

В Министерство имущественных отношений Омской области
644043 г. Омск, ул. Орджоникидзе, 5

копия: e-mail: isharunova@mio.omskportal.ru

От: Общества с ограниченной ответственностью «Магнит»
644024 г. Омск, ул. Ильинская, дом 4 пом. 6П

**Опросный лист
для проведения публичного обсуждения
проекта постановления Правительства Омской области**

«О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов»

Перечень

вопросов в рамках проведения публичного обсуждения проекта постановления
Правительства Омской области «О порядке определения размера арендной платы за земельные
участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная
собственность на которые не разграничена,
предоставленные в аренду без торгов»

Пожалуйста, заполните и направьте данную форму в Министерство
имущественных отношений Омской области по адресу:

644043, г. Омск, ул. Орджоникидзе, 5 и (или) по

адресу электронной почты:

isharunova@mio.omskportal.ru,

не позднее 6 декабря 2018 года. <1>

1. На решение какой проблемы, на Ваш взгляд, направлено предлагаемое государственное регулирование? Актуальна ли данная проблема сегодня?

Предлагаемое государственное регулирование направлено на решение проблемы определения порядка расчета арендных платежей за земельные участки, предоставляемые (предоставленные) физическим и юридическим лицам на территории Омской области без проведения торгов. В связи с признанием судами ряда положений Постановлений Правительства Омской области от 29.04.2015 № 108-п «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» недействующими проблема определения порядка и размера исчисления арендной платы является актуальной.

2. Насколько корректно разработчик обосновал необходимость государственного вмешательства? Насколько цель предлагаемого государственного регулирования соотносится с проблемой, на решение которой оно направлено? Достигнет ли, на Ваш взгляд, предлагаемое государственное регулирование тех целей, на которые оно направлено?

Обоснование необходимости государственного вмешательства разработчиком проекта является в достаточной степени корректным. Цель предполагаемого государственного регулирования прямо соотносится с проблемой, на решение которой оно направлено. Предполагаемое государственное регулирование не в полной мере достигнет тех целей, на которые оно направлено, в связи с имеющимися в проекте постановления пробелами регулирования.

3. Является ли выбранный вариант решения проблемы оптимальным (в том числе с точки зрения выгод и издержек для общества в целом)? Существуют ли иные варианты

достижения заявленных целей государственного регулирования? Если да, укажите те из них, которые, по Вашему мнению, были бы менее затратны и/или более эффективны?

Выбранный разработчиком вариант решения проблемы является не в полной мере оптимальным в связи с имеющимися в проекте постановления пробелами регулирования. Вариантами достижения заявленных целей регулирования является восполнение пробелов регулирования (случаев, подлежащих регулированию) в проекте постановления.

4. Интересы каких, по Вашей оценке, субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности будут затронуты предлагаемым государственным регулированием (по видам субъектов, по отраслям, по количеству таких субъектов и проч.)?

Предлагаемым государственным регулированием будут затронуты интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, арендующих земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

5. Оцените, насколько полно и точно отражены обязанности, ответственность субъектов государственного регулирования, а также насколько понятно прописаны административные процедуры, реализуемые органами исполнительной власти Омской области, насколько точно и недвусмысленно прописаны властные функции и полномочия? Считаете ли Вы, что предлагаемые нормы не соответствуют или противоречат иным действующим нормативным правовым актам? Если да, укажите такие нормы и нормативные правовые акты.

ООО «Магнит» полагает, что обязанности и ответственность субъектов государственного регулирования, административные процедуры, реализуемые органами исполнительной власти Омской области, отражены в проекте постановления в достаточной степени полно и понятно.

Считаем, что предлагаемые нормы не учитывают необходимость регулирования порядка определения размера арендной платы за земельные участки:

- предоставленные субъектам предпринимательской и инвестиционной деятельности в соответствии с полномочиями Губернатора Омской области, установленными подп. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного Кодекса РФ, и Законом Омской области 16.07.2015 № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

- имеющие более чем один вид разрешенного использования земельного участка.

6. Существуют ли в предлагаемом государственном регулировании положения, которые необоснованно затрудняют ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности? Приведите обоснования по каждому указанному положению, дополнительно определив:

- имеется ли смысловое противоречие с целями государственного регулирования или существующей проблемой либо положение не способствует достижению целей регулирования;

- имеются ли технические ошибки;

- приводит ли исполнение положений государственного регулирования к избыточным действиям или, наоборот, ограничивает действия субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности;

- приводит ли исполнение положения к возникновению избыточных обязанностей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, к необоснованному существенному росту отдельных видов затрат или появлению новых необоснованных видов затрат;

- создает ли исполнение положений государственного регулирования существенные риски ведения предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствует ли возникновению необоснованных прав органов государственной власти и должностных лиц, допускает ли возможность избирательного применения норм;

- приводит ли к невозможности совершения законных действий предпринимателей или инвесторов (например, в связи с отсутствием требуемой новым государственным регулированием инфраструктуры, организационных или технических условий, технологий);

- соответствует ли обычаям деловой практики, сложившейся в отрасли, либо существующим международным практикам, используемым в данный момент.

