



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ  
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

305002, г. Курск, ул. Марата, 9  
тел.: +7 (4712) 51-31-05, 70-29-80, факс: +7 (4712) 70-29-81  
e-mail: obl\_im@imkursk.ru;  
www.imkursk.ru;

05.10.2022 № 03.1-01.01-19/14001

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

Уважаемый Левон Григорьевич!

С целью подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия на проект постановления Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па» комитет по управлению имуществом Курской области направляет доработанный Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия на данный проект постановления; Свод предложений, поступивших в ходе публичных консультаций проекта нормативного правового акта.

Приложение: на 17 л. в 1 экз.

И.о. председателя комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Д.Ю. Шутеев

Сертификат 701F92538BC8826DBA18108028C1E440  
Владелец Шутеев Дмитрий Юрьевич  
Действителен с 29.06.2022 по 22.09.2023

**СВОДНЫЙ ОТЧЕТ**  
о проведении оценки регулирующего воздействия

№	Сроки проведения публичного обсуждения проекта акта: начало: 11.08.2022 года; окончание: 25.08.2022 года
---	--

1. Общая информация

1.1.	Исполнительный орган государственной власти Курской области (далее – разработчик): комитет по управлению имуществом Курской области
1.2.	Сведения об исполнительных органах государственной власти Курской области соисполнителях: соисполнителей нет
1.3.	Вид и наименование проекта акта: проект постановления Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па»
1.4.	Краткое описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582 арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется из принципа экономической обоснованности.
1.5.	<p>Основание для разработки проекта акта:</p> <p>Согласно пункту 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 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».</p> <p>В результате проведенной частнопрактикующим оценщиком работы, направленной на экономическое обоснование коэффициентов, используемых при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Курска, в соответствии с отчетом № 99/04-22 по состоянию на 12.04.2022 актуализированы значения коэффициентов видов разрешенного (функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска (Кви).</p>
1.6.	Краткое описание целей предлагаемого регулирования: установление экономически обоснованных значений коэффициентов видов разрешенного (функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах

	города Курска (Кви).
1.7.	Краткое описание предлагаемого способа регулирования: регулирование осуществляется посредством утверждения актуализированных значений коэффициентов, которые будут использоваться при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов.
1.8.	Контактная информация исполнителя разработчика: Ф.И.О.: Воронина Наталия Станиславовна Должность: начальник управления по предоставлению земельных участков г. Курска комитета по управлению имуществом Курской области Тел.: тел.: (4712) 70-87-47 Адрес электронной почты: <a href="mailto:voronina@imkursk.ru">voronina@imkursk.ru</a>

## 2. Степень регулирующего воздействия проекта акта

2.1.	Степень регулирующего воздействия проекта акта:	<i>низкая</i>
2.2.	Обоснование отнесения проекта акта к определенной степени регулирующего воздействия: постановление Администрации Курской области от 29.03.2013 г. №175-па.	

## 3. Описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы

3.1.	Описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, условий и факторов ее существования: указано в пункте 1.4 сводного отчета.
3.2.	Негативные эффекты, возникающие в связи с наличием проблемы: несоблюдение принципа экономической обоснованности при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов.
3.3.	Информация о возникновении, выявлении проблемы, принятых мерах, направленных на ее решение, а также затраченных ресурсах и достигнутых результатах решения проблемы: Одним из Принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582, является 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 Постановлением Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па установлены значения коэффициентов видов разрешенного

