

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия

на проект постановления мэрии города

«О внесении изменений в постановление мэрии города от 25.12.2013 № 6263»

Управление экономической политики мэрии (далее – уполномоченный орган) в соответствии с решением Череповецкой городской Думы от 24.11.2015 № 206 «Об оценке регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизе муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования «город Череповец», Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов города Череповца, утвержденным постановлением мэрии города от 29.02.2016 № 801 «Об организации оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов» (в редакции от 14.08.2018), рассмотрело проект постановления мэрии города «О внесении изменений в постановление мэрии города от 25.12.2013 № 6263<sup>1</sup>» (далее – Проект правового акта) и сообщает следующее.

Проект правового акта разработан комитетом по управлению имуществом города Череповца (далее – разработчик Проекта правового акта).

Дата поступления Проекта правового акта в уполномоченный орган: 06.05.2019.

Дата подготовки заключения: 27.05.2019.

Предполагаемая дата вступления в силу Проекта правового акта, необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу Проекта правового акта, необходимость распространения предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения: действие положений Проекта правового акта необходимо распространить на правоотношения, возникшие с 01.01.2019, а в части коэффициента по виду использования, применяемого при расчете арендной платы за использование земельных участков для размещения объектов захоронения отходов с учетом категории «земли промышленности» распространить на правоотношения, возникшие с 01.01.2018.

По Проекту правового акта разработчиком Проекта правового акта проведены публичные консультации в срок с 16.04.2019 по 02.05.2019 (включительно).

Разработчиком Проекта правового акта соблюдены процедуры публичных консультаций при проведении оценки регулирующего воздействия проекта Правового акта, предусмотренные пунктами 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 раздела 2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов города Череповца.

Соответствующее уведомление и Проект правового акта размещены на официальном интернет-сайте мэрии города Череповца 16.04.2019 (<https://mayor.cherinfo.ru/decree/100890-ocenka-reguliruusego-vozdjstvia-v-otnosenii-proekta-postanovlenia-merii-goroda-cerepovca-o-vnesenii-izmenenij-v-postanovlenie-m>).

Согласно информации, поступившей от разработчика Проекта правового акта, в период проведения публичных консультаций предложений и замечаний по Проекту

---

<sup>1</sup> Постановление мэрии города от 25.12.2013 № 6263 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, об установлении ставок арендной платы и коэффициентов в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

правового акта не поступало.

Проект правового акта подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Вологодской области от 01.12.2014 № 1083 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Вологодской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Вологодской области», решением Череповецкой городской Думы от 25.04.2006 № 83 «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Череповца», решением Череповецкой городской Думы от 24.12.2013 № 264 «О наделении полномочием», с учетом решения Череповецкой городской Думы от 02.11.2018 № 180 «О внесении изменений в Положение о земельном налоге».

Проектом правового акта предлагается изложить в новой редакции коэффициенты арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Череповец». При этом предполагается:

1) при расчете арендной платы за использование земельных участков, относящихся к 5 группе видов разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», отменить коэффициент для строительства –  $K_2=0,5$ , применяемый в отношении земельных участков, предоставленных для строительства, до истечения двух лет с момента предоставления земельного участка, а также увеличить в два раза указанный коэффициент применяемый в отношении земельных участков, предоставленных для строительства по истечении трех лет и пяти лет с момента предоставления земельного участка ( $K_2=8$  и  $K_2=12$  соответственно);

2) увеличить коэффициент для категории арендаторов земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирных жилых домов в рамках исполнения закона Вологодской области от 04.10.2017 № 4198-ОЗ «О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области» (далее – закон № 4198-ОЗ) ( $K_3=0,5$ ), до 1,16 (увеличение в 2,32 раза);

3) уменьшить коэффициент по виду использования, применяемый при расчете арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для эксплуатации гаражей, с  $K_1=0,25$  до  $K_1=0,143$ ;

4) в связи с исправлением технической ошибки и, соответственно, увеличением кадастровой стоимости земельных участков применять при расчете арендной платы за использование земельных участков для размещения объектов захоронения отходов с учетом категории «земли промышленности» коэффициент по виду использования  $K_1=0,22$ .

