

**Свод предложений,
поступивших по результатам проведения публичных консультаций
по проекту решения Тверской городской Думы «О внесении изменений в
решение Тверской городской Думы от 29.12.2020 № 310 «Об утверждении
значений коэффициента, применяемого при определении размера арендной
платы за земельные участки, расположенные на территории города Твери,
государственная собственность на которые не разграничена, и
предоставленные в аренду без проведения торгов»».**

В соответствии с требованиями пункта 2.5. постановления администрации города Твери от 09.12.2014 № 1631 «О Порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, разрабатываемых органами Администрации города Твери, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов Администрации города Твери» извещены о проведении публичных консультаций следующие заинтересованные органы, организации, лица:

1. Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Тверской области;
2. Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области;
3. Тверское региональное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;
4. Постоянный комитет по муниципальной собственности и земельным отношениям Тверской городской Думы;
5. Департамент экономического развития администрации города Твери.

В результате проведения публичных консультаций предложений поступило одно предложение.

№ п/п	Наименование органа, организации, индивидуального предпринимателя, физического лица представивших предложение	Содержание предложения по предлагаемому правовому регулированию	Результат рассмотрения предложения (предполагается ли использование предложения либо обоснование об отказе его использования)
1.	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Тверской области	<p>Проект решения Тверской городской Думы предлагает повысить значение коэффициента К для вида разрешенного использования: 3.6.1 «Объекты культурно-досуговой деятельности», 3.6.2 «Парки культуры и отдыха», 3.6.3 «Цирки и зверинцы»; 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))»; 4.3 «Рынки»; 4.9 «Служебные гаражи»; 4.9.1.3 «Автомобильные мойки»; 4.9.1.4 «Ремонт автомобилей»; 4.1 «Выставочно-ярмарочная деятельность»; 5.1 «Спорт», 5.1.1 «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий», 5.1.2 «Обеспечение занятий спортом в помещениях», 5.1.3 «Площадки для занятий спортом», 5.1.4 «Оборудованные площадки для занятий спортом», 5.1.5 «Водный спорт», 5.1.6 «Авиационный спорт», 5.1.7 «Спортивные базы», 12.2 «Специальная деятельность».</p> <p>Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 11 мая 2004 года № 209-О сформулировал правовую позицию, согласно которой при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан</p>	<p>Полагаем целесообразным учитывать данное предложение по следующим основаниям.</p> <p>Определение Конституционного суда не затрагивает вопрос утверждения значений коэффициента, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки.</p> <p>Проект решения Тверской городской Думы «О внесении изменений в решение Тверской городской Думы от 29.12.2020 № 310 «Об утверждении значений коэффициента, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории города Твери, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – проект решения ТГД) утверждает значения коэффициента, устанавливаемого в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых определена с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории города Твери, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без проведения торгов (далее – коэффициент К).</p> <p>Утверждение новых значений коэффициентов обусловлено необходимостью более эффективно управлять земельными ресурсами с учетом изменения действующего законодательства, пополнять доходную часть городского бюджета.</p> <p>Действующее законодательство допускает возможность установления</p>

осуществлять дифференциацию ставок земельного налога, который имеет сходную с арендной платой правовую природу в силу положений статьи 65 ЗК РФ, 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 по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории. С учетом схожести правового регулирования данная позиция применяется и к вопросам установления базовых ставок арендной платы за землю, находящуюся в муниципальной, государственной собственности или в отношении которой государственная собственность не разграничена.

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 экономических интересов арендодателя и арендаторов земельных

органом местного самоуправления экономически обоснованных коэффициентов с учетом вида разрешенного использования земельных участков, применяемых к расчету размера арендной платы.

Для разработки соответствующего проекта решения ТГД проводился сбор и анализ данных о коэффициентах применяемых субъектами Российской Федерации. В ходе подготовки проекта решения ТГД применен сравнительный метод объектов-аналогов: для целей сравнения использовались коэффициенты регионов Центрального федерального округа Российской Федерации (целевое использование земли – ремонт автомобилей, размещение автосервиса) (Таблица 1). Тульская, Ярославская, Ивановская, Калужская, Липецкая области являются равными с Тверской областью по основным социально-экономическим показателям (численность населения, среднегодовая численность работников, ввод в действие жилых домов и т.д.).

