Начальнику отдела

по управлению муниципальным

имуществом и земельным вопросам

администрации муниципального

# образования Выселковский район

А.В.Пазий

|  |
| --- |
| Заключение о проведении экспертизы  [постановления администрации муниципального образования Выселковский район от 2](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)3 апреля [2019г. № 513 "](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Выселковский район, предоставленных в аренду без торгов» |
| 7 ноября 2024 года |
| Отдел экономического развития, инвестиций и малого бизнеса администрации муниципального образования Выселковский район как уполномоченный орган по проведению экспертизы муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Выселковский район (далее – уполномоченный орган) рассмотрел муниципальный нормативный правовой акт муниципального образования Выселковский район – [Постановление администрации муниципального образования Выселковский район от 2](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)3 апреля [2019г. № 513 "](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Выселковский район, предоставленных в аренду без торгов». |
| В соответствии с Порядком проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Выселковский район, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Выселковский район от 17 июля 2015 года №765, с учетом изменений, внесенных постановлением администрации муниципального образования Выселковский район от 29 июня 2023 года №908 (далее – Порядок), муниципальный нормативный правовой акт подлежит проведению экспертизы.  Экспертиза муниципального нормативного правового акта осуществляется в соответствии с планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов на второе полугодие 2024 года, утвержденным первым заместителем главы муниципального образования Выселковский район 20 июня 2024 года. |
| В соответствии с пунктом 1.7 Порядка и планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов экспертиза муниципального нормативного правового акта проводилась в срок с 07.08.2024 г. по 07.11.2024 г.  Уполномоченным органом проведены публичные консультации по муниципальному нормативному правовому акту в соответствии с пунктом 1.9 Порядка в период с 07.08.2024 г. по 07.09.2024 г. |
| Уведомление о проведении публичных консультаций было размещено на официальном сайте администрации муниципального образования Выселковский район ([www.viselki.net)](http://www.viselki.ru)).  Оценка регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта не проводилась.  Кроме того, в рамках действующих Соглашений о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов администрации муниципального образования Выселковский район, Совета муниципального образования Выселковский район, уполномоченным органом были направлены запросы о предоставлении имеющихся предложений, замечаний, иной информации по предмету экспертизы:  - в Выселковскую торгово-промышленную палату;  - общественному представителю Уполномоченного по защите прав предпринимателей в муниципальном образовании Выселковский район Н.В.Гущиной.  Также в рамках публичных консультаций были направлены запросы о предоставлении имеющихся предложений, замечаний МКУ МО Выселковский район "Отдел капитального строительства», Отдел развития межхозяйственных отношений в АПК, Отдел развития потребительской сферы и ценообразования, в сектор жилищно-коммунального хозяйства, организации брендирования объектов придорожного сервиса и дорожного хозяйства, юридический отдел, управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Выселковский район, в администрации сельских поселений.  По результатам проведения публичных консультаций замечаний и предложений от участников публичных консультаций не поступало.  Уполномоченный орган запрашивал у отраслевого (функционального) органа администрации муниципального образования Выселковский район, являющегося инициатором издания муниципального нормативного правового акта – отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам администрации муниципального образования Выселковский район информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы. |
| Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам администрации муниципального образования Выселковский район представил следующую информацию и материалы:   * [Постановление администрации муниципального образования Выселковский район от 2](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)3 апреля [2019г. № 513 "](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Выселковский район, предоставленных в аренду без торгов» (далее – постановление № 513) разработано инициатором в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 05.11.2002 года №532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 года № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 121) .   Порядок устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Выселковский район, предоставленные в аренду без торгов и применяется в случаях заключения договоров аренды земельных участков либо внесения изменений в договоры аренды земельных участков в части расчетов арендной платы, в том числе переоформления в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды.  Нормативным правовым актом определены:  - способы определения размера годовой арендной платы;  - формула определения размера годовой арендной платы;  - определены размеры ставки в процентах от кадастровой и рыночной стоимости земельного участка и случаи применения устанавливаемой ставки;  - установлены случаи определения размера арендной платы за земельный участок в размере земельного налога;  - установлены случаи определения размера арендной платы равной арендной плате, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;  - определены случаи пересмотра арендодателем арендной платы в одностороннем порядке;  - порядок распределения арендной платы, в случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц;  - положения взимания арендной платы, при условии, если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования;  - положения взимания арендной платы, в случае заключения нового договора аренды земельного участка, образованного из земельного участка, используемого по договору аренды, заключенному на торгах.  Отделом по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам администрации муниципального образования Выселковский район вносились изменения в постановление № 513 – постановление администрации муниципального образования Выселковский район от 25.12.2023г № 2101 «О внесении изменений в [Постановление администрации муниципального образования Выселковский район от 2](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)3 апреля [2019г. № 513 "](http://municipal.garant.ru/document/redirect/187727414/0)Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Выселковский район, предоставленных в аренду без торгов», в части установления арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для реализации масштабных инвестиционных проектов. |
