



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

Ул. Куйбышева, д. 14, г. Пермь, 614000

Тел. (342) 211-70-32

E-mail: info@economy.permkrai.ru

www.economy.permkrai.ru

08.11.2024 № 18-06-14-15

На № _____ от _____

Заключение об оценке
регулирующего воздействия
проекта закона Пермского
края «О внесении изменений в
Закон Пермского края «О
порядках определения размера
арендной платы за земельные
участки, находящиеся в
собственности Пермского
края, и земельные участки,
государственная
собственность на которые не
разграничена,
предоставленные в аренду без
торгов, а также размера платы
по соглашению об
установлении сервитута в
отношении земельных
участков находящихся в
собственности Пермского
края, и земельных участков,
государственная
собственность на которые не
разграничена»

Министерство по управлению
имуществом и
градостроительной деятельности
Пермского края

Министерство экономического развития и инвестиций Пермского края (далее – Министерство) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Пермского края, утвержденным Указом губернатора Пермского края от 19 декабря 2018 г. № 126 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрело проект закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в

аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее - проект акта) и иные материалы, направленные для подготовки настоящего заключения Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее – разработчик).

Разработчик указал в пункте 1.4 сводного отчета:

«Законопроектом предлагается внести изменения в Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее - Закон № 604-ПК), согласно которым размер арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края, устанавливается равным 14% от кадастровой стоимости земельного участка, за исключением установленных случаев.

Также проектом закона предлагается изменить размер арендной платы в отношении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, занятых открытыми стадионами, спортплощадками, автодромами, ипподромами, картодромами, бассейнами, спорткомплексами, а также земельных участков, включенных в перечень государственного и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, переданных социально ориентированным некоммерческим организациям, включенным в государственный реестр социально ориентированных некоммерческих организаций Пермского края, с 0,1% от кадастровой стоимости земельного участка на 0,6% от кадастровой стоимости.

В отношении земельных участков из земель населенных пунктов с иным видом разрешенного использования порядок определения размера арендной платы не изменяется.

Обоснование ставок арендной платы приведено в НИР.

НИР доступен для ознакомления по ссылке <https://disk.yandex.ru/d/3mEarnwo4zagCA>.

Вступление в силу проекта закона предусмотрено с 1 января 2026 года, но не ранее чем через десять дней после дня его официального опубликования.»

Публичные консультации по обсуждению проекта акта (далее – публичные консультации) согласно сводному отчету о результатах проведения оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта (далее – сводный отчет) от 29.10.2024 г. проводились разработчиком в период с 06 августа 2024 года по 20 августа 2024 года (11 рабочих дней).

Вместе с тем, в пункте 1.8 сводного отчета разработчиком указано, что

публичные консультации проводятся в течение 10 рабочих дней с момента размещения материалов на официальном сайте Министерства экономического развития и инвестиций Пермского края.

Порядок проведения оценки регулирующего воздействия разработчик определил – общий.

Разработчик в пункте 11 сводного отчета также указал, что дополнительные публичные консультации проводились в период с 28 августа 2024 года по 11 сентября 2024 года и в период с 21 октября 2024 года по 25 октября 2024 года.

О проведении публичных консультаций разработчик, согласно пункту 3 сводного отчета, уведомил следующих лиц и организации:

Уполномоченного по правам предпринимателей в Пермском крае;

Пермское краевое отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

Пермское региональное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Пермскую торгово-промышленную палату;

Союз промышленников и предпринимателей Пермского края «Сотрудничество» (региональное объединение работодателей);

ООО «ЛУКОЙЛ-ПЕРМЬ»;

Глав городских и муниципальных округов Пермского края;

ПАО «Уралкалий»;

АО «Сибур-Химпром»;

ООО «Природа-Пермь»;

АО «Метафракс Кемикале»;

ОАО «Губахинский кокс»;

АО «Березниковский содовый комбинат»;

ООО «ЕвроХим – Усольский калийный комбинат»;

АО «Транснефть - Прикамье»;

ООО «Газпром трансгаз Чайковский»;

АО «Верхнекамская Калийная Компания»;

ОАО «МРСК Урала»;

ООО «Росинка».

Публичные консультации проводились разработчиком на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://economy.permkrai.ru/otsenka-reguliruyushchego-vozdeystviya/publichnye-obsuzhdeniya-proektov-npa>.

Разработчик в сводном отчете указал, что в рамках публичных консультаций поступило всего замечаний и предложений 6, из них учтено полностью 3, не учтено 3, при этом 2 предложения из них учтены по итогам последующих дополнительных консультаций.

