

## ОТЧЕТ

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Омской области «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена»

### ***1. Степень регулирующего воздействия проекта акта:***

Проект постановления Правительства Омской области «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – проект) имеет высокую степень регулирующего воздействия.

### ***2. Описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования:***

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, а также земли, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Общие начала и основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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).

Учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, нашедшие свое отражение в постановлении № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены.

Аналогичная позиция отражена в ряде решений высших судов Российской Федерации.

Так, в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17 апреля 2012 года № 15837/11 Правительство Российской Федерации, основываясь на принципах, определило соответствующие предельные ставки арендной платы

для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которые являются ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков в аналогичных случаях всеми иными публичными образованиями, за исключением случаев установления иных ставок непосредственно федеральными законами.

***3. Анализ регионального опыта в соответствующих сферах деятельности:***

В соответствии со сложившейся судебной практикой нормативно-правовые акты всех субъектов Российской Федерации, устанавливающие порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, подлежат обязательному их приведению в соответствии с положениями постановления № 582.

***4. Цели предлагаемого регулирования:***

Закрепление норм, регулирующих отношения в сфере земельных арендных отношений на территории Омской области в соответствии с требованиями федерального законодательства.

***5. Описание иных возможных способов решения проблемы:***

Иные способы решения проблемы отсутствуют.

***6. Группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иных лиц, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием:***

- лица, использующие земельные участки на праве аренды;
- Министерство имущественных отношений Омской области;
- органы местного самоуправления муниципальных образований.

***7. Новые полномочия органов государственной власти Омской области, иных органов или сведения об их изменении, а также порядок их реализации:***

Проект не предусматривает установление новых полномочий органов государственной власти Омской области, иных органов или их изменения.

***8. Оценка соответствующих расходов (возможных поступлений) областного бюджета:***

Принятие проекта не повлечет дополнительных расходов из областного бюджета.

При применении нового порядка арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные

на территории города Омска исходя из кадастровой стоимости под временными объектами, в среднем снизится на 3 млн. руб. в год, по земельным участкам, находящимся в собственности Омской области, снижение поступлений в бюджет Омской области составит порядка 9 млн. руб. в год.

Арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Омска, предоставленные для строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, увеличится на 6,5 млн. руб. в год, а по земельным участкам, находящимся в собственности Омской области, снизится на 1,5 млн. руб. в год.

Арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Омска, предоставленные для строительства индивидуальных жилых домов и размещения огородов, увеличится в среднем на 1,3 млн. руб. в год. В собственности Омской области земельные участки, предоставленные для строительства индивидуальных жилых домов и размещения огородов, отсутствуют.

По земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, расположенным на территории города Омска, при условии если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такие земельные участки снизится в среднем на 46 млн. руб. в год. В собственности Омской области такие земельные участки отсутствуют.

Арендную плату по земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, и земельным участкам, находящимся в собственности Омской области, занятым объектами недвижимого имущества, в соответствии с проектом предполагается рассчитывать на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При этом в соответствии с действующими порядками по таким земельным участкам арендная плата рассчитывается на основании ставок арендной платы и кадастровой стоимости.

Следует учитывать положения статей 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, условия договоров аренды соответствующих земельных участков о размере арендной платы, заключенных до вступления в силу настоящего проекта, сохраняются.

В связи с чем рассчитать точную сумму денежных средств, которая поступит в местный и областной бюджеты в случае принятия проекта, не представляется возможным, поскольку изменение условий по ранее заключенным договорам возможно по взаимному волеизъявлению сторон.

***9. Новые обязанности, запреты или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности либо изменение содержания существующих обязанностей, запретов и ограничений, порядок организации их исполнения***

Проектом в соответствии с положениями федерального законодательства устанавливается общий порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. Размер арендной платы за земельные участки, договоры аренды по которым заключены до вступления в силу нового порядка, подлежит изменению только по соглашению сторон.

Для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности проект нормативного акта не вводит новые обязанности, запреты или ограничения.

***10. Оценка расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей, запретов или ограничений либо с изменением их содержания:***

В связи с принятием проекта не потребуются дополнительных расходов субъектов предпринимательской деятельности.

***11. Риски решения проблемы предложенным способом и риски негативных последствий:***

Риски отсутствуют.

***12. Предполагаемая дата вступления в силу соответствующего правового акта:***

Март 2015 года.

***13. Сведения о размещении уведомления, сроках приема предложений в связи с размещением уведомления, сведения о поступивших предложениях и лицах, их представивших:***

Уведомление о подготовке проекта 19 февраля 2015 года размещено на портале Министерства по адресу:

[http://mio.omskportal.ru/ru/RegionalPublicAuthorities/executivelist/МПО/rating/rating/PageContent/0/body\\_files/file70/150219-u.pdf](http://mio.omskportal.ru/ru/RegionalPublicAuthorities/executivelist/МПО/rating/rating/PageContent/0/body_files/file70/150219-u.pdf).

Уведомление дополнительно направлено: региональной общественной организации Омской области "Ассоциация развития малого и среднего предпринимательства", Министерству экономики Омской области, муниципальным образованиям Омской области.

Предложения к проекту принимались в срок с 19 февраля 2015 года по 27 февраля 2015 года.

В течение срока принятия предложений поступило одно предложение об увеличении ставок арендной платы от Администрации Калачинского муниципального района Омской области.

***14. Электронный, почтовый адреса, на которые принимаются предложения:***

644043, г. Омск, ул. Орджоникидзе, 5.

E-mail: [post@mio.omskportal.ru](mailto:post@mio.omskportal.ru).

факс (8-3812) 24-68-98

тел.: (8-3812) 23-81-04