	<p>(функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска (Кви).</p> <p>Частнопрактикующим оценщиком проведены работы по подготовке экономического обоснования коэффициентов, используемых при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области и государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Курска.</p> <p>Настоящим постановлением, на основании отчета частнопрактикующего оценщика № 99/04-22, утверждаются актуализированные значения коэффициентов, которые с момента вступления в силу постановления будут использоваться при определении размера арендной платы за вышеуказанные земельные участки.</p> <p>Указанный проект нормативного правового акта разработан собственными силами комитета по управлению имуществом Курской без привлечения сторонних экспертов. Таким образом, дополнительных финансовых ресурсов на разработку проекта нормативного правового акта затрачено не было.</p>
3.4.	Описание условий, при которых проблема может быть решена в целом без вмешательства со стороны государства: без вмешательства государства проблема не может быть решена.
3.5.	Источники данных: -
3.6.	Иная информация о проблеме:-
4. Анализ межрегионального опыта в соответствующих сферах деятельности	
4.1.	<p>Межрегиональный опыт в соответствующих сферах деятельности:</p> <p>Аналогичный нормативный правовой акт принят Министерством имущественных отношений Московской области (Закон Московской области от 01.12.2020 № 242/2020-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области»).</p>
4.2.	Источники данных: официальный интернет-портал правовой информации (pravo.gov.ru)
5. Цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Губернатора Курской области и Администрации Курской области	
5.1.	Цели предлагаемого регулирования: регулирование размера арендной платы за пользование земельными участками
5.2.	Установленные сроки достижения целей предлагаемого регулирования: с момента вступления в силу
5.3.	Обоснование соответствия целей предлагаемого регулирования принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Губернатора Курской области и Администрации Курской области: соответствие обоснованное
5.4.	Иная информация о целях предлагаемого регулирования: -

6. Описание предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы

6.1.	Описание предлагаемого способа решения проблемы и преодоления связанных с ней негативных эффектов: негативные эффекты не предусматриваются
6.2.	Описание иных способов решения проблемы (с указанием того, каким образом каждым из способов могла бы быть решена проблема: не предусматриваются
6.3.	Обоснование выбора предлагаемого способа решения проблемы: указаны в данном сводном отчете
6.4.	Иная информация о предлагаемом способе решения проблемы: -

7. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные заинтересованные лица, включая исполнительные органы государственной власти Курской области, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов

7.1.	Группа участников отношений: арендаторы земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска
7.2.	Оценка количества участников отношений:-
7.3.	Источники данных:-

8. Новые функции, полномочия, обязанности и права исполнительных органов государственной власти Курской области, органов местного самоуправления или сведения об их изменении, а также порядок их реализации

8.1.	8.2.	8.3.
Описание новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав	Порядок реализации	Оценка изменения трудозатрат и (или) потребностей в иных ресурсах
Новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав не предусмотрено	Порядок реализации не предусмотрен	Изменение трудозатрат и (или) потребность в иных ресурсах не предусмотрено

9. Оценка соответствующих расходов (возможных поступлений) консолидированного бюджета Курской области

9.1.	9.2.	9.3.
Наименование новой или изменяемой функции, полномочия,	Описание видов расходов (возможных поступлений) консолидированного	Количественная оценка расходов (возможных поступлений),

обязанности или права <sup>1</sup>	бюджета Курской области	млн.руб.
Новой или изменяемой функции, полномочия, обязанности или права не предусмотрено	Расходов (возможных поступлений) консолидированного бюджета Курской области не предусмотрено	-
9.4.	Наименование органа: комитет по управлению имуществом Курской области	
9.4.1.	(N.K)	9.4.2. Единовременные расходы : нет
		9.4.3. Периодические расходы: нет
		9.4.4. Возможные поступления: нет
9.5.	Итого единовременные расходы: <i>нет</i>	
9.6.	Итого периодические расходы за год: <i>нет</i>	
9.7.	Итого возможные поступления за 2021 – 2030 гг.: -	
9.8.	Иные сведения о расходах (возможных поступлениях) консолидированного бюджета Курской области: -	
9.9.	Источники данных:-	

10. Новые обязанности или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности либо изменение содержания существующих обязанностей и ограничений, а также порядок организации их исполнения: не предусматриваются

10.1.	10.2.	10.3.
Группа участников отношений <sup>2</sup>	Описание новых или изменения содержания существующих обязанностей и ограничений	Порядок организации исполнения обязанностей и ограничений
не предусмотрены		

11. Оценка расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей или ограничений либо изменением содержания таких обязанностей и ограничений

11.1.	11.2.	11.3.

