Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г.о. Новокуйбышевск Самарской области (далее – КУМИ) проведена оценка регулирующего воздействия проекта Решения Думы г.о. Новокуйбышевск Самарской области «О внесении изменений в Решение Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560 «Об утверждении коэффициентов, необходимых для определения размера арендной платы за использование расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее - Решение Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560).

Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г.о. Новокуйбышевск Самарской области (далее – КУМИ) проведена оценка регулирующего воздействия проекта Решения Думы г.о. Новокуйбышевск Самарской области «О внесении изменений в Решение Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560 «Об утверждении коэффициентов, необходимых для определения размера арендной платы за использование расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее - Решение Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560).

Изначально проект Решения Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560 разработан с целью приведения значений коэффициентов видов использования земельных участков в соответствие с текущей ситуацией на рынке земельных участков (соответствие размера арендной платы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности), а также в соответствие с основным принципам определения арендной платы, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 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».

Скорректированным проектом предлагались к рассмотрению вопросы по внесению изменений в Решение Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560 в части:

1) корректировки отдельных подпунктов;

2) добавления подпунктов, касающихся земельных участков для обеспечения занятий спортом, размещения полей для гольфа или конных прогулок, размещения железнодорожных путей, объектов автомобильного транспорта, объектов, предназначенных для ремонта автомобилей, размещения рынков, объектов обеспечения сельскохозяйственного производства;

3) включения таблицы «Коэффициент вида использования земельного участка, необходимый для определения размера арендной платы за использование расположенных на территории г.о. Новокуйбышевск Самарской области земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и предоставляемых для целей, не связанных со строительством (Кв)» (приложение № 1 к решению Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560).

В качестве финансово-экономического обоснования применения  коэффициентов видов использования земельных участков представлено экспертное заключение ООО «Институт оценки и управления» от 10.04.2023, выполненное на основании муниципального контракта, заключенного с администрацией г.о. Новокуйбышевск.

Как следует из экспертного заключения, исполнитель исследовал сложившуюся практику установления арендных платежей за землю для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в муниципальной собственности. В ходе исследований эксперт определил среднерыночные цены удельных показателей стоимости земельных участков по разрешенным видам использования в г.о. Новокуйбышевск; обосновал коэффициент капитализации для определения величины среднерыночной арендной ставки с применением дифференцированного подхода по сегментам рынка участков, специфики видов деятельности арендаторов и объема доступной информации по их экономической деятельности по Самарской области и Российской Федерации за 2021 г.; исследовал значение рентабельности активов предприятий и организаций по видам использования на территории г.о. Новокуйбышевск; обосновывая применение коэффициентов для определения арендной платы, эксперт исследовал средние значения удельных показателей стоимости земель населенных пунктов на территории городского округа в разрезе оценочных групп, а также средних удельных показателей рыночной стоимости земель, включая земли под коммерческое использование.

Экспертное заключение содержит анализ рынка недвижимости в г.о. Новокуйбышевск, включая анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе; анализ сегмента рынка земельных участков по категориям; анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости по данным Росреестра; состояние рынка земельных участков коммерческого назначения в Самарской области в общей структуре предложений, в том числе по районам и городам области; анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости по данным информационных ресурсов «Авито», «ЦИАН», «Domofond.ru»; график зависимости от УПРС ЗУ под коммерцию (руб./кв.м.) от площади, от расстояния до автодорог; основные выводы относительно рынка земельных участков в Самарской области, включая участки под коммерческое использование.

Определено возможно снижение арендной платы за земельные участки: под объектами образования и просвещение на 12,5%, под служебными гаражами на 16,4%, под стоянками транспортных средств на 20,8%, делового управления на 0,4%, под ремонт автомобилей на 3,7%.

Принятые к расчетам значения обоснованы разрешенным видом использования земельных участков (наиболее близких к исследуемым), опираются на анализ количественных, качественных, экономических характеристик земельных участков, расположенных на территории г.о. Новокуйбышевск, с учетом местоположения, а также иных факторов, влияющих на их коммерческую привлекательность, потребительский спрос. В качестве результирующего значения в расчетах принималось среднее значение. В необходимых случаях введены корректировки, в том числе на вид использования «коммерческое использование».

Проект был вынесен на публичные консультации, в рамках которых поступило письмо от НО «Ассоциация предпринимателей г.о. Новокуйбышевск Самарской области» (далее – Ассоциация) с предложением отклонить проект изменений в связи с увеличением коэффициентов, влекущих неблагоприятные последствия для предпринимательского сообщества города. В письме приведены примеры увеличения коэффициентов по земельным участкам для следующих видов разрешенного использования: отдых (рекреация) на 225,89%, обеспечение занятий спортом в помещениях на 171,03%, поля для гольфа или конных прогулок на 175,73%, рынки на 671,38%.

