



КРОО «СП»

**Курская региональная общественная организация
«СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ»**

305 023, г. Курск, Курской обл., ул. 1-я Прогонная, д. 1, офис 205. ИНН 4632021789, ОКОНХ 98600, ОКПО 57464096

Тел. 8 951 333 00 23; E-mail: kroosp@mail.ru

Исх. № 39 от 23 августа 2022 г.

Председателю Комитета
по экономике и развитию Курской области

Осипову Л. Г.

305000 г. Курск, Красная площадь, д. 6.

В ответ на Ваше письмо исх. №03.2-03/3213 от 12.08.2022г. направляем предложения и замечания к сводному отчету на проект нормативного правового акта Курской области - постановление Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018г. №691-па.

Приложение: экспертное заключение.

Председатель Правления

КРОО «СП»

В. Г. Шалагинов

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как следует из сопроводительного письма отчета №99/04-22 «По подготовке экономического обоснования коэффициентов, используемых при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Курской области и земельные участки, государственная собственность на которые на разграничена, расположенные в границах города Курска» данный отчет в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с дополнениями и изменениями от 22.07.2010 г.; Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», Утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (Протокол от 21.01.2020 г.). В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" *«Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости»*, то есть нормативная и методологическая база использованная исполнителем не относится к предмету исследования.

В разделе «1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ» усматривается, что исполнитель указывает *«Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 п. 8e)»* данный пункт содержит следующий текст: *«...В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки; ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;»*. Из текста отчета №99/04-22 не усматривается ни объекты оценки, ни общая информация,

идентифицирующая объект оценки, ни результаты оценки, ни итоговая величина стоимости объекта оценки.

В разделе «Общее социально-экономическое положение России» используется информация с сайта <https://statrelt.ru/> как следует из данного анализа сравнивается 2021 г. с январем 2022 г. при этом период проведения работ 21 марта –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.

На стр. 301 отчета №99/04-22 исполнителем описывается формула расчета: «Коэффициент рассчитан как отношение наиболее типичной ставки арендной платы к УПКС». Из данной формулы не усматривается экономический смысл, не обоснована, отсутствует методика ее расчета или ссылка на соответствующее исследование.

Также присутствуют арифметические ошибки, к примеру (Таблица 83):

| Вид разрешенного использования | код | Коэффициент ВРИ (расчет исполнителя) | Коэффициент ВРИ (верный расчет) |
|--|------------|---|--|
| Сельскохозяйственное использование | 1.0 | 0,0344 | $0,15/4,49=0,0334$ |
| Пчеловодство | 1.12 | 0,0345 | $0,16/4,49=0,0356$ |
| Рыбоводство | 1.13 | 0,0345 | $0,14/4,22=0,0332$ |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | 0,0344 | $0,16/4,49=0,0356$ |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 0,0344 | $1,22/35,32=0,0345$ |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | 0,0344 | $0,16/4,49=0,0356$ |
| Питомники | 1.17 | 0,0344 | $0,16/4,49=0,0356$ |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | 0,0344 | $0,16/4,49=0,0356$ |
| Сенокошение | 1.19 | 0,0344 | $0,16/4,49=0,0356$ |
| Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 | 0,0344 | $0,16/4,49=0,0356$ |

В разделе «3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ» исполнитель приводит основные принципы согласно Постановления 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": принцип экономической обоснованности; принцип предсказуемости расчета размера арендной платы; принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы; принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев; принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности; принцип запрета необоснованных предпочтений; принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения.

Расчет, используемый исполнителем, не предусматривает соблюдение вышеприведенных принципов.

Позиция ВС РФ: Размер арендной платы за землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, должен быть дифференцирован по критериям, которые влияют на доходность земельного участка

Определение Верховного Суда РФ от 04.10.2018 №1-АПГ18-14 (Судебная коллегия по административным делам). Плата за аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя в том числе из принципа экономической обоснованности. Согласно ему, арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой он отнесен, и вида его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на земельном участке, и предоставляемых им субсидий.

Вывод: установленные в отчете №99/04-22 значение коэффициентов вида разрешенного использования (функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена расположенных в границах города Курска (Кви), не отвечает принципу экономической обоснованности и принципу запрета необоснованных предпочтений, анализ доходности земельных участков такого вида использования и анализ доходности отсутствует. В отчете не раскрыты, какие-либо экономические показатели МО «Города Курска». По большому счету, произведение так называемых коэффициентов Кви и Ква, для одного населенного пункта при

определении стоимости арендной платы, поставленной в прямую зависимость от кадастровой стоимости земельных участков вообще должно соответствовать ставке налога на землю, а в случае отличия в сторону повышения, должно иметь четкое описанное в отчете экономического обоснования арендной платы, основанное на проверяемых расчетах.

Исследование с целью определения экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков должно учитывать: плотность населения; экологическая безопасность; рациональное развитие инженерных инфраструктур жизнеобеспечения города; сохранение и улучшение ландшафтов урбанизированных земель; увеличение разнообразия культурно-бытовых услуг и др., так как цена складывается под влиянием многих факторов: экономических, природно-климатических, социальных, географических и т.д.

Вместе с тем Правительством Российской Федерации принято Постановление от 16.07.2009 №582 "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", которым в соответствии с п. 4 ст. 22 Кодекса установлены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Ими в том числе являются:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования;
- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- принцип недопущения ухудшения экономического состояния

землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

ДОПОЛНЕНИЕ К ЭКСПЕРТНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

В соответствии с «Методическими рекомендациями по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582», утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 29.12.2017 N 710 (далее Методические рекомендации №710), применение **принципа экономической обоснованности** при определении арендной платы основывается на 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.

Согласно п. 3 Методических рекомендаций №710 в целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

Сформулированная в Постановлении ВАС РФ №15837/11 от 17.04.2012 г. правовая позиция о том, что размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных постановлением № 582 для земель федеральной собственности, подлежит применению судами с момента опубликования данного постановления в установленном порядке.