ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об итогах экспертизы (оценки фактического воздействия) постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 27 декабря 2010 года № 380 «О порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории городского округа г. Владикавказ»

Министерство экономического развития Республики Северная Осетия-Алания (далее - Министерство) в соответствии с частью 3 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Северная Осетия-Алания и экспертизы нормативных правовых актов Республики Северная Осетия-Алания, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 26 декабря 2016 года № 446 (далее – Порядок ОРВ) и на основании утвержденного Плана проведения экспертизы (оценки фактического воздействия) действующих нормативных правовых актов, регулирующих предпринимательскую и инвестиционную деятельность в Республике Северная Осетия-Алания, на 2019 год, провело экспертизу (оценку фактического воздействия) постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 27 декабря 2010 года № 380 «О порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории городского округа г. Владикавказ» (далее – Постановление № 380) и подготовило настоящее заключение.

В ходе экспертизы (оценки фактического воздействия) действующего нормативного правового акта установлено следующее.

Постановление № 380 разработано в соответствии с подпунктом 3 статьи 39.7, статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации и 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".

Предметом правового регулирования рассматриваемого постановления является:

установление ставок **арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности** Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории городского округа г. Владикавказ с учетом доходности и принципов экономической обоснованности и повышения эффективности использования земельных участков.

Целями проведения экспертизы являются:

оценка достижения ранее заявленных целей регулирования;

анализ правоприменительной практики Постановления № 380;

оценка эффективности действующего правового регулирования;

выявление негативных факторов, создающих административные барьеры предпринимателям республики;

разработка и принятие предложений по совершенствованию и актуализации управленческих решений в сфере оборота государственного имущества.

Информация о проведении публичных обсуждений на предмет выявления положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской деятельности размещена с 23 июля по 6 сентября 2019 года на портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов органов власти РСО-Алания: <http://www.economyrso.ru/publichnye-obsuzhdeniya.html>.

Уведомления о проведении публичных обсуждений направлены:

Министерству финансов Республики Северная Осетия-Алания;

Министерству государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания;

АМС г.Владикавказ;

Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Республике Северная Осетия-Алания;

Региональному объединению работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Северная Осетия-Алания»;

Торгово-промышленной палате Республики Северная Осетия-Алания;

Ассоциации «Саморегулируемая организация «Республиканское объединение строителей Алании»;

«Ассоциация крестьянских (фермерских) хозяйств, кооперативов и других малых производителей сельхозпродукции» Республики Северная Осетия-Алания;

Северо-Осетинской территориальной организации профсоюза работников торговли, общественного питания и предпринимательства «Торговое единство»;

Северо-Осетинскому региональному отделению Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Северо-Осетинскому региональному отделению Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

предпринимателям республики: ОАО «Торговый дом «Московия» (рынок «Центральный», «Зеленый»); ООО «Миранда»; ООО «Фарн-12»; ООО «СТК-59»; ООО СКО "КУРОРТЫ ОСЕТИИ"; ООО "БТК ОТЕЛИ"; ООО «Викалина»; ООО «ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ ВЛАДИКАВКАЗ»; ОАО КАВДОЛОМИТ; ООО Радуга.

Основными группами участников общественных отношений, интересы которых затронуты в ходе экспертизы, являются:

администрация местного самоуправления г. Владикавказ;

предприниматели и хозяйствующие субъекты, арендующие неразграниченные земельные участки, расположенные на территории городского округа г. Владикавказ.

Постановлением № 380 утвержден Порядок, которым установлены:

Правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории городского округа г. Владикавказ, и коэффициент К (в процентах) к кадастровой стоимости земельных участков для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории городского округа г. Владикавказ.