В ходе дополнительных публичных консультаций с 28 августа 2024 года по 11 сентября 2024 года по проекту акта поступило всего замечаний и предложений 10, из них учтено полностью 9, частично учтено 1.

В ходе дополнительных публичных консультаций с 21 октября 2024 года

по 25 октября 2024 года по проекту всего замечаний и предложений 4, из них учтено полностью 3.

Согласно сводке предложений, в рамках публичных консультаций с 06 августа 2024 года по 20 августа 2024 года, поступили замечания и предложения от:

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае;
АО «ТРАНСНЕФТЬ-ПРИКАМЬЕ»;
ПАО «РОССЕТИ Урал»;
ООО «ЛУКОЙЛ-ПЕРМЬ»;
ОАО «Губахинский кокс»;
Пермской торгово-промышленной палаты.

Разработчик указал, что полностью учел замечания и предложения Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае, ООО «ЛУКОЙЛ-ПЕРМЬ» и Пермской торгово-промышленной палаты, при этом отразил в сводке предложений, что учел предложение и указал в комментарии, что внесены соответствующие изменения в проект закона с учетом изменения срока вступления проекта закона в силу с 1 января 2025 г. на 1 января 2026 г.

Отзывы АО «ТРАНСНЕФТЬ-ПРИКАМЬЕ» и ПАО «РОССЕТИ Урал» разработчик рассмотрел, при этом в сводке предложений в комментариях отразил:

«Порядок расчета арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных пп. 2 ст. 49 Земельного кодекса РФ урегулирован на уровне федерального законодательства (п. 4 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ, постановление Правительства РФ 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»), Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее - Министерство) в рамках имеющихся полномочий проводится разъяснительная работа с органами местного самоуправления края. Информационное письмо о порядке расчета арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных пп. 2 ст. 49 Земельного кодекса РФ, направлено в муниципальные образования 12.04.2023 №ПЗ 1-02-1 -22-285.

Учитывая актуальность вопроса, Министерство повторно проинформирует органы местного самоуправления края о порядке расчета арендной платы за такие земельные участки.

Предложение АО «ТРАНСНЕФТЬ-ПРИКАМЬЕ» и ПАО «Россети Урал» учтено в рамках дополнительных публичных обсуждений 28.08.2024 - 11.09.2024 (письмо Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 17.10.2024 № ПЗ1-02-1-22-1056)».

ОАО «Губахинский кокс» в отзыве предложил в подпункте 7 части 2

статьи 1 проект акта размер арендной платы с 14% снизить до 5%.

Разработчик не учел данное предложение, при этом указал следующий комментарий:

«Как указано в сводном отчете обоснование величины ставок представлено в отчете по научно - исследовательской работе по теме «Разработка модели расчета ставок арендной платы за земельные участки на территории Пермского края, предоставляемые без торгов, в целях актуализации действующих ставок на основе принципа экономической обоснованности определения арендной платы» (исполнитель Пермский Государственный Национальный Исследовательский Университет) (далее - НИР).

Исполнитель НИР для категории земель земли промышленности и иного специального назначения обоснованную ставку арендной платы определил в диапазоне 8-14% от кадастровой стоимости.

Соответственно снижение ставки арендной платы до 5% не представляется возможным.

По результатам публичных обсуждений изменен срок вступления проекта закона в силу с 1 января 2025 г. на 1 января 2026 г.».

По результатам публичных консультаций проект акта был разработчиком доработан.

В рамках дополнительных публичных консультаций в период с 28 августа 2024 года по 11 сентября 2024 года поступили отзывы от:

Администрации Чайковского городского округа Пермского края;

ПАО «Россети Урал»;

Администрации Губахинского муниципального округа Пермского края;

Администрации городского округа «Город Кизел» Пермского края;

ООО «ЛУКОЙЛ-ПЕРМЬ»;

ООО «Газпром трансгаз Чайковский»;

Администрации Кишертского муниципального округа Пермского края;

Администрации Частинского муниципального округа Пермского края;

Администрации Гайнского муниципального округа Пермского края;

Администрации Юрлинского муниципального округа Пермского края.

Разработчик указал в сводке предложений, что полностью учел замечания и предложения Администрации Чайковского городского округа Пермского края; ПАО «Россети Урал»; Администрации Губахинского муниципального округа Пермского края; Администрации городского округа «Город Кизел» Пермского края; ООО «ЛУКОЙЛ-ПЕРМЬ»; Администрации Кишертского муниципального округа Пермского края; Администрации Частинского муниципального округа Пермского края; Администрации Гайнского муниципального округа Пермского края; Администрации Юрлинского муниципального округа Пермского края.