По результатам проведения оценки регулирующего воздействия Проекта правового акта, уполномоченным органом сделаны следующие выводы.

Предметом регулирования Проекта правового акта являются общественные отношения, возникающие в сфере аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципаль-

ного образования «Город Череповец».

Цель правового регулирования – эффективное управление земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории муниципального образования «Город Череповец».

Целевое назначение Проекта правового акта соответствует основным принципам правового регулирования. Суть цели Проекта правового акта не вступает в противоречие со стратегическими документами города и иными нормативными правовыми актами.

Отказ от разработки Проекта правового акта повлечет существенный рост арендной платы за использование земельных участков для размещения объектов захоронения отходов (земли промышленности), снижение арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирных жилых домов в рамках исполнения закона № 4198-ОЗ, а также негативные социальные эффекты, связанные с ростом арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для эксплуатации гаражей. В связи с тем, что альтернативные способы не способствуют решению проблемы, необходимо правовое регулирование. Предметная область может быть закреплена только правотворческой инициативой.

Необходимость подготовки проекта правового акта вызвана следующими причинами:

– предложение отменить коэффициент для строительства –  $K_2=0,5$ , применяемый в отношении земельных участков, предоставленных для строительства, до истечения двух лет с момента предоставления земельного участка, а также увеличить в два раза указанный коэффициент применяемый в отношении земельных участков, предоставленных для строительства по истечении трех лет и пяти лет с момента предоставления земельного участка ( $K_2=8$  и  $K_2=12$  соответственно), связано с выпадающими доходами бюджета города в связи с уменьшением с 01.01.2019 размера ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Череповец» для 5 группы видов разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», с 6,42% до 3,34%. При изменении ставки не было учтено, что имеются объекты торговли, земельные участки для строительства которых предоставлены без проведения торгов. В настоящее время комитетом по управлению имуществом города заключены 2 договора аренды земельных участков для строительства объектов торговли. Арендная плата с 01.01.2019 снизилась, выпадающие доходы в 2019 году могут составить 1 617,61 тыс. руб.;

– увеличение коэффициента  $K_3=0,5$ , применяемого при расчете арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирных жилых домов в рамках исполнения закона № 4198-ОЗ, до 1,16 (в 2,32 раза) обусловлено обращениями арендаторов, которым предоставлены земельные участки в рамках реализации закона № 4198-ОЗ, в Управление Росреестра по Вологодской области с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости. В настоящее время с тремя арендаторами заключено пять договоров аренды в рамках реализации закона № 4198-ОЗ. По заявлению двух арендаторов уже пересмотрена кадастровая стоимость, в связи, с чем годовая арендная плата уменьшилась в 2,32 раза. Учитывая обращение в настоящее время второго арендатора в Управление Росреестра о пересмотре кадастровой стоимости 3-х земельных участков,

а также риск обращения третьего арендатора с аналогичным заявлением, выпадающие доходы городского бюджета могут составить 8,6 млн. руб., т. к. в соответствии со ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии, применяются с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости. Соответственно, в целях обеспечения поступлений доходов от арендных платежей в запланированном размере, предлагается настоящий проект распространить на правоотношения с 01.01.2019;

- уменьшение коэффициента по виду использования, применяемого при расчете арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для эксплуатации гаражей, и установление  $K_1=0,143$  (в настоящее время  $K_1=0,25$ ) предлагается в связи с необходимостью снижения социальной напряженности и предотвращения появления негативных социальных явлений на территории города;

- предложение применять коэффициент по виду использования при расчете арендной платы за использование земельных участков для размещения объектов захоронения отходов с учетом категории «земли промышленности» в размере, действовавшем до 01.01.2018 ( $K_1=0,22$ ), внесено в связи с поступлением в комитет по управлению имуществом города из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области уведомлений об исправлении технических ошибок в записях Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к категории «земли промышленности». В результате исправления технических ошибок кадастровая стоимость земельных участков увеличилась в 409 раз, соответственно, введение коэффициента предлагается во избежание резкого роста арендной платы за использование данных участков.

Разработчиком Проекта правового акта проведены необходимые для достижения заявленных целей правового регулирования организационно-технические, методологические и информационные мероприятия:

- опубликование Проекта правового акта, размещение на официальном интернет-сайте мэрии города Череповца;

- проведение публичных консультаций в рамках проведения оценки регулирующего воздействия Проекта правового акта в период с 16.04.2019 по 02.05.2019 (включительно).

