

Расчет стандартных издержек субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, возникающих в связи с исполнением требований регулирования

Информационные затраты, предусмотренные нормативным актом Решение Муниципального совета муниципального района «Ивнянский район» «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Ивнянского района, предоставленные в аренду без торгов» на сбор, подготовку и предоставление органам власти информации (документов, сведений) содержательные затраты на реализацию норм акта, не связанные с выполнением информационных требований отсутствуют на основании расчёта с помощью «онлайн-калькулятора» для автоматического расчета издержек, связанных с исполнением требований регулирования, размещенным на официальном сайте для размещения информации о подготовке федеральными органами исполнительной власти проектов нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения <http://regulation.gov.ru>.

Сравнительный анализ изменения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Ивнянского района, в связи с введением предложенного способа правового регулирования (в связи с введением положений нормативного правового акта, предусматривающих обязанность уполномоченного органа по утверждению корректирующих коэффициентов к кадастровой стоимости, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности района).

Категория земель, наименование и номер вида функционального использования	Расчёт арендной платы в % от кадастровой стоимости	
	2017 год	Планируемый
«1» Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	1,5	по оценке независимого оценщика
«2» Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки в том числе для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ)	0,6	0,6
«3» Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	15	по оценке независимого оценщика
- гаражей и автостоянок коммерческого использования	4,5	4,5
- гаражей личного транспорта граждан	10	0,6
Земельные участки предназначенные для садоводства и огородничества	10	0,6
«5» Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	20	по оценке независимого оценщика
- для размещения объектов торговли	20	по оценке независимого оценщика
- для размещения объектов общественного питания (столовая, ресторан, кафе, бар, кафетерий, закусочная и т.п.)	7	по оценке независимого оценщика
- для размещения объектов бытового обслуживания	17	по оценке независимого оценщика
«6» Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	17	по оценке независимого оценщика

«7» Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	10	по оценке независимого оценщика
«8» Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	5	по оценке независимого оценщика
«9» Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности	2	по оценке независимого оценщика
- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства	1,5	0,7
- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, сельского хозяйства	2	по оценке независимого оценщика
- для размещения объектов автосервиса, АЗС	35	по оценке независимого оценщика
«10» Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.	1,5	1
«11» Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.	1,5	0,001
«12» Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.	10	по оценке независимого оценщика
«13» Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. - для проведения работ, связанных с использованием недр	2	2
- для размещения и эксплуатации трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	3	0,7
- для размещения и эксплуатации линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства и электроэнергетики	3	1,5
- для размещения и эксплуатации газопроводов, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов	3	3,22
- для размещения и эксплуатации объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов	3	3,3
- для строительства и эксплуатации объектов сотовой связи ⁴ - сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов	75	по оценке независимого оценщика 0,3
«14» Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.	1,5	по оценке независимого оценщика
«15» Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования. - под постройками сельхозпредприятий, а также на период строительства	10	по оценке независимого оценщика

- на период строительства КФХ		0,6
- для целей не связанных со строительством (пашня, пастбища и другие виды сельхозугодий)	4	0,6
- для строительства ГТС	30	по оценке независимого оценщика
«16» Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.	1,5	по оценке независимого оценщика
«17» Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.	1,5	по оценке независимого оценщика

Расчет приведен в отношении всех групп земель. Роста арендной платы не ожидается. Более того, ожидается снижение арендной платы по ряду видов использования, в том числе по действующим договорам аренды земельных участков, заключённых с МУП в группе «для размещения и эксплуатации трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод», где корректирующий коэффициент снижается с 1,5% до 0,7% от кадастровой стоимости за 1 кв.м.

Местоположение земельного участка Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.)	Действующая редакция		Новая редакция	
			Коэфф. арендной платы, %	Арендная плата в год, руб	Коэфф. арендной платы, %	Арендная плата в год, руб
с. Хомутцы 31:01:0101001:68	1206	218,9	1,5	3959,9	0,7	1847,9
с. Песчаное 31:01:0201009:57	1033	240,62	1,5	3728,41	0,7	1739,9
с. Курасовка 31:01:0401010:67	720	355,25	1,5	3836,70	0,7	1790,5
с. Владимировка 31:01:0503003:10	466	269,11	1,5	1881,08	0,7	877,8
с. Сафоновка 31:01:0601003:47	248	186,44	1,5	693,56	0,7	323,7
с. Драгунка 31:01:0701004:70	1348	201,63	1,5	4076,96	0,7	1902,6
с. Новенькое 31:01:0801006:76	681	339,93	1,5	3472,39	0,7	1620,4
с. Кочетовка 31:01:0901005:39	730	241,66	1,5	2646,18	0,7	1234,88
с. Сухосолотино 31:01:1301004:66	628	211,77	1,5	1994,87	0,7	930,9
с. Сырцево 31:01:1501005:34	1677	198,16	1,5	4984,71	0,7	2326,2
Итого:				31274,76		14594,78

Изменение арендной платы в связи с изменением корректирующих коэффициентов (К, %) от кадастровой стоимости соответствует в стоимостном

выражении порядку изменения арендной платы за земельные участки, определенной в размере рыночной стоимости арендной платы, при применении которой арендная плата подлежит ежегодной корректировке на уровень инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Федеральным законом от 19 декабря 2016 года № 415-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» прогнозируемый уровень инфляции на 2017 год (декабрь 2017 года к декабрю 2016 года) утвержден в размере, не превышающем 4 %.

С учетом того, что периодичность актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель ограничена федеральным законодательством 5-летним сроком, приведенный расчет изменения арендной платы за счет изменения корректирующих коэффициентов соответствует уровню изменения арендной платы на предстоящий 5-летний срок при применении индекса инфляции.

Таким образом, с введением предлагаемого правового регулирования будет обеспечен равный подход к арендаторам земельных участков, в отношении которых арендная плата определена в размере рыночной стоимости арендной платы, и к арендаторам земельных участков, арендная плата за использование которых рассчитывается на основании иных способов расчета, что позволит достичь принципа запрета необоснованных предпочтений и обеспечит баланс интересов хозяйствующих субъектов и государства.