (код 4.0), банковская и страховая деятельность (код 4.5); на 10,28 %: объекты торговли (код 4.2), рынки (код 4.3), магазины (код 4.4), общественное питание (4.6), развлечения (код 4.8), объекты придорожного сервиса (код 4.9.1), выставочно-ярмарочная деятельность (код. 4.10); на 11,0 %:

гостиничное обслуживание (код 4.7). По иным позициям изменение коэффициента Кви не планируется.

Основными группами участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты в результате принятия проекта акта – арендаторы земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые на разграничена, расположенных в границах города Курска.

Аналогичные проекты актов в настоящее время разрабатываются во всех субъектах Российской Федерации.

Проект акта не противоречит положениям действующих федеральных и региональных нормативных правовых актов.

Принятие проекта акта не приведёт к увеличению расходов областного бюджета или к образованию выпадающих доходов областного бюджета

Установление переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу проекта акта либо распространение предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения не предусмотрено.

Сведения о проведении публичных обсуждений

При подготовке проекта акта разработчиком соблюдены процедуры, предусмотренные пунктами 9-23 правил проведения оценки регулирующего воздействия, утвержденных постановлением Администрации Курской области от 29.03.2013 № 175-па.

Разработчиком проведены публичные обсуждения уведомления о подготовке проекта акта в сроки с 26 июля 2022 года по 9 августа 2022 года, а также проекта акта и сводного отчета в сроки с 11 августа 2022 года по 25 августа 2022 года.

О размещении уведомления о подготовке проекта акта и сводного отчета разработчиком в рамках Соглашения о взаимодействии между комитетом по экономике и развитию Курской области и организациями, представляющими интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности в Курской области, извещены: Союз «Торгово-промышленная палата Курской области», Курское региональное отделение общероссийской организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА России», Курское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Курская региональная общественная организация «Союз предпринимателей», Ассоциация микрокредитная компания «Центр поддержки предпринимательства Курской области» и Ассоциация-объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Курской области». Дополнительно о размещении материалов оповещен Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Курской области.

В процессе проведения публичных консультаций проекта акта и сводного отчета поступили замечания от Курской региональной общественной организации «Союз предпринимателей», Союза «Торгово-промышленная палата Курской области», Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области в отношении качества подготовки Отчета об обосновании коэффициентов (отзывы участников публичных обсуждений размещены на официальном сайте

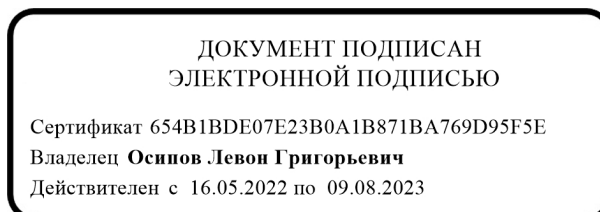
Администрации Курской области). Разработчиком проекта акта частично учтены поступившие замечания, в том числе устранены ошибки в значениях коэффициента Кви на основании уточненного Отчета об обосновании коэффициентов (размещен на официальном сайте Администрации Курской области). Аргументированные причины отклонения иных замечаний изложены в своде предложений, поступивших в ходе публичного обсуждения данного проекта (размещен на официальном сайте Администрации Курской области).

Контроль качества исполнения процедур показал, что основные этапы и сроки проведения оценки регулирующего воздействия разработчиком соблюдены и соответствуют установленным требованиям.

Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия

По результатам оценки регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па» не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности (инвесторов), а также положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов для субъектов предпринимательской деятельности (инвесторов).

Председатель комитета



Л.Г. Осипов