

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории Республики Северная Осетия-Алания и предоставляемые без торгов»

Министерство экономического развития Республики Северная Осетия-Алания (далее – Министерство) в соответствии с пунктом 2.2.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Северная Осетия-Алания и экспертизы нормативных правовых актов Республики Северная Осетия-Алания, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 26 декабря 2016 года № 446 (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрело проект постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории Республики Северная Осетия-Алания и предоставляемые без торгов» (далее соответственно – проект акта), подготовленный и направленный Министерством государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания (далее – регулирующий орган) для подготовки настоящего заключения, и сообщает следующее.

Проект акта разработан с целью установления коэффициентов (в процентах) к кадастровой стоимости для расчета арендной платы за земельные участки из земель промышленности, применение которых приведет к установлению размера арендной платы с учетом их доходности по видам разрешенного использования.

В связи с принятием постановления Правительства РСО-Алании от 26 ноября 2019 № 398 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки» возникли неравные условия конкуренции для арендаторов. Расчет арендной платы, исходя из действующих коэффициентов (в процентах) к кадастровой стоимости, является экономически необоснованным.

Целью предлагаемого государственного регулирования обозначено эффективное использование земельных ресурсов Республики

Северная Осетия-Алания и утверждение порядка определения размера арендной платы за земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории Республики Северная Осетия-Алания и предоставляемые без торгов.

Проектом акта предлагается установить дифференцированные коэффициенты для земельных участков в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, вида 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.

Кроме того, размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного Кодекса, а именно:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем, теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

а также для проведения работ, связанных с использованием недр, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Регулирующим органом проведены публичные консультации.

Уведомление о проведении публичных консультаций размещено с 12 мая 2021 года по 01 июня 2021 года на портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов органов власти РСО-Алания <https://economyrso.ru/publicnyie-obsuzhdeniya.html>.

Информация о месте размещения материалов для публичных обсуждений проекта акта была одновременно направлена:

Министерству экономического развития РСО-Алания;  
Министерству финансов РСО-Алания;  
АМС районов РСО-Алания;  
Уполномоченному по защите прав предпринимателей в РСО-Алания;  
Северо-Осетинскому региональному отделению Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Торгово-промышленной палате РСО-Алания;  
Северо-Осетинской территориальной организации профсоюза работников торговли, общественного питания и предпринимательства «Торговое единство»;

Саморегулируемая организация «Республиканское объединение строителей Алании»;

Региональному объединению работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Северная Осетия-Алания».

По итогам публичных консультаций поступило 1 предложение, которое не учтено. Сводка предложений прилагается.

Регулирующий орган при подготовке проекта акта использовал информацию:

информационно-правовой системы Консультант Плюс;  
информационно-коммуникационной сети «Интернет».

Регулирующим органом проекта акта проанализирован опыт других субъектов Российской Федерации по решению аналогичных проблем:

Республика Дагестан - Постановление Правительства РД от 03.11.2015 № 306 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов»;

Республика Ингушетия - Постановление Правительства РИ от 01.02.2017 №12 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Ингушетия, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов»;

Кабардино-Балкарская Республика - Постановление Правительства КБР от 18.05.2015 № 90-ПП «О Правилах определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики и собственность на которые не разграничена» (вместе с "Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики ши собственность на которые не разграничена»);

Чеченская Республика - Постановление Правительства Чеченской Республики от 05.04.2016 № 35 «Об утверждении Порядка определения

размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Чеченской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Чеченской Республики, предоставленные в аренду без торгов».

В сводном отчете регулирующим органом проекта акта определены: группы потенциальных адресатов регулирования, и дана их количественная оценка (арендаторы земельных участков):

- физические лица и индивидуальные предприниматели - 30;
- юридические лица – 15 (сведения за 2018 г.)

Регулирующий орган в сводном отчете определяет сравнительный метод и метод аналогии, как методы расчетов индикаторов достижения целей регулирования.

С принятием проекта акта по утверждению регулирующего органа:

не предусматриваются изменения функций (полномочий, обязанностей, прав) органов исполнительной власти РСО-Алания (органов местного самоуправления);

не потребуются дополнительных расходов из республиканского бюджета;

не предусматриваются и не вводятся ограничения, новые обязанности или изменения существующих обязанностей для предпринимателей республики.