Годовой размер арендной платы рассчитывается по формуле:

Аг = Ск x К x (1 + Ки / 100%), где:

Аг - годовой размер арендной платы, руб.;

Ск - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

К - коэффициент К (в процентах) к кадастровой стоимости земельных участков (определяется согласно [приложению](#P75) к Порядку);

Ки - коэффициент инфляции (в процентах), учитывающий уровень инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Арендная плата вносится арендатором в десятидневный срок с момента заключения договора за первый календарный год и не позднее 20 января каждого последующего календарного года при заключении договора аренды более чем на год;

в пятидневный срок с момента заключения договора аренды земельного участка за весь период при заключении договора аренды на срок менее года.

Постановление № 380 действует с 27 декабря 2010 года. Проект постановления Правительства РСО-Алания о внесении изменений в вышеуказанное постановление прошел процедуру оценки регулирующего воздействия в ноябре 2017 года (Постановление Правительства РСО-Алания от 19.12.2017 № 496 (далее – Постановление № 496)).

Основной целью Постановления № 496 - актуализация действующих ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности республики, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории городского округа г. Владикавказ утвержденные постановлением № 380, которые не индексировались с 2011 года.

Государственное регулирование, согласно Постановлению № 496, распространяется на правоотношения возникшие с 1 января 2018 года.

В настоящее время по данным АМС г. Владикавказ в аренду передано 2051 земельных участков, из них 1830 участков в аренде у физических лиц 221 земельный участок в аренде у юридических лиц. Обязательства по арендной плате за 2017 год составили 131 232 852 рублей, за 2018 год составили 126 598 723 рублей, за 2019 год составляют 119 747 871 рублей. Поступления по арендной плате за I-II квартал 2018 года составили 44 632 155 рублей, за аналогичный период ткущего года 37 828 712 рублей. Основной доход арендной платы поступает от арендаторов, занимающихся строительством крупномасштабных объектов (торговля, многоквартирное жилищное строительство). В связи с вводом объектов в эксплуатацию (МЖС) аренда земельного участка прекращается. Также размер арендной платы снижается в несколько раз за счет пересмотра в судебном порядке кадастровой стоимости земельного участка. Вышеуказанные доводы отражают уменьшение обязательств за 2017 г., 2018 г., 2019 гг.

Необходимо отметить, что при актуализации кадастровой стоимости земель г. Владикавказ, утвержденной постановлением Правительства от 28 ноября 2014 года № 412 «Об утверждении результатов актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Северная Осетия-Алания» общая сумма годовых начислений по арендной плате за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории г.Владикавказ, снизилась в 2-2,5 раза.

Уполномоченным органом изучены и проанализированы положения аналогичных нормативных правовых актов, действующих в субъектах Российской Федерации: Ставропольского края, Кабардино-Балкарской Республики, Республика Дагестан, Калининградская область.

В ходе публичных обсуждений поступили предложения от:

Министерства государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания;

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в РСО-Алания;

АМС г. Владикавказ.

Содержание предложений сводится к необходимости:

приведения Постановления № 380 в соответствие с принципами постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах 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» *(целесообразно);*

установления арендной платы равной рыночной, либо превышающей ее, с целью дальнейшего перераспределения земельных участков на основе конкурсных процедур *(не целесообразно: не предоставляется возможным по экономическим соображениям, проводить независимую оценку определения рыночной стоимости земельных участков для каждого договора аренды. Также следует отметить, что в соответствии с п. 2 статьи 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации).*

Сводка предложений прилагается.

По итогам проведенной экспертизы (оценки фактического воздействия) Постановления № 380 установлено следующее:

цели государственного регулирования с принятием Постановления № 380 достигнуты не в полном объеме;

наблюдается снижение объема арендных платежей по сравнению с предыдущими годами;

пункт 4 постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 19 декабря 2017 года № 496, вносящий изменения в Постановление № 380, не соблюдает принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582.

Следует также отметить, что в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается создание дискриминационных условий.

Учитывая вышеизложенное, органу разработчику Постановления № 380 необходимо принять меры по приведению нормативной базы Республики Северная Осетия-Алания в соответствие с федеральными законодательными требованиями.

Заместитель Министра З. Дзоблаев

Дзестелов А.

53-33-96