

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Мурманска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Мурманска от 27.11.2014 № 3-41 «Об утверждении Методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Мурманск, и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска» (в редакции решения Совета депутатов города Мурманска от 25.02.2016 № 23-352)

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта муниципального нормативного правового акта - решения Совета депутатов города Мурманска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Мурманска от 27.11.2014 № 3-41 «Об утверждении Методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Мурманск» (в ред. решения Совета депутатов города Мурманска от 25.02.2016 № 23-352) процедуры, предусмотренные Порядком, разработчиком соблюдены/не соблюдены.

Проект муниципального нормативного правового акта направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые
(впервые/повторно)

<1>.

(информация о предшествующей подготовке заключений об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального НПА)

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта размещена разработчиком на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

http://www.citymurmansk.ru/dokumenty/ocenka_reguliruy/municipalnye_npa/361/

(полный электронный адрес размещения проекта муниципального НПА в информационно-телекоммуникационной сети Интернет)

В ходе подготовки настоящего заключения разработчиком были проведены публичные консультации в сроки

с 18 апреля 2016 г.

(срок начала публичных консультаций)

по 03 мая 2016 г.

(срок окончания публичных консультаций)

Комитет по экономическому развитию администрации города

(краткие комментарии о проведенных публичных консультациях, включая обоснование необходимости их проведения, количества и состава участников, основной вывод)

Мурманска, являющийся уполномоченным органом администрации города Мурманска по подготовке заключений об оценке регулирующего

воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов (далее – Уполномоченный орган), в соответствии с пунктом 17 решения Совета депутатов города Мурманска от 29.01.2015 № 8-99 «Об утверждении Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов» (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрел представленный разработчиком проект решения Совета депутатов города Мурманска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Мурманска от 27.11.2014 № 3-41 «Об утверждении Методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Мурманск, и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска» (в редакции решения Совета депутатов города Мурманска от 25.02.2016 № 23-352), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта (далее – проект муниципального НПА), пояснительную записку к проекту муниципального НПА для проведения оценки эффективности регулирующего воздействия муниципального НПА.

Правовое регулирование, предусмотренное проектом решения Совета депутатов города Мурманска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Мурманска от 27.11.2014 № 3-41 «Об утверждении Методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Мурманск» (далее - Проект Методики), распространяется на юридические и физические лица, в том числе зарегистрированные в установленном порядке в качестве индивидуальных предпринимателей.

Методикой определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Мурманск, утвержденной решением Совета депутатов города Мурманска от 27.11.2014 № 3-41 (далее – Методика), установлена формула расчета годового размера арендной платы за пользование земельным участком. Одним из элементов данной формулы является регулирующий коэффициент (коэффициент корректировки базовой ставки арендной платы), с разделением по видам использования земельных участков.

Регулирующий коэффициент КР6, равный 2, используется при расчете арендной платы за пользование земельными участками в случае, если объект используется не в соответствии с его функциональным назначением, указанным в правоустанавливающих документах.

Решением Совета депутатов города Мурманска от 28.04.2015 № 11-155 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 27.11.2014 № 3-41 «Об утверждении методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город

Мурманск, и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска», действие регулирующего коэффициента КР6 было приостановлено с 01.01.2015 до 01.05.2016.

В целях приведения арендаторами земельных участков правоустанавливающих документов на объекты недвижимости в соответствии с их фактическим функциональным использованием, Проектом Методики предлагается приостановить действие регулирующего коэффициента КР6 до 01.05.2017, что в свою очередь позволит снизить годовой размер арендной платы за пользование земельным участком для части арендаторов.

Также Проектом Методики предлагается изменить базовые ставки арендной платы за пользование земельными участками по видам функционального использования объектов.

С целью установления правовой определенности в сфере установления размера арендной платы в границах муниципального образования город Мурманск комитетом имущественных отношений города Мурманска была организована работа по выбору разработчика экономически обоснованных базовых ставок арендной платы за землю. Победителем признано Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (далее – ФГОБУВО «Финансовый университет при Правительстве РФ»), которое в соответствии с условиями заключенного контракта выполнило научно-исследовательскую работу по теме «Разработка экономически обоснованных базовых ставок арендной платы за пользование земельными участками в рамках действующей Методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Мурманск», результаты которой легли в предлагаемый разработчиком Проект Методики, утверждающий базовые ставки арендной платы за пользование земельными участками по видам функционального использования объектов (приложение № 1 к Проекту Методики).

В ходе разработки базовых ставок арендной платы за пользование земельными участками по видам функционального использования объектов разработчиком был проведен анализ видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых документами территориального планирования, систематизирована и проанализирована информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости на территории города Мурманска (объем предложения, уровень цен продажи и ставок аренды), изучены материалы кадастровой оценки земельных участков города Мурманска.