От ООО «Газпром трансгаз Чайковский» поступило предложение:

«Предлагается установить размер арендной платы в отношении земельных участков, расположенных вне границ населенных пунктов, в размере 8% от кадастровой стоимости вместо 14% (п.п. 7 ч. 2 ст. 1). Размер платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков

рассчитывается в размере 10 % от кадастровой стоимости.».

Разработчик проекта акта рассмотрел данное предложение, при этом учел частично, отразив в сводке предложений следующий комментарий:

«Размер арендной платы в отношении объектов ООО «Газпром трансгаз Чайковский» рассчитывается в соответствии с ч. 4 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ (объекты ООО «Газпром трансгаз Чайковский» предусмотрены п.п. 2 ст. 49 Земельного кодекса РФ). Соответственно размер арендной платы не превышает размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Законом Пермского края от 07.04.2021 №604-ПК предусмотрен единый порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута исходя из цели его установления в размере арендной платы.

Письмо Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 17.10.2024 № ПЗ 1-02-1-22-1055.».

По итогам проведенных дополнительных консультаций разработчик доработал проект акта и разместил его на своем официальном сайте.

В рамках дополнительных публичных консультаций с 21 октября 2024 года по 26 октября 2024 года поступили отзывы без замечаний и предложений на проект акта от:

ПАО «Россети Урал»;

Администрации Губахинского муниципального округа Пермского края;

Администрации города Березники Пермского края.

Вместе с тем, Пермское краевое региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» направило отзыв на проект акта, в котором указало:

«В сравнении с предыдущей редакцией исключены пункты про базовые коэффициенты платы в зависимости от назначения земель и категории арендаторов. Фактически, это означает, что при аренде участка за границами населенных пунктов арендная плата не будет зависеть от вида деятельности предпринимателя - одинаково (14% от кадастровой стоимости) будут платить и владельцы придорожных сервисов, и владельцы больших массивов участков под производство. *Так, прогнозируемо вырастут затраты у предприятий лесной, деревообрабатывающей промышленности и агропромышленного комплекса.*».

Кроме того, в отзыве отмечено: «Пермское краевое региональное отделение «Деловая Россия» выступает против повышения ставок, которые ухудшают условия для строительства спортивных площадок, спортивных объектов и на аренду для СО НКО. Остальные изменения мы поддерживаем.».

Разработчиком данный отзыв был рассмотрен, но не учтен, при этом в сводке предложений отражен комментарий: «Проведена рабочая встреча 23.10.2024. Направлены пояснения – письмо Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 23.10.2024 №1131-02-1-22-1081».

Разработчиком в пункте 14 сводного отчета указано, что информации об экспертных оценках и заключениях на проект нормативного правового акта,

полученных до начала проведения публичных консультаций по проекту нормативного правового акта, одновременно с проведением публичных консультаций и без проведения публичных консультаций (информация об эксперте, краткое изложение содержания экспертной оценки или заключения, позиция разработчика относительно экспертной оценки или заключения) нет.

Разработчик в сводном отчете кратко описал цель предлагаемого правового регулирования следующим образом (пункт 1.3 сводного отчета):

«Проект закона разработан во исполнение Федерального закона от 08.08.2024 №321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Законопроект предусматривает применение единого подхода к определению размера арендной платы за использование земельных участков для всех категорий земель на территории края.

Проектом предлагается определять размер арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка. Данный подход позволит обеспечить прозрачность, простоту, предсказуемость расчетов при определении размера арендной платы как за земли в черте населенных пунктов, так и за их чертой.

В целях соблюдения принципа экономической обоснованности, предусмотренного основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582, Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом выполнена научно-исследовательской работа по теме «Разработка модели расчета ставок арендной платы за земельные участки на территории Пермского края, предоставляемые без торгов, в целях актуализации действующих ставок на основе принципа экономической обоснованности определения арендной платы» (далее - НИР). *Обоснование величины ставок арендной платы, представленных в проекте закона, приведено в отчете по НИР.*».

Предполагаемый срок достижения цели, при условии применения предлагаемого разработчиком правового, определен разработчиком: «1 января 2026 г. (со дня вступления в силу проекта закона)».

В сводном отчете разработчик проблему, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, сформулировал следующим образом (пункт 2.1 сводного отчета):

«Согласно положениям пунктов 1 и 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается нормативным правовым актом соответствующего органа власти и определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством 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» (далее - Основные принципы определения арендной платы).

