

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ПРОЕКТУ МУНИЦИПАЛЬНОГО НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО АКТА,  
ПРОХОДЯЩЕГО ПРОЦЕДУРУ ОЦЕНКИ РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ

Проект решения Думы Находкинского городского округа «О внесении изменений в решение Думы Находкинского городского округа от 28.12.2005 № 567 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в Находкинском городском округе» (далее – решение Думы).

1. Краткое описание предлагаемого правового регулирования в части положений, которыми изменяется содержание прав и обязанностей субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, изменяется содержание и порядок реализации полномочий администрации Находкинского городского округа в отношениях с субъектами предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности.

Предполагаемое правовое регулирование направлено на изменение ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Находкинского городского округа. В соответствии со ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным, формами такой платы является земельный налог и арендная плата или иная, предусмотренная настоящим кодексом.

Арендная плата является одним из источников формирования доходов бюджета Находкинского городского округа. Выполнение органом местного самоуправления своих функций, поддержание экономической стабильности в Находкинском городском округе, непрерывное социально-экономическое развитие невозможно без наличия соответствующей финансовой базы, основу которой составляют доходы бюджета, одним из которых является арендная плата за земельные участки.

По причине значительного сокращения неналоговых доходов бюджета Находкинского городского округа в результате изменения кадастровой стоимости земельных участков ставки арендной платы пересматриваются, в действующее законодательство вносятся соответствующие изменения.

Принятие проекта решения Думы направлено на установление экономически обоснованного размера арендной платы за земельные участки на территории Находкинского городского округа.

2. Сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы.

В 2020, 2022 годах были проведены две государственные кадастровые оценки всех земельных участков, расположенных на территории Приморского края (постановление министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 15.10.2020 № 87-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов и земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Приморского края», постановление министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 11.11.2022 № 88-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Приморского края»).

Анализ данных о кадастровой стоимости земельных участков за 2020 и 2022 годы показывает, что в наибольшей степени снизилась кадастровая стоимость по видам разрешенного использования «производственная деятельность» (в среднем на 51,89 % или в 2,0786 раза) и для объектов транспорта, связи и предоставления коммунальных услуг» (в среднем на 51,15 % или в 2,0061 раза).

Таким образом, поступление в бюджет Находкинского городского округа в виде арендной платы за земельные участки ежегодно снижается, что приводит к увеличению дефицита бюджета Находкинского городского округа и невозможности исполнения бюджетных обязательств.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Находкинского городского округа и предоставленные в аренду без торгов определяется решением Думы в соответствии с требованиями, установленными Земельным Кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».

Согласно ст. 2 решения Думы размер арендной платы определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка и установленной данным решением ставки арендной платы.

Одним из принципов установления размера ставки арендной платы за землю является 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.

Доходность земельного участка – это относительное понятие, означающее предполагаемую способность земельного участка приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Кадастровая стоимость участка, установленная в 2020, 2022 годах, учитывает фактор рыночной стоимости земли, но не учитывает доходы арендаторов от видов деятельности, фактически осуществляемых ими на арендуемых земельных участках.

В качестве базы для определения ставок арендной платы должен быть и использован показатель, характеризующий уровень рентабельности деятельности предприятий в разрезе видов деятельности, соответствующих действующему Классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

Новые ставки арендной платы определены на основании отчета «О выполнении расчета и экономического обоснования ставок арендной платы за пользование земельными участками в Находкинском городском округе», подготовленного ООО «Экономбюро».