Группа участников отношений <sup>3*</sup>	Описание новых или изменения содержания существующих обязанностей и ограничений <sup>4</sup>	Описание и оценка видов расходов
(Группа участников отношений N) собственники объектов недвижимости, расположенных на земельных участках	(N.1)	<p>В отчете экономического обоснования коэффициентов соблюдены: принцип экономической обоснованности; принцип предсказуемости расчета размера арендной платы; принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы; принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев.</p> <p>В сравнении с действующими коэффициентами наблюдается снижение: менее, чем на 0,6 % коды 1.12. (пчеловодство), 1.13. (рыбоводство), 1.14. (научное обеспечение сельского хозяйства); до 10 % код 4.0. (предпринимательство); на 10,3 % код 4.1. (деловое управление); на 9,25 % код 4.2 (объекты торговли); на 10,28 % код 4.3. (рынки); на 10,28 % коды 4.4 (магазины), 4.6. (общественное питание); на 10,28 % код 4.8. (развлечения); на 19,09 % код 4.7. (гостиничное обслуживание); на 10,28 % коды 4.9. - 4.10.).</p> <p>По остальным позициям коэффициенты остались на прежнем уровне.</p>
11.4	<p>Источники данных:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на основании государственного контракта № 9 от 17.03.2022 г. частнопрактикующим оценщиком подготовлен письменный отчет № 99/04-22 экономического обоснования коэффициентов, используемых при определении арендной платы, за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Курской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;</li> <li>- в рамках проведения оценки регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па» к данному отчету выявлен ряд замечаний (Приложение: пояснения на замечания к отчету № 99/04-22).</li> </ul>	

12. Риски решения проблемы предложенным способом регулирования и риски негативных последствий, а также описание методов контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования

12.1.	Риски решения проблемы предложенным способом и риски негативных последствий: <i>не предусматривается</i>
12.2.	Оценки вероятности наступления рисков –
12.3.	Методы контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования: не предусмотрены
12.4.	Степень контроля рисков:-
12.5.	Источники данных: -

13. Предполагаемая дата вступления в силу проекта акта, оценка необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу проекта акта либо необходимость распространения предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения

13.1.	Предполагаемая дата вступления в силу проекта акта:	III квартал 2022 года
13.2.	Необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки введения предлагаемого регулирования:	<i>нет</i>
13.3.	Срок (если есть необходимость):	-
13.4.	Необходимость распространения предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения:	<i>нет</i>
13.5.	Срок (если есть необходимость):	-
13.6.	Обоснование необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу проекта акта либо необходимости распространения предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения: нет необходимости	

14. Необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия

14.1.	Мероприятия, необходимые для достижения целей регулирования: <i>нет необходимости</i>
14.2.	Сроки мероприятий:-
14.3.	Описание ожидаемого результата:-
14.4.	Объем финансирования:-
14.5.	Источники финансирования:-
14.6.	Общий объем затрат на необходимые для достижения целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия: не предусматривается

15. Индикативные показатели, программы мониторинга и иные способы (методы) оценки достижения заявленных целей регулирования: не предусмотрены

16. Сведения о размещении уведомления, сроках предоставления предложений в связи с таким размещением, лицах, предоставивших предложения, и рассмотревших их структурных подразделениях разработчика

16.1	Полный электронный адрес размещения уведомления в информационно-
------	--

	телекоммуникационной сети «Интернет»: официальный сайт Администрации Курской области/ «О регионе»/ «Экономика»/ «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» /«Уведомления о подготовке проекта нормативного правового акта и результаты их публичного обсуждения»
16.2.	Срок, в течение которого разработчиком принимались предложения в связи с размещением уведомления о подготовке проекта акта: начало: 26 июля 2022 года; окончание: 09 августа 2022 года
16.3.	Сведения о лицах, предоставивших предложения: субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности в Курской области
16.4.	Сведения о структурных подразделениях разработчика, рассмотревших предоставленные предложения: управление по предоставлению земельных участков г. Курска комитета по управлению имуществом Курской области
16.5.	Иные сведения о размещении уведомления: не имеются

