

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по итогам проведения экспертизы
Решения Совета депутатов г. Электрогорск Московской области от 25.05.2005г.
№48/8 «О порядке определения арендной платы при аренде земельных
участков, находящихся в государственной собственности на территории
муниципального образования г. Электрогорска Московской области

(наименование проекта муниципального нормативного правового акта городского округа Электрогорск Московской области)

Отдел экономики и развития предпринимательства ФЭУ Администрации городского округа Электрогорск (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов городского округа Электрогорск Московской области, утвержденным Постановлением Главы городского округа Электрогорск Московской области от 27.02.2015г. №118 рассмотрел нормативный правовой акт: Решение Совета депутатов муниципального образования «город Электрогорск» Павлово-Посадского района Московской области от 25.05.2005г. №48/8 «О порядке определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования г. Электрогорска Московской области (далее – нормативный правовой акт), направленный для подготовки настоящего заключения об экспертизе муниципального нормативного правового акта и сообщает следующее.

Уполномоченным органом проведены публичные консультации в целях экспертизы муниципального нормативного правового акта в период с 24.10.2016г. по 14.11.2016г.

Информация о проведении экспертизы акта размещена Уполномоченным органом на официальном сайте городского округа Электрогорск в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: официальный сайт Администрации городского округа Электрогорск Московской области www.elgorsk-adm.ru раздел «Оценка регулирующего воздействия» подраздел «Экспертиза НПА».

Описание действующего регулирования.

На территории городского округа Электрогорск Московской области с 2005 по настоящее время действует Решение Совета депутатов г. Электрогорск Московской области от 25.05.2005г. №48/8 «О порядке определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования г. Электрогорска Московской области», на основании которого установлены коэффициенты, учитывающие вид разрешенного использования земельного участка (Кд), Пкд - корректирующий коэффициент, а также коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км).

Анализ действующего регулирования.

В соответствии с Постановлением правительства РФ от 16.07.2009г. №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 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 20.06.2011 N 489, от 19.08.2011 N 697, от 26.10.2011 N 868, от 14.01.2014 N 23, от 22.02.2014 N 133, от 30.10.2014 N 1120) на территории РФ утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Также утверждены правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации

До настоящего времени на территории городского округа действует Решение Совета депутатов Решения Совета депутатов г. Электрогорск Московской области от 25.05.2005г. №48/8 «О порядке определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования г. Электрогорска Московской области».

Документ разрабатывался на основании документов, в настоящее время утратившими силу, а именно:

1. Постановление правительства Российской Федерации от 07.08.2002г. №576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю».

(Правительством РФ принято Постановление от 14.04.2016г. №307 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю, и о признании утратившим силу Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2006г. №404»)

2. В закон Московской области от 07.06.1996г. №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» за период с 1996г. по 2016г. внесен целый ряд изменений:

Закон Московской области от 14.07.2006 № 106/2006-ОЗ, от 22.12.2006 №244/2006-ОЗ, от 16.02.2007 №23/2007-ОЗ, от 12.03.2008 № 16/2008-ОЗ, от 19.09.2008 № 125/2008-ОЗ, от 27.12.2008 № 236/2008-ОЗ, от 17.07.2009 № 96/2009-ОЗ, от 28.12.2009 №181/2009-ОЗ, от 11.02.2010 №10/2010-ОЗ, от 28.05.2010 №61/2010-ОЗ, от 22.07.2010 №104/2010-ОЗ, от 14.07.2011 №125/2011-ОЗ, от 02.12.2011 №217/2011-ОЗ, от 17.02.2012 №11/2012-ОЗ, от 26.12.2012 №218/2012-ОЗ, от 26.12.2012 №219/2012-ОЗ, от 26.12.2012 № 220/2012-ОЗ, от 22.07.2013 №83/2013-ОЗ, от 27.07.2013 № 96/2013-ОЗ, от 02.05.2014 № 46/2014-ОЗ, от 23.12.2014 № 178/2014-ОЗ, от 25.12.2014 № 182/2014-ОЗ, от 14.03.2015 № 26/2015-ОЗ, от 29.05.2015 № 83/2015-ОЗ, от 18.02.2016 № 9/2016-ОЗ, от 26.02.2016 № 11/2016-ОЗ, от 26.02.2016 № 14/2016-ОЗ, от 15.06.2016 № 64/2016-ОЗ, от 19.12.2016 № 163/2016-ОЗ, с изм., внесенными определением Верховного Суда РФ от 23.07.2008 № 4-Г08-27, решением Московского областного суда от 21.03.2012 № 3-36/2012

3. Постановление Правительства МО от 11.10.2002 №451/36 "Об организации переоформления прав на земельные участки, продажи или передачи в аренду земельных участков" (вместе с "Правилами организации переоформления прав на земельные участки, продажи или передачи в аренду земельных участков") в связи с принятием Постановления Правительства Московской области от 20.10.2010г. №1085/45 «Об утверждении примерных форм договоров купли – продажи, аренды, безвозмездного срочного пользования земельными участками, справки о размере земельного налога и о признании утратившим силу некоторых Постановлений Правительства Московской области в сфере земельных отношений».

Нормативным правовым актом, проходящим процедуру экспертизы, Порядок определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Московской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (Статья 14. Закон Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ (ред. от 19.12.2016) "О регулировании земельных отношений в Московской области" (принят решением Мособлдумы от 29.05.1996 N 9/92) не установлен.

Характер и степень воздействия положений муниципального нормативного правового акта на регулируемые отношения в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Основными группами участников общественных отношений, интересы которых затронуты действующим правовым регулированием, являются предприниматели (крупный бизнес, субъекты МСП), а также физические лица.

Отсутствие в действующем правовом регулировании прозрачного механизма, описывающего правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, может вызывать у представителей бизнес-

сообщества затруднения в осуществлении предпринимательской и инвестиционной деятельности, вызванных применением положений действующего муниципального нормативного правового акта.

Предложения и замечания уполномоченного органа по итогам проведения экспертизы Решения Совета депутатов г. Электрогорск Московской области от 25.05.2005г. №48/8 «О порядке определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования г. Электрогорска Московской области».

Уполномоченный орган в ходе проведения экспертизы Решения Совета депутатов г. Электрогорск Московской области от 25.05.2005г. №48/8 «О порядке определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования г. Электрогорска Московской области» рекомендует Управлению по строительству и земельно-имущественным отношениям Администрации городского округа Электрогорск Московской области разработать новый нормативный правовой акт, утверждающий правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли в соответствии с действующим законодательством.

Руководитель уполномоченного органа



Е.А. Порецкова

23.01.2017г.