Как следует из отчета, наибольшее увеличение среднегодовой величины арендной платы на 1 кв.м площади земельного участка произойдет для земельных участков с видами разрешенного использования (от большего к меньшему):

- земельные участки, занятые охраняемыми природными территориями – на 10346,7% или на 34 499,40 руб. в год в расчете на 1 земельный участок в год и 4,46 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 0,04 руб., по новой ставке – 4,51 руб. Увеличение ставки арендной платы с

0,03 до 3,134 связано с недооцененностью кадастровой стоимости земельных участков в данной группе при их высокой рыночной стоимости;

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов научной деятельности, спорта, здравоохранения, социального обслуживания, ветеринарного обслуживания, образования и просвещения, культурного развития, религиозного использования (без уточненного вида разрешенного использования) – на 133,3% или на 76 573,79 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 12,61 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 9,46 руб., по новой ставке – 22,07 руб.;

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, социального обслуживания – на 133,3% или на 10 880,72 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 6,61 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 4,95 руб., по новой ставке – 11,56 руб.;

- размещение стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо – на 100% или на 26 706,53 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 21,93 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 21,93 руб., по новой ставке – 43,86 руб.;

- земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки – на 86,5% или на 99 098,84 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 8,93 руб. в год в расчет на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 10,33 руб., по новой ставке – 19,26 руб.;

- земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц – на 72,7% или на 29 054,41 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 8,30 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 11,42 руб., по новой ставке – 19,72 руб.;

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов спорта – на 66,7% или на 27 785,63 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 3,16 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 4,74 руб., по новой ставке – 7,90 руб.;

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов культурного развития – на 66,7% или на 14 401,93 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 3,71 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 5,56 руб., по новой ставке – 9,27 руб.;

- размещение объектов торговли – на 45,1% или на 47 339,43 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 19,37 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 42,95 руб., по новой ставке – 62,32 руб.

- земельные участки для размещения складов – на 33,3% или на 38 414,86 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 3,83 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 11,48 руб., по новой ставке – 15,30 руб.

- размещение стоянок, парковок легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок – на 27,3% или на 5 397,47 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 2,09 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 7,67 руб., по новой ставке – 9,76 руб.

- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) – на 27,3% или на 10 467,84 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 4,31 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 15,80 руб., по новой ставке – 20,11 руб.

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов ветеринарного обслуживания – на 23,5% или на 1 103,27 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 0,82 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 3,51 руб., по новой ставке – 4,33 руб.

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) – на 18,2% или на 8 045,41 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 4,04 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 22,24 руб., по новой ставке – 26,29 руб.

- земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, блокированной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – на 16,7% или на 681,77 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 0,51 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 3,06 руб., по новой ставке – 3,57 руб.

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов транспорта – на 16,7% или на 22 387,47 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 2,23 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 13,37 руб., по новой ставке – 15,60 руб.

- земельные участки, предназначенные для размещения банковских и страховых организаций – на 13,6% или на 54 370,33 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 97,74 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 716,76 руб., по новой ставке – 814,50 руб.

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового управления (кроме банковских и страховых организаций) – на 13,6% или на 12 367,02 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 12,62 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 92,56 руб., по новой ставке – 105,18 руб.

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов водного транспорта – на 11,1% или на 6 264,61 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 1,19 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 10,75 руб., по новой ставке – 11,95 руб.

- земельные участки для размещения предприятий обрабатывающей промышленности – на 11,1% или на 15 087,71 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 0,77 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 6,94 руб., по новой ставке – 7,71 руб.

- размещение автозаправочных станций – на 2,2% или на 6 671,51 руб. в расчете на 1 земельный участок в год и 2,13 руб. в год в расчете на 1 кв.м. Ранее размер арендной платы в расчете на 1 кв.м. в год составлял 95,95 руб., по новой ставке – 98,08 руб.

По действующим договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных без проведения торгов, иных повышений ставок и величин арендной платы не предвидится.

Арендная плата увеличится в среднем на 23 957,69 тыс. руб. в год на каждый договор, количество которых составляет порядка 4000 ед. Это означает, что в среднем расходы арендаторов земельных участков на территории Находкинского городского округа до вычета налогов в планируемом году увеличится на 23 957,69 руб. по сравнению с предшествующим годом только за счет изменения ставок арендной платы за землю.

На основании произведенных расчетов можно сделать вывод о том, что повышение ставок арендной платы по некоторым видам разрешенного использования земельных участков не повлечет большого увеличения затрат, однако принесет значительный эффект для муниципальной экономики.

