



**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ  
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ  
В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Театральная, 38, г. Калуга, 248000

тел. (4842) 410-900

e-mail: ombudsmanbiz40@mail.ru

18.10.2019 № 861

на № \_\_\_\_\_

**Заместителю Председателя  
городского Собрания -  
Председателю Совета органов  
местного самоуправления городского  
округа «Город Обнинск» по оценке  
регулирующего воздействия  
проектов нормативных правовых  
актов, устанавливающих новые или  
изменяющих ранее предусмотренные  
нормативными правовыми актами  
обязанности для субъектов  
предпринимательской и  
инвестиционной деятельности  
В.В. Наволокину**

**Уважаемый Владимир Васильевич!**

Рассмотрев в рамках процедуры оценки регулирующего воздействия проект решения Обнинского городского Собрания городского округа «Город Обнинск» «О внесении изменений в приложение № 1 решения Обнинского городского Собрания от 25.12.2018 № 03-49 «Об арендной плате за использование земельных участков, предоставленных в аренду без торгов, находящихся в собственности муниципального образования «Город Обнинск», а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования «Город Обнинск» (далее - Проект решения), считаю необходимым отметить следующее.

В рассматриваемом Проекте решения при установлении поправочного коэффициента вида деятельности для определения арендной платы не учтены требования действующего законодательства.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – Земельный кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли является земельный налог и арендная плата.

Исходя из положений пункта 1 статьи 39.7 Земельного кодекса размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Такие принципы установлены постановлением Правительством Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, к числу которых относится принцип экономической обоснованности, согласно которому арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка.

В соответствии с принципом экономической обоснованности 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.

Исходя из указанного принципа, соответствующий орган местного самоуправления обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

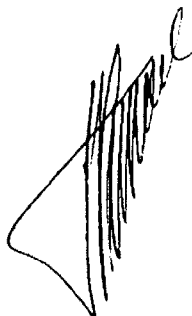
Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков, документов, непосредственно подтверждающих проведение расчета величины базовой ставки.

Предлагаемым Проектом решения подход к правовому регулированию порядка определения размера арендной платы, при котором отсутствует анализ экономической обоснованности, приведет к тому, что размер арендной платы за пользование земельным участком будет установлен без учета доходности земельного участка.

Одновременно обращаю Ваше внимание, что для вида деятельности (отдых (рекреация), ритуальная деятельность) установлены равные значения поправочного коэффициента без учета цели предоставления земельного участка (для осуществления деятельности или на период строительства).

Вместе с тем, для расчета арендной платы за пользование земельным участком, предоставленным для строительства, необходимо учитывать особенность правового режима земель в период строительства, в том числе низкую доходность земельного участка в такой период.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, полагаю, что муниципальный правовой акт содержит положения, необоснованно затрудняющее осуществление предпринимательской деятельности.



**А.Н. Колпаков**