



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА
ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ул. Таежная, 24, г. Нижневартовск, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, 628602
Телефоны: (3466) 24-10-97, 24-21-26; факс: (3466) 41-54-51, электронная почта: ed@n-vartovsk.ru

10.05.2023 № 17-Исх-1543

На № 36-01-Исх-1822 от 10.05.2023

**Заместителю директора
департамента, начальнику
управления земельными ресурсами
департамента муниципальной
собственности и земельных ресурсов
администрации города
О.А. Боровик**

Заключение
об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального
нормативного правового акта

Департамент экономического развития администрации города (далее – уполномоченный орган) в соответствии с пунктом 3.13 раздела III Порядка проведения в администрации города Нижневартовска оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, экспертизы и оценки фактического воздействия муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, инвестиционной деятельности (далее – Порядок), утвержденного постановлением администрации города от 29.10.2015 №1935, рассмотрев проект решения Думы города Нижневартовска "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Нижневартовска, предоставленные в аренду без торгов", пояснительную записку к нему, сводный отчет об оценке регулирующего воздействия (далее – ОРВ) решения Думы города Нижневартовска и свод предложений о результатах публичных консультаций, подготовленные департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города (далее – регулирующим органом), сообщает следующее.

Проект решения Думы города Нижневартовска (далее – проект акта) направлен регулирующим органом впервые.

Степень регулирующего воздействия проекта акта средняя: проект акта содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Нижневартовска обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их установлению.

Информация об ОРВ проекта акта размещена регулирующим органом на официальном сайте органов местного самоуправления города Нижневартовска, а также на Портале проектов нормативных правовых актов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" 21.04.2023. (ID проекта 01/14/04-23/00051270).

Полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

<http://regulation.admhmao.ru/projects#npa=51270>.

По проекту акта проведены публичные консультации в период с 21.04.2023 по 05.05.2023.

В целях учета мнения субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности регулирующим органом были направлены уведомления о проведении публичных консультаций в следующие организации: Нижневартовская Торгово-промышленная палата, Ханты-Мансийское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства "Опора России", ООО "Нижневартовский рыбоконсервный комбинат "Санта-Мария", ФГАОУ ВО "Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)", ФГБОУ ВО "Нижневартовский государственный университет", общество с ограниченной ответственностью "Европа".

По информации регулирующего органа при проведении публичных консультаций получен отзыв от АО "Горэлектросеть" об отсутствии предложений и замечаний.

Посредством Портала проектов нормативных правовых актов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры выражены мнения ФГБОУ ВО "Нижневартовский государственный университет", гражданином Филатовым Дмитрием Владимировичем, гражданкой Лобовой Дарьей, гражданином Мухамебетовым Инскандером Садрыевичем о концептуальном одобрении проекта акта.

По результатам рассмотрения проекта акта и сводного отчета установлено, что процедуры проведения оценки регулирующего воздействия, предусмотренные пунктами 3.1 – 3.12 Порядка, разработчиком соблюдены.

Проект акта разработан в целях установления общих правил и порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Нижневартовска, предоставленных в аренду без торгов, в соответствии с полномочиями Думы города Нижневартовска, а также создания наиболее выгодных условий социально-экономического развития города.

В настоящее время Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города

Нижневартовска, предоставленные в аренду без торгов, утвержден постановлением администрации города Нижневартовска от 21.10.2016 №1532, которое подлежит отмене с даты вступления в силу проекта акта.

Проектом акта предусмотрено:

- утверждение Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Нижневартовска;
- применение понижающего коэффициента субъектов – 0,1 к расчету арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения исправительных центров, собственникам таких зданий (сооружений);
- перерасчет арендной платы, на основании заявления арендатора, за использование земельного участка, предоставленного в аренду собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, в отношении действующих договоров аренды земельных участков, заключенных без учета предельного размера (не выше размера земельного налога);
- расчет размера арендной платы за земельные участки, переданные в аренду для проведения работ, связанных с использованием недрами, устанавливается в размере двух процентов кадастровой стоимости и не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Актуальность проблемы, связанной с отсутствием на муниципальном уровне правового регулирования, выражается в риске невозможности осуществления расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Нижневартовска, предоставленные в аренду без торгов, а также надлежащего и эффективного управления муниципальным имуществом.

Альтернативными вариантами правового регулирования могут являться:

1) Установление размера арендной платы на основании рыночной кадастровой стоимости, определенной по результатам оценки в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Указанный альтернативный вариант приведет к дополнительному увеличению расходов бюджета города и времени на проведение мероприятий по оценке рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы, а также в связи с этим к возможному нарушению сроков предоставления муниципальной услуги "Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов" в соответствии с административным регламентом, утвержденным постановлением администрации города от 04.10.2022 №705 (20 дней).

Кроме того, при таком варианте "период ожидания" приобретения права аренды на земельный участок в связи с установлением рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы будет формировать значительную задолженность перед бюджетом города у предпринимателя – арендатора в связи с требованием о соблюдении принципа платности за землю, установленного статьями 1 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

2) Применение Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Нижневартовска, в соответствии с действующим нормативным правовым актом. При таком варианте урегулирование полномочий по установлению порядка определения размера арендной платы, а также утверждению методики расчета арендной платы за земельные участки в рамках полномочий Думы города, не будет достигнуто.

Указанный альтернативный вариант приведет к неэффективному управлению муниципальным имуществом и снижению доходов бюджета Нижневартовска города от аренды земельных участков, а также возникновению дополнительных затрат бюджета города Нижневартовска.