В ходе проведения процедуры оценки регулирующего воздействия регулирующим органом рассмотрены три варианта решения выявленных проблем определения размера арендной платы за земельные участки:

Вариант 1 – применение существующих ставок при расчете арендной платы за земельные участки из земель промышленности;

Вариант 2 – применение предлагаемых ставок, сформированных на основании многофакторного экономического анализа, при расчете арендной платы за земельные участки из земель промышленности;

Вариант 3 - расчет арендной платы на основании независимой рыночной оценки.

Предлагаемые ставки арендной платы рассчитаны на основе многофакторного экономического анализа, подготовленного независимым оценщиком (Багаев О.Н., Экономическое обоснование от 15.10.2020 г.) в соответствии с доходностью земельных участков с учетом и их видов разрешенного использования, а также государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таких земельных участках, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на них.

Проведя оценку возможности достижения заявленных целей регулирования посредством применения рассматриваемых вариантов нового правового регулирования, регулирующий орган выбрал Вариант 2, как вариант с наибольшей вероятностью достижения заявленных целей.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 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» установлены основные принципы определения платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе принцип экономической обоснованности.

На основании проведенного многофакторного экономического анализа выведены экономически обоснованные ставки арендной платы. В целях соблюдения интересов арендодателей и арендаторов, учитывая выводы судов о недопустимости создания преимущества одним хозяйствующим субъектам, осуществляющим хозяйственную деятельность через определенный вид объектов, перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими такую же деятельность, но через другие виды объектов, регулирующий орган считает целесообразным установить предлагаемые коэффициенты согласно Варианту 2.

Содержание проекта акта соответствует обозначенному регулирующим органом механизму решения проблемы правового регулирования и приведения нормативной правовой базы республики в сфере земельных отношений в соответствие с федеральными законодательными требованиями.

Учитывая актуальность проекта акта, итоги публичных обсуждений, Министерство рекомендует проект акта к рассмотрению Правительством РСО-Алания.

В соответствии с пунктом 2.9 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия и в целях положительного социального и экономического эффекта от реализации данного проекта акта регулирующему органу необходимо проведение оценки фактического воздействия нормативного правового акта в 2022 году.

Заместитель Министра



З. Дзоблаев

### **Сводка предложений,**

поступивших в ходе публичного обсуждения проекта постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории Республики Северная Осетия-Алания и предоставляемые без торгов»

**Период проведения публичных консультаций:** с 12 мая 2021 г. по 01 июня 2021 г.

**1. Организатор публичных консультаций:** Министерство государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания (Минимущество РСО-Алания)

**2. Перечень органов законодательной и исполнительной власти, организаций, экспертов, которым направлено извещение о проведении публичных консультаций:**

- Министерство экономического развития РСО-Алания;
- Министерство финансов РСО-Алания;
- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Северная Осетия-Алания;
- Северо-Осетинское региональное отделение Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Торгово-промышленная палата РСО-Алания;
- Саморегулируемая организация «Республиканское объединение строителей Алании»
- Региональное объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Северная Осетия – Алания»
- Северо-Осетинская территориальная организация профсоюза работников торговли, общественного питания и предпринимательства «Торговое единство»

### 3. Сводка предложений:

Перечень и содержание поступивших предложений	Автор предложения (наименование организации, Ф.И.О., вид деятельности)	Целесообразность принятия и форма учета предложения	Причины отклонения предложения
<p>1. Установление минимальных коэффициентов по столбцам 9 и 10 таблицы 1 Приложения к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, находящиеся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, а также за неразграниченные земельные участки, расположенные на территории Республики Северная Осетия-Алания и предоставляемые без торгов</p>	<p>Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Северная Осетия-Алания Т.С. Медоев</p>	<p>Нецелесообразно</p>	<p>Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 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» установлены основные принципы определения платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе принцип экономической обоснованности.</p> <p>На основании проведенного многофакторного экономического анализа были выведены экономически обоснованные ставки арендной платы. Предлагаемые коэффициенты являются оптимальными для соблюдения интересов как арендодателей, так и арендаторов земельных участков.</p> <p>Установление равных ставок для всех районов республики на минимально возможном уровне повлечет за собой ущемление интересов арендодателя и потери бюджета Республики Северная Осетия-Алания.</p>

Врио Министра



Р.З. Тедеев

« 01 » июля 2021 г.