

**Заключение о проведении экспертизы решения Совета депутатов  
муниципального образования «Базарносызганский район» от  
29.11.2018 №22 «Об утверждении порядка определения размера  
арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности  
муниципального образования «Базарносызганский район»  
Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов»**

Управление экономического развития администрации МО «Базарносызганский район» в соответствии с Законом Ульяновской области от 05.11.2013 №201-ЗО «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативно-правовых актов Ульяновской области и проектов муниципальных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и порядке проведения оценки фактического воздействия нормативно-правовых актов Ульяновской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности», с порядком проведения экспертизы нормативных правовых актов в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности на территории МО «Базарносызганский район», утвержденного постановлением администрации МО «Базарносызганский район» от 13.07.2015г. №191-П «Об утверждении порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов в целях выявления в них положений необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «Базарносызганский район», рассмотрело решение Совета депутатов муниципального образования «Базарносызганский район» от 29.11.2018 №22 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Базарносызганский район» Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов».

**1. Описание действующего регулирования**

Решением Совета депутатов муниципального образования «Базарносызганский район» «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Базарносызганский район» Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов» установлен порядок определения размера ежегодной арендной платы за использование земельных участков устанавливается исходя из ставок земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от случаев предоставления земельных участков, а также льготные размеры ежегодной арендной платы:

- за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами,

равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

- за использование земельных участков, предоставленных для проведения изыскательских работ и для строительства объектов недвижимости (за исключением малоэтажных, среднеэтажных, многоэтажных жилых домов и общежитий), устанавливается в размере 50 % от арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Порядка, если иное не установлено земельным законодательством.

- за использование земельных участков, предоставленных для проведения изыскательских работ и строительства домов индивидуальной жилой застройки, устанавливается в размере 0,25 % кадастровой стоимости.

- В случае, если право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано до 1 марта 2015 года или земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации. Положения настоящего абзаца применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом. Арендная плата за такой земельный участок устанавливается в соответствии с пунктом 2.1 настоящего раздела.

- за земельные участки, предоставленные для размещения объектов здравоохранения, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, областного или муниципального бюджета, равен 1 (одному) рублю в год.

- В случае если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

- за использование земельных участков, предназначенных для индивидуальных и кооперативных погребов и гаражей, а также предоставленных дачным и садоводческим товариществам, находящимся в оползневой и подтопляемой зонах (при предоставлении документов, выданных уполномоченными организациями), устанавливается в размере 50 % от арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с Порядком.

- за использование земельных участков, предоставленных дачным и садоводческим товариществам, находящимся в оползневой и подтопляемой зонах (при представлении документов, выданных уполномоченными организациями), устанавливается в размере 10 % от арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с Порядком.

## **2. Описание проблемы и негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.**

Решение Совета депутатов МО «Базарносызганский район» «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Базарносызганский район» Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов» позволяет создать льготные условия для инвесторов, вкладывающих средства в строительство объектов инженерной инфраструктуры. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Базарносызганский район» Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов, разработан в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации и Федеральным [законом](#) от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Размер арендной платы рассчитывается в соответствии с [разделом 2](#) настоящего Порядка и указывается в договоре аренды земельного участка.

## **3. Анализ опыта субъектов Российской Федерации и других муниципальных образований в соответствующей сфере.**

Управлением экономического развития администрации муниципального образования «Базарносызганский район» изучено законодательство субъектов Российской Федерации и муниципальных образований Ульяновской области.

Аналогичные решения Совета депутатов действуют в других муниципальных образованиях Ульяновской области.

Например, аналогичный порядок действует в Мирновском сельском поселении Чердаклинского района Ульяновской области, который принят решением Совета депутатов Мирновского сельского поселения Чердаклинского района Ульяновской области от 23.11.2018 №14 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области», а также в Ленинском городском поселении Барышского района, утвержденным решением Совета депутатов МО «Ленинское городское поселение» от 16.10.2018 №17 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Ленинское городское поселение»

Барышского района Ульяновской области, предоставленные в аренду без торгов».

Решения по определению порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования в других регионах РФ, не содержат определения льготного размера арендной платы для арендаторов земельных участков, для инвесторов, вкладывающих средства в строительство объектов инженерной инфраструктуры.

Например, решение Думы Белозерского муниципального округа Курганской области от 25.11.2022г. №269 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Белозерского муниципального округа Курганской области, предоставленные в аренду без торгов» льготного размера арендной платы для арендаторов земельных участков, для инвесторов, вкладывающих средства в строительство объектов инженерной инфраструктуры не содержит.