В предлагаемом государственном регулировании положения, которые необоснованно затрудняют ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности, прямо не предусмотрены.

7. К каким последствиям может привести введение нового государственного регулирования в части невозможности исполнения субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности дополнительных обязанностей, возникновения избыточных административных и иных ограничений и обязанностей? Приведите конкретные примеры.

Введение нового государственного регулирования может привести к увеличению расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

8. Оцените издержки/упущенную выгоду субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, возникающие при введении предлагаемого регулирования. Отдельно укажите временные издержки, которые понесут субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности вследствие необходимости соблюдения административных процедур, предусмотренных проектом предлагаемого государственного регулирования.

Какие из указанных издержек Вы считаете избыточными/бесполезными и почему? Если возможно, оцените затраты по выполнению вновь вводимых требований количественно (в часах рабочего времени, в денежном эквиваленте и проч.).

Оценка издержек/упущенной выгоды субъектов предпринимательской деятельности возможна путем сравнения размера арендных платежей, исчисляемых и уплачиваемых субъектами предпринимательской деятельности за земельные участки, предоставленные для размещения отдельных объектов (в соответствии с положениями Приказа Министерства имущественных отношений Омской области от 10.07.2015 № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов»), с размерами арендных платежей, подлежащих уплате за аренду тех же участков в соответствии с проектом постановления.

9. Какие, на Ваш взгляд, могут возникнуть проблемы и трудности с контролем соблюдения требований и норм, вводимых данным нормативным актом? Является ли предлагаемое государственное регулирование недискриминационным по отношению ко всем его адресатам, то есть все ли потенциальные адресаты государственного регулирования окажутся в одинаковых условиях после его введения? Предусмотрен ли в нем механизм защиты прав хозяйствующих субъектов? Существуют ли, на Ваш взгляд, особенности при контроле соблюдения требований вновь вводимого государственного регулирования различными группами адресатов регулирования?

Возможность возникновения проблем и трудностей с контролем соблюдения требований и норм, вводимых данным нормативным актом, не усматривается.

10. Требуется ли переходный период для вступления в силу предлагаемого государственного регулирования (если да - какова его продолжительность), какие ограничения по срокам введения нового государственного регулирования необходимо учесть?

Переходный период для вступления в силу предлагаемого государственного регулирования не требуется.

11. Какие, на Ваш взгляд, целесообразно применить исключения по введению государственного регулирования в отношении отдельных групп лиц? Приведите соответствующее обоснование.

ООО «Магнит» полагает, что в целях государственного регулирования порядка исчисления размера арендных платежей за земельные участки, предоставленные субъектам инвестиционной деятельности, необходимо учитывать следующее:

Законом Омской области от 11.12.2012 № 1497-ОЗ «О государственной политике Омской области в сфере инвестиционной деятельности» установлены принципы и формы государственной поддержки инвестиционной деятельности на территории Омской области, а также регулируются правоотношения, возникающие при реализации региональных инвестиционных проектов.

В соответствии с положениями подп. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

В целях реализации предусмотренного полномочия на территории Омской области 16.07.2015 года принят Закон Омской области № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

При этом вышеуказанными нормативными актами не предусмотрено регулирование правоотношений, связанных с определением размера арендных платежей за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемые без проведения торгов субъектам инвестиционной деятельности, либо определением порядка их исчисления.

Положения действующих Постановления Правительства Омской области от 29.04.2015 № 108-п «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», Приказа Министерства имущественных отношений Омской области от 10.07.2015 № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов», а также предлагаемого к публичному обсуждению проекта Постановления, также не содержат каких-либо норм, регулирующих порядок исчисления размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемые без проведения торгов субъектам инвестиционной деятельности, либо определение порядка их исчисления.

Вместе с тем, анализ нормативно-правовых актов целого ряда субъектов Российской Федерации указывает на то, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные без торгов субъектам инвестиционной деятельности, реализующим на территориях субъектов РФ инвестиционные проекты (в т.ч. масштабные и приоритетные), устанавливается в льготном размере в порядке реализации полномочий субъекта Российской Федерации по установлению режима наибольшего инвестиционного благоприятствования.