В настоящее время в соответствии с Законом № 604-ПК арендная плата за земельные участки определяется:

на основании кадастровой стоимости земельных участков из земель населенных пунктов;

от земельного налога для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, действующего в 2005 году, определенного в соответствии с Законом Российской Федерации от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю», с учетом коэффициента видов использования земель и категорий арендаторов в отношении земельных участков вне границ населенных пунктов.

Отсутствие единой методики определения размера арендной платы за земельные участки ведет к правовой неопределенности в данном вопросе в части соблюдения Основных принципов.

Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ внесены изменения в статью 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости, за исключением случаев установленных законодательством. Названный закон вступает в силу 1 января 2026 года.

Кадастровая стоимость максимально учитывает факторы ценообразования, формирующие стоимость земельного участка. Кроме того, существует механизм регулярного пересмотра величины кадастровой стоимости, позволяющий учитывать изменения, происходящие на уровне социально-экономических условий функционирования муниципальных образований.

Переход исключительно на использование кадастровой стоимости для расчета арендной платы за использование земельных участков необходим в целях установления единых, прозрачных, предельно простых принципов расчета арендной платы за земельные участки независимо от категории земель, что позволит в полной мере обеспечить соблюдение Основных принципов определения арендной платы.

Следует отметить, что законопроектом предусмотрено, что в год изменения кадастровой стоимости арендуемого земельного участка в связи с проведением очередного тура государственной кадастровой оценки (далее - ГКО) коэффициент инфляции не применяется.

Справочно: работы по ГКО земельных участков всех категорий земель проведены на территории Пермского края в 2022 году. Результаты утверждены приказом Министерства от 04.10.2022. № 31-02-1-4-1901 и применяются для целей, предусмотренных законодательством, с 1 января 2023 г.

Очередной тур ГКО земельных участков запланирован на 2026 год, со вступлением в силу с 1 января 2027 г.

В период проведения ГКО заинтересованные лица в праве ознакомиться с проектом отчета и представить свои замечания.

В случае несогласия с результатами ГКО Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрены механизмы изменения кадастровой стоимости (исправление ошибок, установление в размере рыночной стоимости).».

Кроме того, разработчик в сводном отчете указал характеристику негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы:

«В настоящее время сложилась судебная практика по признанию не действующими отдельных положений нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, устанавливающих порядок определения арендной платы ввиду их несоответствия принципу экономической обоснованности, установленному в Основных принципах определения арендной платы.

Так в апелляционном определении Верховного суда Российской Федерации от 17.11.2016 № 51-АПГ16-16 отмечено, что соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем предоставления соответствующих расчетов, а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков, и документов непосредственно подтверждающих проведение расчета величины базовой ставки. В частности, в рамках указанного дела несоблюдение данного принципа явилось основанием для признания недействующим правового акта, устанавливающего составляющие, применяемые для расчета арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена.

При этом платежи за пользование землей, включая арендную плату, плату за установление сервитута, являются стабильным источником доходов бюджета Пермского края и бюджетов муниципальных образований.

Выполненная НИР, а также переход на единую методику определения арендной платы в полной степени обосновывают установление ставок арендной платы за земельные участки на территории Пермского края и позволяют минимизировать риски в случае судебных разбирательств.

Кроме того, в ходе НИР соблюден 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.».

Ключевым показателем достижения цели предлагаемого правового регулирования разработчик определил в сводном отчете – переход на единую методику определения арендной платы.

Разработчик указал, что группой потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования являются (пункт 7.1 сводного отчета) следующие группы.

Первая группа: арендаторы земельных участков, расположенных в

границах населенных пунктов, занятых открытыми стадионами, спортплощадками, автодромами, ипподромами, картодромами, бассейнами, спорткомплексами. (По данным ОМС на 01.07.2024 действует 25 договоров аренды). *Для данной группы потенциальных адресатов изменение размера арендной платы с 0,1 % до 0,6% от кадастровой стоимости обосновано НИР;*

Вторая группа: арендаторы земельных участков, включенных в перечень государственного и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, переданных социально ориентированным некоммерческим организациям, включенным в государственный реестр социально ориентированных некоммерческих организаций Пермского края. (По данным ОМС на 01.07.2024 договоры аренды таких земельных участков отсутствуют). *Для данной группы потенциальных адресатов изменение размера арендной платы с 0,1 % до 0,6% от кадастровой стоимости обосновано НИР;*

Третья группа: арендаторы земельных участков, расположенных вне границ населенных пунктов (земли промышленности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов). (По предварительным оценкам ОМС изменение порядка расчета арендной платы может привести к увеличению размера арендной платы в отношении порядка 320 земельных участков. При этом в отношении 149 из них размер арендной платы не превышает 10 тыс. рублей в год.). *Для данной группы адресатов предлагаемый размер ставки 14% от кадастровой стоимости обосновано НИР.*

От лиц, принимавших участие в публичных консультациях, возражения по выбору потенциальных адресатов и их количеству не поступили.