Способ определения величин базовых ставок арендной платы за пользование земельными участками в городе Мурманск ориентирован на учет всех видов функционального использования объектов, располагающихся на земельном участке. В Проекте Методики выделено 45 видов функционального использования объектов, объединенных в 8 групп.

При определении вида функционального использования земельного участка по договору аренды учитывалось его соответствие как виду разрешенного использования участка, так Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск.

Расчет-обоснование базовых ставок осуществлялся двумя методами: «прямым» и «косвенным».

«Прямой метод» основывался на анализе рыночной информации о существующем уровне ставок арендных платежей за землю или за объекты недвижимости, находящиеся на этих земельных участках. «Косвенный метод» основывался на использовании информации об уровне рыночной стоимости земельных участков.

Для оценки нижней границы величины базовой ставки арендной платы за пользование земельными участками в городе Мурманске произведены расчеты рыночной стоимости земельных участков в городе Мурманске с использованием идеологии затратного подхода. Средняя базовая ставка аренды земельных участков, определенная прямым методом, близка к нижней границе ставок аренды, определенных с помощью косвенного метода.

Кроме того, для определения экономических последствий установления новых базовых ставок арендной платы ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве РФ» были изучены данные статистики о количестве и структуре организаций города Мурманска, валовой выручке, сальдированному финансовому результату, затратах на производство, объему отгруженных товаров, выполненных работ и услуг.

Для оценки влияния величины арендной платы за земельный участок на экономику предприятия-арендатора использовались также результаты анкетирования организаций города Мурманска, проведенного комитетом имущественных отношений города Мурманска, по вопросу «Доля земельных платежей в затратах организации». По результатам анализа был сделан вывод, что доля платежей по аренде земельных участков в затратах организаций города Мурманска невелика - от 0,0004% до 9,13%, среднее значение составило 1,6% от общей суммы затрат, и не оказывает существенного влияния на их экономическое положение.

Для определения экономической эффективности и последствий принятия актуализированной Методики с учетом предлагаемых базовых ставок аренды земельных участков было проведено сравнение сумм начислений по действующим и предлагаемым ставкам, как в целом, так и по группам функционального использования.

Из 8 групп функционального использования по 2 группам наблюдается увеличение предлагаемых базовых ставок к действующим базовым ставкам арендной платы, а именно: по группе «жилая» (многоквартирная и индивидуальная жилая застройка, дачи, садоводство) рост базовых ставок составляет от 19,5% до 21,9%, по группе «гаражная» (гаражные кооперативы, гостевые автостоянки, паркинги, коммерческие автостоянки) – рост составляет от 23,1% до 25,0%. По другим группам наблюдается снижение базовых ставок к действующему уровню от 2,4 % до 44,9%.

Учитывая тот факт, что оценка регулирующего воздействия проекта муниципального НПА осуществляется только в отношении положений, затрагивающих интересы физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности, оценка положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов населения по группе «жилая», не проводится.

По группе «гаражная» был проведен расчет ожидаемых последствий введения предлагаемых базовых ставок, при этом из анализа исключены гаражные кооперативы и объекты для хранения личного транспорта, как не относящиеся к сфере предпринимательской деятельности. По группе «открытые и крытые коммерческие автостоянки» рост базовых ставок к действующим базовым ставкам составил 23%, что в абсолютном выражении составило от 25,4 тыс.руб. до 30,0 тыс.руб. в год или 2,1-2,5 тыс.руб. в месяц. В расчете на 1 машиноместо увеличение платы составит порядка 1 руб. в сутки. При этом доход от сдачи в аренду мест на коммерческих автостоянках оценочно составляет в зависимости от арендуемой площади и наполняемости от 2,0 до 2,5 млн.руб. в год.

Таким образом незначительные ограничения, связанные с ростом расходов по арендной плате за землю, наблюдаются только по одной категории физических лиц и юридических лиц-владельцы коммерческих автостоянок. Однако, учитывая тот факт, что все расчеты базовых ставок являются экономически обоснованными можно сделать вывод об отсутствии положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов со стороны хозяйствующих субъектов.

Согласно разделу 3 Порядка проведения ОРВ, в период с 18.04.2016 по 03.05.2016, разработчиком проведены публичные консультации по проекту муниципального НПА. Уведомление о проведении публичных консультаций с приложением проекта муниципального НПА и перечнем вопросов было размещено на официальном сайте администрации города Мурманска (www.citymurmansk.ru).

В период проведения публичных консультаций в адрес разработчика поступили 3 замечания от арендаторов земельных участков: индивидуального предпринимателя Жаднова И.И., ООО «Паллада», ОАО «Мурманская фабрика орудий лова».

Поступившие замечания разработчиком не были учтены, по основаниям указанным в приложении к Сводному отчету о проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных НПА.

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

о наличии достаточного обоснования решения проблемы предложенным

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

способом регулирования.

об отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и

(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, а также положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности)

ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

**И.о. председателя комитета
по экономическому развитию
администрации города Мурманска**



И.В. Парская