17. Иные сведения, которые, по мнению разработчика, позволяют оценить обоснованность предлагаемого регулирования

17.1	Иные необходимые, по мнению разработчика, сведения:-
17.2.	Источники данных: -

18. Сведения о проведении публичного обсуждения проекта акта, сроках его проведения, исполнительных органах государственной власти Курской области и представителях предпринимательского сообщества, извещенных о проведении публичных консультаций, а также о лицах, представивших предложения, и рассмотревших их структурных подразделениях разработчика

18.1	Полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: официальный сайт Администрации Курской области/ «О регионе»/ «Экономика»/ «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза»/«Проекты нормативных правовых актов и сводных отчетов»
18.2.	Срок, в течение которого разработчиком принимались предложения в связи с проведением публичного обсуждения проекта акта: начало: 11 августа 2022 года; окончание: 25 августа 2022 года
18.3.	Сведения об исполнительных органах государственной власти Курской области и представителях предпринимательского сообщества, извещенных о проведении публичных консультаций: 1. Союз «Курская Торгово-промышленная палата»; 2. Ассоциация микрокредитная компания «Центр поддержки предпринимательства Курской области»; 3. Курская региональная общественная организация «Союз

	<p>предпринимателей»;</p> <p>4. Курское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;</p> <p>5. Курское региональное отделение общероссийской организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА России»;</p> <p>6. Ассоциация – объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Курской области»;</p> <p>7. Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области</p>
18.4.	Сведения о лицах, представивших предложения: Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области; Курское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»; Союз «Торгово-промышленная палата Курской области»; Союз предпринимателей России
18.5.	Сведения о структурных подразделениях разработчика, рассмотревших предоставленные предложения: управление по предоставлению земельных участков г. Курска комитета по управлению имуществом Курской области
18.6.	Иные сведения о проведении публичного обсуждения проекта акта: не имеются.

Приложение: сводка предложений с указанием сведений об их учете или причинах отклонения.

Председатель комитета  
по управлению имуществом  
Курской области



Д.А. Савин



**Свод предложений,  
поступивших в ходе публичных консультаций  
проекта нормативного правового акта**

1. Наименование проекта нормативного правового акта: проект постановления Администрации Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па».

2. Предложения принимались разработчиком проекта нормативного правового акта в период с 11.08.2022 года по 25.08.2022 года.

3. Общее число участников публичных консультаций – 7.

4. Общее число полученных предложений – 15.

5. Число учтенных предложений – 6.

6. Число предложений, учтенных частично – 0

7. Число отклоненных предложений – 9.

Приложение: пояснения на замечания к отчету № 99/04-22 на 7 л. в 1 экз.

И.о. председателя комитета по  
управлению имуществом  
Курской области



Д.Ю. Шутеев

Дата 05.10.2022

## Пояснения на замечания к отчету № 99/04-22

№ п/п	Замечания (от кого)	Суть замечания	Сведения об учете или отклонении (с указанием причины отклонения)
1	Союз предпринимателей России	В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" <i>«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»</i> , то есть нормативная и методологическая база использованная исполнителем не относится к предмету исследования.	Замечание устранено. Из текста отчета удалены ссылки на ФСО и 135-ФЗ
2	Союз предпринимателей России	В разделе «Общее социально-экономическое положение России» используется информация с сайта <a href="https://statielt.ru/">https://statielt.ru/</a> 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.	Отчет составлен по состоянию на апрель 2022 года. На указанную дату Оценщик использовал информацию, опубликованную на дату составления отчета, когда была доступна информация на период март 2022 (текст анализа) и среднестатистические данные за январь 2022 г. Статистические данные за 1 кв. 2022 г. опубликованы только в июльском выпуске с указанного источника. При этом, оценщиком, с учетом замечания, проведен анализ рынка по состоянию на 1 кв. 2022 г., из которого следует, что экономическая ситуация за февраль, март 2022 года не изменилась.
3	Союз предпринимателей России	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.	Замечания устранены, в отчет добавлена формула расчета с обоснованием

4

Аппарат  
уполномоченного  
по защите прав  
предпринимателей  
в Курской области

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
Сенокосение	1.19	0,0344	0,16/4,49=0,0356
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0344	0,16/4,49=0,0356

Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными. (стр.23 отчета).