3) Отсутствие в Порядке понижающего коэффициента субъектов равным 0,1 при передаче в аренду земельных участков под зданиями (сооружениями), которые используются для размещения исправительных центров, собственникам таких зданий (сооружений).

Указанный альтернативный вариант приведет к увеличению расходов субъектов предпринимательства по арендным платежам и, как следствие, к финансовой неустойчивости и ухудшению социально - экономического развития города Нижневартовска.

Следовательно, выбранный регулирующим органом вариант правового регулирования является оптимальным, так как полностью обеспечивает достижение заявленной цели правового регулирования, а также не приводит к необоснованному увеличению расходов субъектов предпринимательской деятельности и бюджета города Нижневартовска.

Предлагаемое правовое регулирование затрагивает интересы индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, желающих осуществить сделки в сфере аренды (владения и пользования на возмездной основе) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Нижневартовска.

По информации регулирующего органа на дату разработки проекта акта в городе Нижневартовске заключены договоры аренды земельных участков с 13 субъектами предпринимательства.

В отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Нижневартовск, администрацией города заключено 92 договора аренды.

В соответствии с Методикой оценки стандартных издержек субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, возникающих в связи с исполнением требований регулирования, утвержденной приказом Департамента экономического развития ХМАО-Югры от 30.09.2013 №155, и с использованием "Калькулятора издержек", размещенного на сайте Федерального портала проектов нормативных правовых актов, согласно информации регулирующего органа, в связи с принятием проекта акта от потенциальных адресатов правового регулирования дополнительных действий не требуется, следовательно, дополнительные затраты отсутствуют.

При этом согласно расчетам, представленным регулирующим органом, расходы арендаторов, заключивших договор аренды земельного участка,

находящихся в муниципальной собственности города Нижневартовска, ориентировочно составят 0,01 до 288 181,00 руб. за объект в квартал.

В свою очередь, возможные поступления в бюджет города Нижневартовска от арендных платежей за 2023 год составят 4 382 464,89 руб.

При подготовке настоящего заключения уполномоченным органом проведен мониторинг аналогичных нормативных правовых актов других муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

№ п/п	Наименование нормативного правового акта	Содержание правового регулирования аналогичной проблемы	Содержание предлагаемого правового регулирования
1.	Решение Думы Ханты - Мансийского района от 09.06.2016 №587 "Об утверждении правил определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности ханты-мансийского района и предоставляемые в аренду без торгов" (с изменениями от 20.02.2019 №413, 01.07.2022 №162)	Решением Думы утверждены Правила определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности ханты-мансийского района и предоставляемые в аренду без торгов. Правила определяют размер арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского района и предоставляемые в аренду без торгов, определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского района, предоставляемые в аренду без торгов.	Проектом акта утверждается Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Нижневартовска, предоставленные в аренду без торгов
2.	Постановление администрации города Покачи от 10.07.2014 №871 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов" (с изменениями от 18.02.2015 №240, 26.11.2015 №294, 09.06.2016 №609, 13.06.2017 №602)	Постановлением утвержден порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов.	
3.	Постановление администрации Советского района	Постановлением утвержден порядок определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящихся в	

	<p>от 31.03.2015 №943/НПА "Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Советский район и предоставленные в аренду без торгов" (с изменениями от 02.02.2016 №106/НПА, 08.11.2016 №2117/НПА, 08.08.2017 №1602/НПА, 30.05.2018 №1096/НПА, 05.10.2022 №3204/НПА)</p>	<p>муниципальной собственности Советского района, предоставленные в аренду без торгов, а также коэффициенты переходного периода (Кп) к арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов, находящихся в муниципальной собственности Советского района, для каждого вида или подвида разрешенного использования земельного участка.</p>	
4.	<p>Постановление администрации Белоярского района от 05.03.2015 №233 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Белоярский район и предоставленные в аренду без торгов" (с изменениями от 18.10.2016 №1059, 10.04.2023 №228)</p>	<p>Постановлением утвержден порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Белоярский район и предоставленные в аренду без торгов.</p>	
5.	<p>Решение Думы города Сургута от 06.10.2010 №795-IV ДГ "О Порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов" (с изменениями от 27.09.2012 №234-V ДГ, 25.02.2015 №657-V</p>	<p>Решением Думы утвержден порядок определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов.</p>	

ДГ, 01.07.2016 №911-V ДГ, 21.02.2018 №236-VI ДГ, 15.04.2020 №581- VI ДГ, 22.03.2021 №709-VI ДГ, 03.06.2022 №142-VII ДГ)	
--	--

Мониторинг муниципальных нормативных правовых актов городов Сургут, Покачи, Ханты-Мансийского, Белоярского, Советского районов и проекта акта города Нижневартовска показал, что в них применяется сходное правовое регулирование в части порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без проведения торгов.

На основе проведенной ОРВ проекта акта, с учетом информации, представленной регулирующим органом в сводном отчете об ОРВ, своде предложений, содержащем результаты публичных консультаций, пояснительной записке к проекту акта, уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

- о наличии достаточного обоснования урегулирования общественных отношений, заявленных регулирующим органом, способом, предложенным проектом акта;

- об отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, бюджета города Нижневартовска.

Кроме того, обращаем внимание на необходимость полного и своевременного выполнения действий на Портале проектов нормативных правовых актов ХМАО – Югры, в том числе размещение настоящего заключения.

Исполняющий обязанности
директора департамента

Е.А. Вдовиченко

Исполнитель:
главный специалист экспертно-аналитической службы
управления экспертизы и труда департамента
экономического развития администрации города
Медведева Евгения Юрьевна
тел.: (3466) 24-42-82