Разработчик альтернативные варианты решения проблемы не предложил.

Разработчик указал, что расчет возможно возникающих издержек не производился (пункт 5 сводного отчета).

Введение данного правового регулирования разработчик обосновал в пункте 2.7 сводного отчета следующим образом: «внесение изменений в Закон №604-ПК.».

Согласно НИР:

««Целесообразно использовать единый методологический подход к установлению арендной платы за землю в населённых пунктах и вне их пределов, с сохранением различий в ставках арендной платы по этому признаку. Для реализации единого методического подхода необходимо, в частности, использовать в качестве базы расчёта арендной платы вне населённых пунктов кадастровую стоимость земельных участков.

Соседствующие с Пермским краем регионы применяют различные подходы к установлению ставок арендной платы за земельные участки. Используемый в большинстве рассмотренных регионов подход на основе формулы с использованием различных коэффициентов представляется упрощенным представлением модели формирования арендной платы за земельные участки, поскольку в явном виде содержит указание на факторы формирования арендной платы. Количество данных факторов, как правило носит ограниченный характер, и к тому же может меняться со временем. Это

приводит к тому, что при изменении внешних социально-экономических условий, данные коэффициенты могут не полно отражать экономические основы формирования арендных платежей по земельным участкам.

Вместе с тем подход к установлению ставки арендной платы в виде процента от кадастровой стоимости, являющийся основным для Пермского края, является с экономической точки зрения более гибким и обоснованным, так как кадастровая стоимость максимально учитывает большое количество факторов ценообразования, формирующих стоимость земельного участка. Кроме этого, существует механизм регулярного пересмотра величины кадастровой стоимости, позволяющий учитывать изменения, происходящие на уровне социально-экономических условий функционирования муниципальных образований. Расчет арендных платежей от кадастровой стоимости позволяет синхронно изменять величину арендной платы на основе объективных изменений внешних условий, формирующих стоимость земельных участков.

При установлении ставок арендной платы органы местного самоуправления Пермского края придерживаются подхода, предусматривающего расчёт ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка или кратной величине налога на землю, что не противоречит принципу экономической обоснованности арендной ставки. Органам местного самоуправления Пермского края рекомендуется использовать методический подход к экономическому обоснованию определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, разработанный и представленный в настоящей научно-исследовательской работе.

Факторы формирования кадастровой стоимости земельных участков в целом соответствуют факторам формирования их рыночной стоимости. Кадастровая стоимость для абсолютного большинства участков в Пермском крае отклоняется от рыночной в допустимых пределах, что объясняется конъюнктурными колебаниями рыночных цен. Для экономического обоснования арендной платы за земельные участки целесообразно учесть вид разрешённого использования земельного участка и вид экономической деятельности потенциального арендатора, как ключевые факторы доходности земельных участков при сдаче их в аренду.

Рекомендуется установить законодательством Пермского края ставки арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду без торгов, на экономически обоснованном в настоящей НИР уровне.».

В пункте 5 сводного отчета разработчиком указано, что расчет возможен возникающих издержек у субъектов предпринимательской деятельности в связи с исполнением требований предлагаемого правового регулирования не производился.

Разработчик в сводном отчете привел опыт решения аналогичных проблем в субъектах Российской Федерации: Удмуртской Республике, Оренбургской и Пензенской областях.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта акта с учетом информации, представленной разработчиком в сводном отчете и иных

материалах, Министерством экономического развития и инвестиций Пермского края сделаны следующие выводы, решение проблемы предложенным способом регулирования достаточно обосновано, в проекте акта отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности и запреты для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению.

Вместе с тем, в части установления ставки 14 % для арендаторов земельных участков, расположенных вне границ населенных пунктов (земли промышленности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов) возможно возникнут дополнительные расходы у физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (в том числе инвестиционной).

Приложения: 1. Проект акта на 5 л. в 1 экз.;

2. Сводный отчет на 16 л. в 1 экз.;

3. Сводка предложений с приложениями на 172 л. в 1 экз.

Министр



Т.П. Чуксина