При округлении допущена техническая ошибка по кодам № 1.13 – 1.18). Ошибка устранена.

Фактически расчет выглядит следующим образом:

Код	Среднее значение арендной ставки, руб./кв.м.	Средний УПКС по области, руб./кв.м.	Коэффициент ВРИ	Коэффициент ВРИ (округлен но)
1.0	0,15450	4,49000	0,0344098	0,0344
1.12	0,15400	4,49383	0,0342692	0,0343
1.13	0,14470	4,21897	0,0342975	0,0343
1.14	0,15460	4,49383	0,0344027	0,0344
1.15	1,21500	35,32000	0,0343998	0,0344
1.16	0,15400	4,49383	0,0342692	0,0344
1.17	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344
1.18	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344
1.19	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344
1.20	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344

5	Союз предпринимателей России	<p>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.</p> <p>Расчет, используемый исполнителем, не предусматривает соблюдение вышеприведенных принципов.</p>	<p>Замечание не корректно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- принцип экономической обоснованности;</li> <li>- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы;</li> <li>- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы;</li> <li>- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев в отчете соблюдены.</li> </ul> <p>В сравнении с действующими коэффициентами наблюдается снижение: менее, чем на 0,6 % коды 1.12. (пчеловодство), 1.13. (рыбоводство), 1.14. (научное обеспечение сельского хозяйства); до 10 % код 4.0. (предпринимательство); на 10,3 % код 4.1. (деловое управление); на 9,25 % код 4.2 (объекты торговли); на 10,28 % код 4.3. (рынки); на 10,28 % коды 4.4 (магазины), 4.6. (общественное питание); на 10,28 % код 4.8. (развлечения); на 19,09 % код 4.7. (гостиничное обслуживание); на 10,28 % коды 4.9. - 4.10.).</p> <p>По остальным позициям коэффициенты остались на прежнем уровне.</p> <p>Остальные принципы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности;</li> <li>- принцип запрета необоснованных предпочтений;</li> <li>- принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, учитывает арендодатель при заключении договора аренды. Причем, данные учитываются индивидуально для конкретного участка. Задачи рассматривать каждый конкретный участок с точки зрения учета этих принципов Оценщику не ставилось.</li> </ul>
---	------------------------------	---	---

6	Союз предпринимателей России	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, производство 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.	Замечание некорректно: - в отчете присутствует описание экономического состояния Курской области (включая г.Курск). Данное описание носит информационный характер и в расчетах не участвует. В отчете указано, что Ква = 1 (стр.311 отчета). В замечании не пояснена привязка величины арендной платы за участок к земельному налогу. Искажено понятие доходности земельного участка. Доходность участка рассматривается с точки зрения получения земельной ренты (арендной платы за земельный участок), но ни как ни с точки зрения получения конечной прибыли, приходящейся на земельный участок арендатором в процессе эксплуатации участка.
7	Союз предпринимателей России	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.	Замечание не корректно: Данные факторы должны быть учтены при определении кадастровой стоимости участков (Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О государственной кадастровой оценке")
8	Союз предпринимателей России	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.	Замечание не корректно: Искажено понятие доходности земельного участка. Доходность участка (у арендатора) рассматривается с точки зрения получения земельной ренты (арендной платы за земельный участок), но ни как ни с точки зрения получения конечной прибыли, приходящейся на земельный участок арендатором в процессе эксплуатации участка.
9	Союз предпринимателей России	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	Замечание не корректно: Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не