Однако, в рамках публичных консультаций проведено рабочее совещание с представителями заинтересованных сторон, в ходе которого по итогу обсуждения проект доработан с учетом предложений Ассоциации. Разработчик посчитал возможным отказаться от увеличения значений ряда коэффициентов видов использования земельных участков, в связи в наличием замечаний предпринимательского сообщества, что позволит в будущем периоде в складывающейся в регионе экономической обстановке сохранить уровень оплаты бизнес-сообществом арендной стоимости земельных участков для отдельных видов разрешенного использования.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Арендная стоимость земельного участка согласно сведениям доработанного проекта в 2024 году(тыс. руб.) | Планируемая арендная стоимость земельного участка с учетом коэффициента, указанного в экспертном заключении на 2024 год(тыс. руб.) | Разница(тыс. руб.) |
| Энергетика | 106 | 219 | 113 |
| Под коммунальное обслуживание | 47 | 72 | 25 |
| Железнодорожное обслуживание перевозок | 164 | 920 | 756 |
| Под заправку транспортного средства | 2 199 | 2 434 | 235 |
| **Итого** | **2 516** | **3 645** | **1 129** |

 Так, согласно расчету стоимости арендной платы за земельные участки в соответствии с коэффициентами, установленными в экспертном заключении путем расчета, неизменными остались следующие значения:

- арендная плата, которую осуществляют предприниматели за аренду земель с видом разрешенного использования «энергетика» в 2024 году составит 106 тыс. руб. – с учетом коэффициента, указанного в экспертном заключении, арендная плата должна составлять 219 тыс. руб.;

- арендная плата, которую осуществляют предприниматели за аренду земель с видом разрешенного использования «под коммунальное обслуживание» в 2024 году составит 47 тыс. руб. – с учетом коэффициента, указанного в экспертном заключении, арендная плата должна составлять                72 тыс. руб.;

- арендная плата, которую осуществляют предприниматели за аренду земель с видом разрешенного использования «железнодорожное обслуживание перевозок» в 2024 году составит 164 тыс. руб. – с учетом коэффициента, указанного в экспертном заключении, а также в связи                          с переводом земель в иную категорию арендная плата должна составлять                920 тыс. руб.;

- арендная плата, которую осуществляют предприниматели за аренду земель с видом разрешенного использования «под заправку транспортного средства» в 2024 году составит 2 199 тыс. руб. – с учетом коэффициента, указанного в экспертном заключении, арендная плата должна составлять                 2 434 тыс. руб.

Доработанный проект вместе с отчетом об ОРВ направлен в  уполномоченный орган, которым подготовлено положительное заключение, указана рекомендация органу разработчику (КУМИ) – внести предложение о принятии Правительством Самарской области нормы о возможности ограничения роста размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для целей, не связанных со строительством, в 2024 году.

На основании изложенного, проведение ОРВ проекта Решения Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. № 560 может быть признано «лучшей практикой Самарской области», поскольку явилось примером эффективного взаимодействия органов власти с предпринимательским сообществом, позволило избежать увеличения расходов субъектов предпринимательства в качестве арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на сумму в размере 1 129 тыс. руб. Таким образом, принятие проекта решения в новой редакции создает благоприятные условия для развития бизнеса на территории указанного городского округа Самарской области в будущем периоде.

Отчет о проведении ОРВ - <http://city-hall.nvkb.ru/about/orv/reports/orv/orv.php?ELEMENT_ID=36745>

Пояснительная записка, уведомление, проект НПА - <http://city-hall.nvkb.ru/about/orv/consultation/examination/examination.php?ELEMENT_ID=35827>

Заключение положительное - <http://city-hall.nvkb.ru/about/orv/conclusion/orv/orv.php?ELEMENT_ID=36727>

Решение Думы городского округа Новокуйбышевск № 433 от 22.06.2023 «О внесении изменений в Решение Думы г.о. Новокуйбышевск от 18.12.2008 г. №560 «Об утверждении коэффициентов, необходимых для определения размера арендной платы за использование расположенных на территории городского округа Новокуйбышевск Самарской области земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» - <https://nk.samgd.ru/acts/decisions/86999/>

http://orv.gov.ru/Regions/Details/36?cat=19