



**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО  
ЗАЩИТЕ ПРАВ  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В  
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
И ЕГО АППАРАТ**

пл. Победы-Софийская, д. 1.  
Великий Новгород, Россия, 173005  
тел. / факс(816+2) 73-13-87  
E-mail: novgorod@ombudsmanbiz.ru

**Председателю комитета  
архитектуры, градостроительства и  
земельных ресурсов  
Администрации Великого Новгорода  
Е.А. Жилину**

21.12.2015 №388

на № 6632 От 16.12.2015  
**Об участии в публичных  
консультациях**

**Уважаемый Евгений Алексеевич!**

Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Новгородской области и его аппаратом (далее по тексту - Уполномоченный) рассмотрено письмо № 6632 от 16.12.2015 года «О направлении извещения о проведении публичных консультаций по проекту акта».

Указанное письмо адресовано Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Новгородской области Михайлову Ю.В.

Однако из содержания письма следует, что согласно п. 2.9 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов Администрации Великого Новгорода, Мэра Великого Новгорода, утвержденного постановлением Администрации Великого Новгорода от 23.01.2015 года № 257 комитет архитектуры, градостроительства и земельных ресурсов Администрации Великого Новгорода направляет в адрес департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области извещение о проведении публичных консультаций по проекту решения Думы Великого Новгорода «Об установлении коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Великого Новгорода».

При ознакомлении с информацией, размещенной на официальном сайте Администрации Великого Новгорода в сети «Интернет» в разделе «Экономика», подраздел «Оценка регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных актов» Уполномоченный считает необходимым указать на следующее.

Статьей 39.7 Земельного кодекса РФ установлено, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно ч. 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности применяется кадастровая стоимость земельного участка. При этом размер кадастровой стоимости может изменяться в зависимости от видов его разрешенного использования.

В соответствии с постановлением Администрации Новгородской области от 20.12.2007 года № 301 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности области или государственная собственность на которые не разграничена» арендная плата за земельные участки, расположенные на территории Великого Новгорода определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка на коэффициент, устанавливаемый нормативным правовым актом органом местного самоуправления городского округа в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, определяемой для различных видов функционального использования земельных участков.

С 2009 года и по настоящее время для расчета арендной платы, применяются коэффициенты, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 27.11.2009 года № 533, с последующими ежегодными изменениями.

В связи с вступившими в законную силу изменениями с 24.12.2014 года на территории Российской Федерации стал действовать новый классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства Экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

01.03.2015 г. вступили в силу изменения и дополнения в Земельный кодекс РФ.

Таким образом, для субъектов предпринимательской деятельности изменились виды разрешенного использования земельных участков, что, соответственно, в последующем повлечет изменения в установлении арендной платы и налоговых платежей.

Из пояснительной записки к проекту решения Думы Великого Новгорода «Об установлении коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Великого Новгорода» следует, что в связи с принятием и вступлением в законную силу нового классификатора видов разрешенного использования земельных участков возникла необходимость по разработке новых коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки на территории Великого Новгорода, государственная собственность на которые не разграничена.

В связи с чем Администрацией Великого Новгорода по результатам открытого конкурса, проводимого в порядке требований Федерального закона от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» был заключен контракт от 29.07.2015 г. с ООО «АКГ «Новгородаудит» на выполнение работ по разработке коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Великого Новгорода, и подготовке их экономического обоснования.

Из пояснительной записки следует: по результатам проведенной работы ООО «АКГ «Новгородаудит»» установлено, что за период с 2011 по 2015 год общее повышение коэффициентов составило 1,40576 (1,1\*1,06\*1,07\*1,056\*1,067).

На плановый период 2016 года применяется размер уровня инфляции равный 6,4 %, в соответствии с проектом федерального закона «О федеральном бюджете на 2016 год».

По мнению Уполномоченного, разработчик проекта нормативного правового акта не представил подробные обоснования и расчеты как по ранее применяемой форме расчета арендной платы, так по вводимой в действие форме расчетов в 2016 году. При этом считаем недопустимым закладывать в формулу расчетов размер уровня инфляции, исходя не из принятого нормативного правового акта, а из его проекта, который может впоследствии неоднократно меняться.

Кроме того, как следует из пояснительной записки разработчика, Постановлением Администрации Великого Новгорода от 03.11.2015 г. № 4655 была создана временная рабочая группа по вопросам экономического обоснования коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории Великого Новгорода, в состав которой вошли представители комитета правового управления Администрации Великого Новгорода, комитетов экономики и финансов Администрации Великого Новгорода, департамента, депутаты Думы Великого Новгорода V созыва, представители разработчика ООО «АКГ «Новгородаудит».

Из содержания пояснительной записки следует, что за период функционирования временной рабочей группы, предлагаемые коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки, неоднократно обсуждались и корректировались ее членами.

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новгородской области Ю.В. Михайлов не был включен в состав данной рабочей группы. Поэтому высказать позицию от имени бизнес-сообщества о новых коэффициентах арендной платы за земельные участки, не может.

Вместе с тем, мониторинг по установленным размерам коэффициентов арендной платы показал явный рост для субъектов предпринимательской деятельности. Например, торговля (универсамы, универмаги, магазины и т.д.) вместо ранее 0,1468 до 0,21957, общественное питание вместо ранее 0,1620 до 1000, 00, гостиничное хозяйство вместо ранее 0,1626 до 0,24321 и т.д.

По мнению Уполномоченного, внесение корректировок членами временной рабочей группы в коэффициенты для расчета арендной платы может привести к отступлению от единого подхода к расчету арендной платы за земельные участки, что приведет на практике к дисбалансу финансовых обязательств между субъектами предпринимательской деятельности при заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Для дачи заключения об участии в публичных консультациях вышеуказанного проекта муниципального нормативного правового акта Уполномоченному необходимо дополнительно:

- разместить постановление Администрации Великого Новгорода от 03.11.2015 г. № 4655 о создании временной рабочей группы по вопросам экономического обоснования коэффициентов расчета арендной платы за

земельные участки, расположенные на территории Великого Новгорода и протоколы рабочей группы в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в разделе «Экономика», подраздел «Оценка регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных актов»;

- получить информацию (копии протоколов) о том, как оформлялись предложения членов временной рабочей группы по внесению изменений в коэффициенты расчета арендной платы;

- ознакомиться с окончательным заключением и экономическим обоснованием расчетов ООО «АКГ «Новгородаудит».

Учитывая выявленные проблемы, для обсуждения проекта решения Думы Великого Новгорода «Об установлении коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Великого Новгорода», рекомендуем Комитету архитектуры, градостроительства и земельных участков Администрации Великого Новгорода организовать встречу с представителями общественных объединений предпринимателей с участием Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новгородской области.

**Уполномоченный по защите  
прав предпринимателей  
в Новгородской области**



**Ю.В. Михайлов**