



АППАРАТ УПОЛНОМОЧЕННОГО
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ
В КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

305000, г. Курск, ул. Димитрова, д. 59
тел\факс: +7 (4712) 70-15-34;
e-mail: kursk.ombudsman@rkursk.ru;
сайт: www.46biz.ru

15.08.2018 № 01-08/424

На № 03.2.03/32120т от 12.08.2018

Председателю комитета по
экономике и развитию
Курской области
Л. Г. Осипову

pavlova.econom@rkursk.ru

Уважаемый Левон Григорьевич!

Сообщаю Вам, что оценка регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па» проведена.

По ее итогам сообщаю следующее:

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Определении от 11.05.2004 № 209-О, при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога, который имеет сходную с арендной платой правовую природу в силу положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 29.12.2021) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, среди которых указан в том числе и 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) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Считаю, что коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, на территории г. Курска (Кви) для вида разрешенного использования земельных участков «Предпринимательство», включающего в себя виды разрешенного использования, предусмотренные кодами 4.1-4.10, не соответствует принципу экономической обоснованности, поскольку из текста Отчета не видно, что был проведен анализ доходности земельных участков такого вида, как и анализ доходности самих организаций с целью выделения доходности земельных участков с указанными видами разрешенного использования.

В разделе «Общее социально-экономическое положение России» используется информация с сайта <https://rosstat.gov.ru/>. Как следует из представленной информации сравниваются данные 2021 года и данные по состоянию на январь 2022 года. При этом работы по составлению отчета проведены с 21 марта по 15 апреля 2022 г., то есть данный анализ не актуален, так как в связи с проведением специальной военной операции на Украине в отношении России странами Евросоюза, США и Великобританией введены экономические санкции.

Представленный в пункте 2 Отчета № 99/04-22 «Анализ рынка земельных участков Курской области» представлен по состоянию на 01.01.2021 года и не отражает информацию по видам разрешенного использования земельных участков, предусмотренными кодами 4.0-4.10, в связи с чем эта информация не представляет никакой значимости для установленного коэффициента.


В Таблицах 5-8 указаны сведения о предложениях на продажу земельных участков, а не о реальных продажах земельных участков с видами разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.0-4.10, в связи с чем такая информация не может являться базой для исследования рынка земельных участков на территории города Курска и Курской области, так как может иметь погрешности.

Кроме того, в Отчете допущены арифметические ошибки:

В таблице 83 «Расчет коэффициентов ВРИ» для вида разрешенного использования «Рыбоводство» коэффициент указан 0,0345. При этом отношение среднего значения арендной платы 0,14 к среднему УПКС по области 4,22 составляет 0,0331.

Уполномоченный по защите
прав предпринимателей в
Курской области

И.А. Семенова
(4712) 70-15-34



Д.С. Водопьянов