#### **4. Анализ рассматриваемого регулирования, анализ текущей ситуации.**

Решением Совета депутатов муниципального образования «Базарносызганский район» ежегодная арендная плата за использование земельных участков устанавливается исходя из ставок земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от случаев предоставления земельных участков согласно таблице:

Поправочный коэффициент к ставке земельного налога,  
применяемый для расчета арендной платы  
за земельные участки

№ п/п	Наименование случаев предоставления земельных участков	Поправочный коэффициент к ставке земельного налога
1	2	3
1.	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства; земельные участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте	1
2.	Земельные участки, предоставленные: члену дачного, садоводческого и огороднического объединения или этим объединениям; лицам, определенным <u>частью 5 статьи 39.7</u> Земельного кодекса Российской Федерации	1
3.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства, религии	0,7
4.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов:	1,3

	торговли; общественного питания; бытового обслуживания	
5.	Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажных, средне этажных, многоэтажных жилых домов и общежитий	1
6.	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	3,3
7.	Земельные участки, предназначенные для размещения организаций, занимающихся банковской, страховой и кредитной деятельностью	4
8.	Земельные участки, предназначенные для размещения: предприятий по производству алкогольной продукции; центров развлечений, в том числе дискотек, бильярдных, залов боулинга	2,7
9.	Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок, автозаправочных, автогазозаправочных станций, предприятий автосервиса (станций технического обслуживания, сервисных и ремонтных боксов, моек автомобилей), автосалонов (за исключением земельных участков, указанных в строке 10)	2
10.	Земельные участки, предназначенные для размещения автозаправочных, автогазозаправочных станций, расположенные на землях промышленности и иного специального назначения	13,3
11.	Земельные участки, предназначенные для организации лотерей (включая продажу лотерейных билетов)	33,3
12.	Земельные участки, предназначенные для размещения рекламных щитов	66,6
13.	Земельные участки, предназначенные для размещения инфраструктуры сотовой связи	35
14.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	0,2
15.	Земельные участки, предназначенные: для размещения объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов; для размещения мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий; для размещения кладбищ; для размещения индивидуальных и кооперативных по-	0,1

	гребов и гаражей; для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности	
16.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов: физической культуры и спорта; для содержания бездомных животных	0,1
17.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры организациями, которым в соответствии с <u>Законом</u> Ульяновской области от 15.03.2005 № 019-ЗО «О развитии инвестиционной деятельности на территории Ульяновской области» присвоен статус организации, уполномоченной в сфере формирования и развития инфраструктуры промышленных зон	0,001
<u>18.</u>	Земельные участки, не указанные в <u>строках 1 - 16</u>	1,3

При осуществлении арендатором одновременно нескольких видов экономической деятельности и (или) нескольких видов разрешенного использования применяется наибольший размер арендной платы.

#### **5. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых затронуты рассматриваемым правовым регулированием**

По состоянию на 01.01.2023года на территории района заключено 54 договора аренды земельных участков. Из них 13 договоров земельных участков заключено с субъектами малого предпринимательства. НПА затрагивает интересы организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющие деятельность на территории МО «Базарносызганский район»

#### **6. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность рассматриваемого регулирования**

Риски решения проблемы предложенным способом регулирования отсутствуют.

#### **7.Замечания и предложения по рассматриваемому МНПА**

Публичные обсуждения НПА проводились в период с 17.04.2023г. по 16.05.2023г. В рамках рассматриваемого регулирования и с целью публичного обсуждения действующего акта уведомление о проведении публичных обсуждений и материалы для публичных обсуждений были размещены на официальном сайте администрации муниципального образования «Базарносызганский район». В рамках публичных обсуждений поступило 7 отзывов. Поступило 1 предложение по внесению дополнительного пункта следующего содержания: «В случае поступления в администрацию муниципального образования «Базарносызганский район», уполномоченную на предоставление земельного участка, от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного контроля (надзора), органа местного самоуправления муниципального образования «Базарносызганский район», упол-

номоченного на осуществление муниципального земельного контроля, информации о неиспользовании земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства, по целевому назначению или использовании его с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде, размер ежегодной арендной платы за такой земельный участок со дня выявления нарушения до дня его устранения устанавливается равным десятикратному размеру налоговой ставки земельного налога, подлежащей применению в отношении указанного земельного участка».

#### **8. Выводы по результатам проведения экспертизы.**

По итогам оценки регулирующего воздействия НПА считаем, что наличие проблемы и целесообразность её решения с помощью данного способа регулирования вполне обоснованны.

НПА содержит нормы, затрагивающие интересы субъектов предпринимательской и иной деятельности.

На основе проведенной экспертизы НПА управлением экономического развития администрации муниципального образования «Базарносызганский район» сделан вывод, что рассматриваемое регулирование не содержит положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и иной деятельности, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, бюджета Ульяновской области и консолидированного бюджета муниципального образования «Базарносызганский район».

Начальник управления  
экономического и стратегического развития

К.Н. Никитина