Правовое регулирование Проекта правового акта затрагивает следующие группы лиц: физические лица и юридические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Череповец».

Количество адресатов Проекта правового акта в настоящий момент составляет 5 юридических лиц, 880 физических лиц, 256 гаражно-строительных кооперативов (по первому предлагаемому изменению – 2 физических лица; по второму предлагаемому изменению – 3 юридических лица (не ГСК); по третьему предлагаемому изменению – 878 физических лиц, 256 гаражно-строительных кооперативов; по четвертому предлагаемому изменению – 3 юридических лица). Проект правового акта не ограничивает количество участников правового регулирования.

Количественная оценка динамики числа адресатов Проекта правового акта невозможна в связи с заявительным характером заключения договоров аренды земельных участков, меняющимся количеством земельных участков, предназначенных для сдачи в аренду различным категориям арендаторов, а также количества лиц, являю-

щихся арендаторами данных участков.

В ходе реализации Проекта правового акта не возникают новые обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности либо изменения существующих обязанностей, запретов и ограничений.

Проект правового акта содержит положения, непосредственно приводящие к возникновению у субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности дополнительных расходов, а также к снижению расходов ряда субъектов. Принятие Проекта правового акта предполагает:

- увеличение годового размера арендной платы для арендаторов земельных участков, относящихся к 5 группе видов разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», предоставленных для строительства, на 1 617,6 тыс. руб. (100%) по сравнению с арендной платой по ставкам, действующим в 2019 году, на 134,9 тыс. руб. (4,3 %) по сравнению с арендной платой по ставкам, действовавшим в 2018 году;

- увеличение годовой арендной платы для категории арендаторов, которым земельный участок предоставлен во исполнение закона № 4198-ОЗ, на 9 854,6 тыс. руб. (200%) по сравнению с арендной платой с учетом пересмотра кадастровой стоимости земельных участков, на 4 664,7 тыс. руб. (31%) – по сравнению с арендной платой до пересмотра кадастровой стоимости земельных участков;

- увеличение годового размера арендной платы для арендаторов земельных участков, предоставленных для размещения объектов захоронения отходов, на 278,1 тыс. руб. (28,5%);

- уменьшение годового размера арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для эксплуатации гаражей, на 4151,47 тыс. руб. (57,2%).

Таким образом, учитывая объем дополнительных затрат на одного арендатора земельного участка и в сравнении с размером арендной платы в 2018 году данные расходы не являются существенными.

В результате утверждения Проекта правового акта дополнительных расходов городского бюджета не потребуется, выпадающие доходы сформированного бюджета в 2019 году составят 4151,47 тыс. руб. (арендная плата за использование земельных участков, предоставленных для эксплуатации гаражей).

Проект правового акта содержит изменения, способствующие возникновению рисков негативных последствий – возможна негативная реакция со стороны арендаторов, которым земельный участок предоставлен в рамках исполнения закона № 4198-ОЗ, а также со стороны арендаторов, которым земельный участок предоставлен для размещения объектов захоронения отходов, вызванная увеличением арендной платы за земельные участки. Возможен риск обращения в Управление Росреестра для пересмотра кадастровой стоимости арендаторов, которым земельный участок предоставлен для размещения объектов захоронения отходов.

Ожидаемые положительные эффекты от принятия Проекта правового акта – минимизация угрозы негативных социальных реакций, устранение риска резкого роста арендной платы за использование земельных участков для размещения объектов захоронения отходов с учетом категории «земли промышленности» в связи с изменением кадастровой стоимости участков.

Уполномоченным органом установлено, что процедуры оценки регулирующего воздействия, установленные Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов города Череповца, разработчиком Проекта правового акта соблюдены.

Таким образом, по результатам оценки регулирующего воздействия и на основании информации, представленной разработчиком Проекта правового акта, уполномоченный орган полагает, что положения Проекта правового акта не вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и не способствуют их введению, а также не способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и городского бюджета.

Исполняющий обязанности  
начальника уполномоченного органа



И.Е. Давыдченко