При этом, в результате применения новых ставок аренды земли планируемый объем доходов муниципального бюджета увеличится на 0,3% или порядка 20 000 000 руб. Это увеличение является незначительным, однако полученные средства могут быть использованы на реализацию муниципальных программ и Долгосрочного плана комплексного социально-экономического развития Находкинского городского округа и создание благоприятных условий для ведения бизнеса и инвестиционной привлекательности Находкинского городского округа.

3. Сведения о целях предлагаемого правового регулирования и обоснование их.

Целью предлагаемого проекта МНПА является установление экономически обоснованной арендной платы за земельные участки, обеспечение эффективного управления и распоряжения земельными участками, расположенными на территории Находкинского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, обеспечение принципов публичности и прозрачности процедур предоставления земельных участков в аренду.

Также, одной из основных целей проекта решения Думы является обеспечение доходной базы бюджета Находкинского городского округа, развитие территории Находкинского городского округа за счет финансовых средств, дополнительно

поступивших в бюджет в виде арендных платежей при увеличении ставок арендной платы.

Нормативными правовыми актами, определяющими необходимость постановки заявленной цели, являются:

- ст. 11, ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации;
- постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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»;
- постановление министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 11.11.2022 № 88-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Приморского края»;
- решение Думы Находкинского городского округа от 28.12.2005 № 567 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в Находкинском городском округе».

4. Оценка изменений расходов/доходов бюджета Находкинского городского округа от реализации предусмотренных МНПА полномочий и функций органов местного самоуправления Находкинского городского округа.

Доходы бюджета Находкинского городского округа увеличатся за счет поступления арендной платы за земельные участки в 2025 году на 0,3 % или 20 000 000 руб.

5. Описание обязанностей, которые предполагается возложить на субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности предлагаемых правовым регулированием, и (или) описание предполагаемых изменений в содержание существующих обязанностей указанных субъектов.

На субъекты предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности предлагаемым правовым регулированием не предполагается возложение запретов и ограничений, дополнительные обязанности не предусмотрены.

6. Сведения об устанавливаемых, изменяемых или отменяемых мерах ответственности субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности предлагаемых правовым регулированием.

Меры ответственности не предусмотрены.

7. Основные группы субъектов предпринимательской, инвестиционной деятельности, органов местного самоуправления, подверженные влиянию МНПА.

Плательщики арендной платы за землю - организации (1030 договоров), физические лица (3424 договоров) и индивидуальные предприниматели (80 договоров), имеющие в пользовании на праве аренды земельные участки в границах Находкинского городского округа.

8. Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, возлагаемые на них или изменяемые предлагаемым правовым регулированием.

Увеличатся расходы субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, являющихся плательщиками арендной платы за землю, за счет увеличения ставок арендной платы за земельные участки. Введение дополнительных обязанностей решение Думы не предусматривает.

9. Оценка рисков невозможности решения проблемы предложенным способом, рисков непредвиденных негативных последствий.

Недополучение доходов бюджета, неисполнение обязательств за счет бюджета Находкинского городского округа, в том числе первоочередных (выплата заработной платы работникам бюджетных организаций, оплата коммунальных услуг, выплаты по публичным обязательствам, по исполнительным листам, ремонт дорог общего пользования, капитальный ремонт зданий образования и культуры, финансовая поддержка предпринимательских инициатив (в том числе в сфере туризма) и др.).

Выполнение органом местного самоуправления своих функций, поддержание экономической стабильности в Находкинском городском округе, непрерывное социально-экономическое развитие невозможно без наличия соответствующей финансовой базы, основу которой составляют доходы бюджета, одним из которых является арендная плата за земельные участки.

10. Сведения о результатах публичных консультаций МНПА с субъектами предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, включая предложения возможных выгодах и затратах предлагаемого регулирования, альтернативных способах решения проблемы и оценки последствий предлагаемого регулирования: отсутствуют.

11. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность введенных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, обоснованность расходов субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности и бюджета Находкинского городского округа, возникновению которых способствовали положения МНПА: отсутствуют.

Директор МКУ «Департамент  
архитектуры, градостроительства  
и землепользования города Находка»



В.А. Фирсенков