| В ходе исследования в соответствии с пунктом 1.10 Порядка уполномоченным органом установлено следующее:  1. В муниципальном нормативном правовом акте не выявлены избыточные требования по подготовке и (или) представлению документов, сведений, информации.  2. Нормативный правовой акт содержит требования, необоснованно усложняющие ведение предпринимательской деятельности и приводящие  к издержкам или невозможности осуществления предпринимательской деятельности.  Постановление № 513 разработано в соответствии с Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 121.  Однако Постановление № 513 не соответствует нормам Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 121:  - в части исключения случаев, когда арендная плата за земельный участок, занятый объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса рассчитывается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости (пункт 3.3.2 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Выселковский район, предоставленных в аренду без торгов, утвержденного Постановлением № 513 (далее - Порядок определения размера арендной платы);  - в части определения земельных участков, в отношении которых, арендная плата за земельные участки равна арендной плате, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (пункт 7.1 Порядка определения размера арендной платы);  - в части установления случаев пересмотра в одностороннем порядке арендодателем арендной платы за земельный участок (пункт 11 Порядка определения размера арендной платы).  Таким образом, данные несоответствия содержат положения, необоснованно усложняющие ведение предпринимательской деятельности, что может привести к необоснованным ограничениям и издержкам.  Кроме того, в пункте 6.2.4 указана неверная ссылка на пункт Порядка определения размера арендной платы, что может вводить в заблуждение заявителя.    3.Не выявлены отсутствие, неточность или избыточность полномочий лиц, наделенных правом проведения проверок, участия в комиссиях, выдачи или осуществления согласований, определения условий и выполнения иных, установленных законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, обязательных процедур.  4.Не выявлено отсутствие необходимых организационных или технических условий, приводящих к невозможности реализации отраслевыми (функциональными) органами администрации муниципального образования Выселковский район установленных функций в отношении субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности.  5.Недостаточный уровень развития технологий, инфраструктуры, рынков товаров и услуг в муниципальном образовании Выселковский район при отсутствии адекватного переходного периода введения в действие соответствующих правовых норм отсутствует.  6.Источники официального опубликования муниципального нормативного правового акта: официальный сайт администрации муниципального образования Выселковский район [www.viselki.net](http://www.viselki.net).  Орган местного самоуправления, издавший нормативный правовой акт – администрация муниципального образования Выселковский район.  Отраслевой (функциональный) орган администрации муниципального образования Выселковский район, являющийся инициатором издания муниципального нормативного правового акта – отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам администрации муниципального образования Выселковский район.  7.По результатам экспертизы сделаны выводы о наличии в муниципальном нормативном правовом акте положений, создающих необоснованные затруднения ведения предпринимательской и инвестиционной деятельности.  С учетом изложенного в настоящем заключении, отделу по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам администрации муниципального образования Выселковский район рекомендуется рассмотреть возможность внесения в муниципальный нормативный правовой акт следующие изменения:   1. Пункты 3.3.2, 7.1, 11 Порядка определения размера арендной платы в части:   - исключения случаев, когда арендная плата за земельный участок, занятый объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса рассчитывается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости;  - определения земельных участков, в отношении которых, арендная плата за земельные участки равна арендной плате, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;  - установления случаев пересмотра в одностороннем порядке арендодателем арендной платы за земельный участок  привести в соответствие с нормами Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 121;  2) в пункте 6.2.4 Порядка определения размера арендной платы уточнить ссылку на пункт Порядка определения размера арендной платы.  В соответствии с Порядком, проект заключения о проведении экспертизы нормативного правового акта направлялся на отзыв в адрес отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам администрации муниципального образования Выселковский район, Выселковской торгово-промышленной палаты, общественному представителю уполномоченного по защите прав предпринимателей в муниципальном образовании Выселковский район, с которыми заключены соглашения о взаимодействии при проведении экспертизы.  По проекту заключения замечания и предложения  не поступили.  На основании пункта 1.13 Порядка, отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам администрации муниципального образования Выселковский район, в течение 30 дней после получения заключения уведомляет уполномоченный орган о принятых мерах по результатам рассмотрения заключения. |
|  |

Первый заместитель главы

муниципального образования

Выселковский район Т.П.Коробова

Юрова Т.Н. 73502