Таблица 1

Регион Центрального федерального округа РФ	Формула расчета	Размер арендной платы в год (руб.)
Тверская область	$A = S \cdot \text{Кадастр} * S * \text{Сал} * K$	227 010,56
Тульская область	$A = KС * Ки$	340 515,84
Ярославская область	$АП = KС * Ст * Ки$	164 221,26
Ивановская область	$АП = KСзу * K \text{ кор} * K$	73 313,06
Калужская область	$A = C * K * П * И$	586 504,48
Липецкая область	$A = KСз * П$	45 402,11
	Среднее значение	239 494,55

Проект решения ТГД был разработан с учетом экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере доходности земельного участка, с учетом категории земель и его разрешенного использования, а также принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым применяется единый порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые для одних и тех же видов деятельности по одним и тем же основаниям. На территории города Твери находятся земельные участки,

	<p>участков.</p> <p>Таким образом, при принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных участков земли должны проводиться анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.</p> <p>Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов, показывающих доходность земельных участков, а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков, влияющих на уровень доходности земельного участка, и рассчитываемых значений коэффициентов.</p> <p>Информации об увеличении доходности от использования земельных участков разработчиком не представлено.</p> <p>Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений, деятельность физкультурно-оздоровительная, розничная торговля непродовольственными товарами включены Перечень отраслей пострадавших от коронавируса.</p> <p>Кроме того, для организаций, оказывающих бытовые услуги или одушевляющих торговую деятельность</p>	<p>являющиеся муниципальной собственностью города Твери. Расчет арендной платы за данные участки производится в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности городского округа город Тверь, на основе кадастровой стоимости земельных участков, утвержденным решением Тверской городской Думы от 15.04.2009 № 36 (76).</p> <p>Значения коэффициента K, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории города Твери, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без проведения торгов, подобраны таким образом, чтобы они не имели существенного различия действующим значениям коэффициента $K_{сэо}$, применяемого при расчете размера арендной платы для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, с учетом их индексации на коэффициент инфляции.</p> <p>Кроме того, учтён 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) организации осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациями, осуществляющим деятельность на таком участке.</p> <p>Размер арендной платы за пользование земельными участками на территории Тверской области определяется по формуле:</p> $A = C_{\text{кадастр}} \times S \times C_{\text{ап}} \times K / 12,$ <p>где $C_{\text{кадастр}}$ - удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в рублях).</p> <p>Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 утверждены Методические указания о государственной кадастровой оценке, которые определяют правила</p>
--	---	--

	<p>существенно возросла налоговая нагрузка в связи с отменой ЕНВД с 2021 года.</p> <p>В соответствии с п. 2.4 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных правовых актов, нормативных правовых актов, разрабатываемых органами Администрации города Твери, и экспертизы муниципальных правовых актов Администрации города Твери, утвержденном постановлением Администрации города Твери от 9 декабря 2014 г. № 1631, пояснительная записка должна содержать описание проблемы, на решение которой направлено регулирование, риски, связанные с текущей ситуацией, недостатки существующего регулирования; иные возможные (альтернативные) варианты достижения цели регулирования (необходимо перечислить и охарактеризовать выгоды и издержки каждого варианта, риски и ограничения); расчет выгод и издержек выбранного варианта правового регулирования, прогноз воздействия на регулируемую сферу и круг лиц, подвергающихся регулируемому воздействию, указание на финансово-экономические и иные документы и материалы, на основании которых были сделаны выводы с указанием источников данных.</p> <p>В нарушение установленного порядка</p>	<p>установления кадастровой стоимости объектов.</p> <p>Принцип экономической обоснованности учитывается при определении кадастровой стоимости учреждений осуществляющим сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.</p>
--	---	---

		<p>разработчик не представил в пояснительной записке вышеуказанную информацию.</p> <p>С учетом изложенного, полагаю увеличение значений коэффициента, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории города Твери, государственная собственность на которые не разграничена, и представленные в аренду без проведения торгов - необоснованным, в связи с чем предлагаю не принимать предложенный разработчиком проект решения.</p>	
--	--	---	--

Начальник департамента управления
имуществом и земельными ресурсами
администрации города Твери



П. В. Иванов