		<p>разграничена), не может быть выше ставок, установленных постановлением № 582 для земель федеральной собственности, подлежит применению судами с момента опубликования данного постановления в установленном порядке.</p>	<p>разграничена, предоставленные в аренду без торгов утвержден постановлением Администрации Курской области от 27.03.2017 г. № 249-па. Согласно данному порядку определение размера арендной платы для вышеуказанных земельных участков осуществляется исходя из кадастровой стоимости, Кви, Ка. Вместе с тем, в случае наличия оснований при определении арендной платы за такие земельные участки применяются льготные ставки арендной платы, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582. Таким образом, определенные в отчете коэффициенты не отменяют действие Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 N 582.</p>
10	<p>Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области</p>	<p>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.</p>	<p>Замечание не корректно: Искажено понятие доходности земельного участка. Доходность участка (у арендатора) рассматривается с точки зрения получения земельной ренты (арендной платы за земельный участок), но ни как ни с точки зрения получения конечной прибыли, приходящейся на земельный участок арендатором в процессе эксплуатации участка. В отчете проведен анализ ставок арендной платы по кодам 4.1-4.10, также проведен анализ кадастровой стоимости участков соответствующих видов разрешенного использования. Доходность организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на участках с ВРИ 4.1-4.10 зависит от множества факторов: размер инвестиций, качество управления, экономические факторы и прочее, что, в принципе, в меньшей мере оказывает влияние на доходность участка.</p>
11	<p>Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области</p>	<p>В разделе «Общее социально-экономическое положение России» используется информация с сайта <a href="https://rosstat.gov.ru/">https://rosstat.gov.ru/</a>. 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., т.е. данный анализ не актуален, т.к. в связи с проведением специальной</p>	<p>Отчет составлен по состоянию на апрель 2022 года. На указанную дату Оценщик использовал информацию, опубликованную на дату составления отчета, когда была доступна информация на период март 2022 (текст анализа) и среднестатистические данные за январь 2022 г.</p>

		военной операции на Украине в отношении России странами Евросоюза, США и Великобританией введены экономические санкции.	Статистические данные за 1 кв. 2022 г. опубликованы только в июльском выпуске с указанного источника. При этом, оценщиком, с учетом замечания, проведен анализ рынка по состоянию на 1 кв. 2022 г., из которого следует, что экономическая ситуация за февраль, март 2022 года не изменилась.
12	Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области	Представленный в п.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, предусмотренные кодами 4.0 – 4.10, в связи с чем эта информация не представляет никакой значимости для установленного коэффициента.	Раздел отчета «Анализ рынка земельных участков Курской области» носит информационный характер, в расчетах данная информация не участвует.
13	Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области	В Таблицах 5-8 указаны сведения о предложениях на продажу земельных участков, а не о реальных продажах земельных участков с видами разрешенного использования, предусмотренными 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, т.к. не может иметь погрешности.	Информация, указанная в таблицах 5-8, носит информационный характер и позволяет пользователю отчета показать состояние рынка земельных участков, наличие предложений, ценовой уровень (рыночная экономика предполагает зависимость спрос – предложение). Данная информация, возможно, с погрешностью, но наглядно показывает предложение на рынке земельных участков, при этом за основу расчета она не принималась.
14	Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области	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.	Замечание устранено. В отчете допущена техническая ошибка при округлении. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными. (стр.23 отчета). Точный расчет выглядит так: $0,14470 / 4,21897 = 0,0342975 \text{ или } 0,343$

15	Союз «Торгово-промышленная палата Курской области»	Отчет оценщика по подготовке экономического обоснования величин коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков (Кви), в части позиций где планируется увеличение указанных коэффициентов, должен учитывать фактор усиления санкционного давления на представителей предпринимательского сообщества Курской области после 24.02.2022 года.	В сравнении с действующими коэффициентами наблюдается снижение: менее, чем на 0,6 % коды 1.12. (пчеловодство), 1.13. (рыбоводство), 1.14. (научное обеспечение сельского хозяйства); до 10 % код 4.0. (предпринимательство); на 10,3 % код 4.1. (деловое управление); на 9,25 % код 4.2 (объекты торговли); на 10,28 % код 4.3. (рынки); на 10,28 % коды 4.4 (магазины), 4.6. (общественное питание); на 10,28 % код 4.8. (развлечения); на 19,09 % код 4.7. (гостиничное обслуживание); на 10,28 % коды 4.9. - 4.10.). По остальным позициям коэффициенты остались на прежнем уровне.
----	--	---	---