В частности,

- Постановлением Правительства Белгородской области от 28 декабря 2017 года № 501-пп «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», в целях оказания государственной поддержки развития инвестиционной деятельности размер арендной платы за земельные участки, предоставляемые юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Белгородской области на период реализации инвестиционных проектов при условии соответствия инвестиционных проектов критериям, установленным законом Белгородской области от 3 апреля 2015 года № 345 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», установлен в размере 1,5 % от кадастровой стоимости, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков;

- «Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов», утвержденным Постановлением Правительства Ростовской области № 332 08.05.2015 года, предусмотрено, что размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, определяется по ставкам, установленным органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов в размере не более

0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, в отношении земельных участков, предоставленных инвестору для строительства жилых домов;

- Постановлением Правительства Республики Бурятия от 30.01.2015 № 37 утвержден «Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Бурятия, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», согласно которому в отношении земельных участков, предоставленных юридическим лицам в соответствии с распоряжением Главы Республики Бурятия для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и реализации масштабных инвестиционных проектов, размер арендной платы составляет 0,1% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка;

- В соответствии с п. 4 «Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Чеченской Республики», утвержденного Постановлением Правительства Чеченской Республики № 5 от 05.04.2016 года, арендная плата принимается равной размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в отношении данных земельных участков, в случае предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Главы Чеченской Республики для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законом Чеченской Республики;

- В соответствии с положениями п. 2.6 «Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ярославской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Ярославской области, предоставленные в аренду без торгов», утвержденного Постановлением Правительства Ярославской области 24.12.2008 года № 710-П, для реализации масштабных инвестиционных проектов по созданию и (или) развитию промышленных (индустриальных) парков на территории Ярославской области, размер годовой арендной платы составляет 0,066 процента кадастровой стоимости земельного участка на весь срок аренды земельного участка.

Льготные размеры арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные субъектам инвестиционной деятельности без проведения торгов, предусмотрены рядом иных нормативных актов субъектов Российской Федерации.

На территории Омской области специальный порядок определения размера арендной платы за такие участки не установлен.

Вместе с тем, распоряжением Губернатора Омской области № 84-р от 20.11.2018 года инвестиционный проект «Создание системы сортировки твердых коммунальных отходов на территории города Омска» ООО «Магнит» признан соответствующим критерию, установленному Законом Омской области от 16.07.2015 № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

В целях реализации инвестиционного проекта ООО «Магнит» подлежат предоставлению без торгов ряд земельных участков различной кадастровой стоимостью. Реализация инвестиционного проекта требует привлечения значительных денежных средств инвестором.

Предлагаемым к обсуждению проектом Постановления предусмотрен общий порядок расчета размера арендной платы за использование земельных участков (п. 3 проекта постановления Правительства Омской области) (на основании кадастровой стоимости земельного участка и экономически обоснованного коэффициента, значение которого взаимосвязано с видом разрешенного использования земельного участка).

Согласно п. 17 Приложения к проекту Постановления значение коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения, хранения, захоронения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов производства и потребления, иных видов отходов, а также для размещения объектов размещения отходов, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, составляет 4,7%, что существенно выше значений показателей, применяемых в настоящее время в Омской области при расчете размера арендных платежей за земельные участки, предоставленные для размещения отдельных объектов, установленных приложениями к Приказу Министерства имущественных отношений Омской области от 10.07.2015 № 32-п «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения отдельных объектов».

Вместе с тем, при планировании осуществления инвестиционной деятельности на территории Омской области ООО «Магнит» учитывало существующий порядок исчисления размера арендных платежей за землю, и, соответственно, предполагаемый размер таких платежей в составе планируемых затрат на осуществление деятельности. Существенное увеличение размера подлежащих уплате арендных платежей за землю составом планируемых затрат не предусмотрено.

С учетом изложенного предлагаю рассмотреть предложение ООО «Магнит» о дополнении «Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», утверждаемого проектом Постановления, положениями:

- Пункта 5.1, изложив его в следующей редакции: «Размер арендной платы за земельный участок, предоставляемый юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Омской области на период реализации и окупаемости инвестиционных проектов при условии соответствия инвестиционных проектов критериям, установленным законом Омской области от 16.07.2015 № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов», установлен в размере 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка»;

- пункта 14, изложив его в следующей редакции: «14. Ежегодная арендная плата за земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования определяется в порядке, предусмотренном пунктом 3 настоящего Порядка, с применением при расчете размера арендной платы более высокого значения экономически обоснованного коэффициента, соответствующего одному из видов разрешенного использования предоставленного в аренду земельного участка».