**Заключение**

 **о проведении экспертизы решения Совета депутатов
муниципального образования «Сурское городское поселение» от
02.05.2023 №45/3 «Об утверждении порядка определения размера
арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности
муниципального образования «Сурское городское поселение» Сурского района Ульяновской области**, **предоставленные в аренду без торгов»**

1. Заключение подготовлено отделом экономического мониторинга и инвестиций администрации муниципального образования «Сурский район» Ульяновской области в соответствии с Законом Ульяновской области от 05.11.2013 № 201-ЗО «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области и проектов муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, порядке проведения экспертизы нормативных правовых актов Ульяновской области и муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и порядке проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Ульяновской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности», в соответствии с постановлением администрации муниципального образования «Сурский район» Ульяновской области «Об утверждении Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов муниципального образования «Сурский район» в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности».НПА направлен для подготовки настоящего заключения впервые.
2. **Описание рассматриваемого регулирования.**

Разработчиком нормативного правового акта является Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования «Сурский район» Ульяновской области.

1. **Описание действующего регулирования**

Решением Совета депутатов муниципального образования «Сурское городское поселение» «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образо­вания «Сурское городское поселение» Сурского района 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.

1. Описание проблемы и негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

Решение Совета депутатов МО «Сурское городское поселение» Сурского района Ульяновской области «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Сурское городское поселение» Сурского района 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 «Сурское городское поселение» Сурского района 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.

1. Анализ опыта субъектов Российской Федерации и других муниципальных образований в соответствующей сфере.

 Изучено законодательство субъектов Российской Федерации и муниципальных образо­ваний Ульяновской области.

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

Например 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.

1. Анализ рассматриваемого регулирования, анализ текущей ситуации.

Решением Совета депутатов муниципального образования «Сурского городского поселения» Сурского района Ульяновской области 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование случаев предоставления земельных участков | Размер поправочного коэффициента к размеру налоговой ставки земельного налога |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | 1 |
| 2. | Земельные участки, предоставленные:членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества;лицам, определенным пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации | 1 |
| 3. | Земельные участки, предназначенные для использования в целях образования и просвещения, обеспечения научной деятельности, здравоохранения, социального обслуживания, культурного развития, для религиозного использования | 0,7 |
| 4. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов:торговли (за исключением нестационарных торговых объектов);общественного питания;бытового обслуживания | 1,3 |
|  |
| 5. | Земельные участки, предназначенные для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, среднеэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) и размещения общежитий | 1 |
| 6. | Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) | 3,3 |
| 7. | Земельные участки, на которых расположены объекты, предназначенные для размещения организаций, осуществляющих банковскую и страховую деятельность, а также кредитных организаций | 4 |
| 8. | Земельные участки, предназначенные для размещения: предприятий по производству алкогольной продукции;зданий и сооружений, предназначенных для развлечения | 2,7 |
| 9. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса (за исключением земельных участков, указанных в [строке 10](#P119) настоящей таблицы) | 2 |
| 10. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, расположенные на землях промышленности и иного специального назначения | 13,3 |
| 11. | Земельные участки, на которых расположены объекты, предназначенные для организации и проведения лотерей | 2,2 |
|  |
| 12. | Земельные участки, на которых расположены объекты, предназначенные для производства, размещения и распространения рекламы | 66,6 |
| 13. | Земельные участки, предназначенные для размещения инфраструктуры подвижной радиотелефонной связи | 35 |
| 14. | Земельные участки, используемые:для отдыха (рекреации);для размещения объектов, предназначенных для осуществления курортной и санаторной деятельности | 0,2 |
| 15. | Земельные участки, предназначенные:для специальной деятельности;для размещения кладбищ | 0,1 |
| 16. | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей для собственных нужд, индивидуальных и кооперативных погребов | 0,5 |
| 17. | Земельные участки, предназначенные для размещения:объектов спорта;приютов для животных | 0,1 |
| 18. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры организациями, которым в соответствии с Законом Ульяновской области от 15.03.2005 N 019-ЗО "О развитии инвестиционной деятельности на территории Ульяновской области" присвоен статус организации, уполномоченной в сфере формирования и развития инфраструктуры промышленных зон | 0,001 |
| 19. | Земельные участки, расположенные в границах территорий опережающего социально-экономического развития, указанных в части 1 статьи 34 Федерального закона от 29.12.2014 N 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации", предоставляемые резидентам указанных территорий | 0,1 |
| 20. | Земельные участки, предоставляемые в соответствии с подпунктами 21 и 22 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации | 0,001 |
| 21. | Земельные участки, не указанные в [строках 1](#P85) - [20](#P156) настоящей таблицы | 1,3 |

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

**Сведения о проведении публичных обсуждений.**

Публичные обсуждения проводились в период с 17.06.2024 г. по 18.08.2024 г на официальном сайте администрации муниципального образования «Сурский район» Ульяновской области <https://surskoe-r73.gosweb.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/ekonomika/otsenka-reguliruyuschego-vozdeystviya/publichnye-obsuzhdeniya/otsenka-reguliruyuschego-vozdeystviya/>

В рамках публичных обсуждений поступило 5 отзывов.

Позиций, содержащих замечания не поступало. Предложений-1.

1. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых затронуты рассматриваемым правовым регулированием

По состоянию на 01.07.2023года на территории района заключено 24 договора аренды земельных участков. Из них 11 договоров земельных участков заключено с субъектами малого предпринимательства. НПА затрагивает интересы организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющие деятельность на территории района.

1. 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 17.06.2024г. по 18.08.2024г. 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 «Сурский район». В рамках публичных обсуждений поступило 5 отзывов. Поступило предложение по внесению дополнительного пункта следующего содержания: «В случае поступления в администрацию муниципального образования «Сурский район», уполномоченную на предоставление земельного участка, от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществ­ление государственного земельного контроля (надзора), органа местного само­управления муниципального образования, уполномоченного 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.

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

На основе проведенной экспертизы НПА 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.

К.Н. Никитина

Начальник управления

экономического развития

и размещения муниципальных заказов Т.А.Алёшина