



Заключение

о проведении экспертизы решения Совета муниципального образования Динской район от 15 сентября 2017 г. № 281-28/3 «Об утверждении порядков определения размеров платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район»

Управление экономики, инвестиций и проектной деятельности администрации муниципального образования Динской район как уполномоченный орган по проведению экспертизы муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Динской район (далее – уполномоченный орган) рассмотрел муниципальный нормативный правовой акт муниципального образования Динской район: решение Совета муниципального образования Динской район от 15 сентября 2017 г. № 281-28/3 «Об утверждении порядков определения размеров платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район» (далее - НПА).

В соответствии с Порядком проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Динской район, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Динской район от 17 октября 2017 г. № 2415 (далее - Порядок), решение Совета муниципального образования Динской район от 15 сентября 2017 г. № 281-28/3 «Об утверждении порядков определения размеров платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район» подлежит проведению экспертизы.

Экспертиза НПА осуществлялась в соответствии с планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов на второе полугодие 2020 года, утвержденным главой муниципального образования Динской район 16 июня 2020 г.

В соответствии с пунктом 7 Порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов экспертиза НПА проводилась в срок с 27 июля по 27 октября 2020 г.

Целью проведения экспертизы было выявление положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Уполномоченным органом в соответствии с пунктом 9 Порядка проведения экспертизы в период с 27 июля по 27 августа 2020 г. проведены публичные консультации по решению Совета муниципального образования Динской район от 15 сентября 2017 г. № 281-28/3 «Об утверждении порядков определения размеров платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район» с целью сбора сведений о положениях нормативного правового акта,

необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Уведомление о проведении публичных консультаций было размещено на официальном сайте уполномоченного органа www.dinskoi-raion.ru, а также направлялось в адрес сопредседателя координационного совета по развитию предпринимательства при главе муниципального образования Динской район, заместителя председателя координационного совета по развитию предпринимательства при главе муниципального образования Динской район – директора ООО «ТриАН», Союза «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края», некоммерческого партнерства «Динская фермерская АККОР» и общественного представителя Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Краснодарском крае по Динскому району.

В период проведения публичных консультаций поступило замечание от правового управления администрации муниципального образования Динской район о приведении решения Совета муниципального образования Динской район от 15 сентября 2017 г. № 281-28/3 «Об утверждении порядков определения размеров платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район» в соответствие с действующим законодательством. Согласно замечанию правового управления администрации муниципального образования Динской район Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 31 декабря 2017 г. № 506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в ряд нормативно-правовых актов, применяемых при разработке решения.

Данное замечание уполномоченным органом учтено полностью.

В ходе исследования НПА уполномоченный орган запрашивал у разработчика – управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район материалы, необходимые для проведения экспертизы.

Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район сообщило, что НПА принят в соответствии со статьями 39.4, 39.25, 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», в целях урегулирования отношений по определению цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов на территории муниципального образования Динской район, урегулирования отношений по определению размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной

собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, урегулирования отношений по определению размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район.

Так, порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов определяет, что при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом, а расчет цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов производит Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район, осуществляющее в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, полномочия собственника.

В случае продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации цена таких земельных участков определяется в размере их кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, на которых расположены здания, сооружения, цена за которые определяется в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка или иного размера цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Собственники зданий, сооружений приобретают в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки по цене, равной 2,5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, в случаях, если:

в период со дня вступления в силу Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 июля 2012 г. в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в абзаце втором пункта 3.2 порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования

Динской район, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов.

Граждане и юридические лица, право собственности которых на многолетние насаждения зарегистрировано в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до дня вступления в силу Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», приобретают земельные участки, на которых находятся указанные многолетние насаждения, в собственность по цене, определенной в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка или иного размера цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, устанавливает правила определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Динской район (далее - размер платы).

Размер платы рассчитывается управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район, осуществляющим в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, полномочия собственника, и определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Динской район, рассчитанной пропорционально площади земельного участка или части такого земельного участка, подлежащих передаче в частную собственность в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4, 5 порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Динской район.

Размер платы в случае перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования Динской район определяется на основании установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночной стоимости земельного участка или части земельного участка, находящихся в собственности муниципального образования Динской район, подлежащих

передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков.

Размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Динской район, рассчитанной пропорционально площади земельного участка или части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате их перераспределения с земельным участком, находящимся в собственности гражданина и предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства.

Порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, устанавливает правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район (далее - земельные участки).

Размер ежегодной платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Размер ежегодной платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Смена правообладателя земельного участка не является основанием для пересмотра размера платы по соглашению об установлении сервитута, определенного в соответствии с порядком определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район.

В случае, если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка в соответствии с порядком определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район.

На основании вышеизложенного управлением имущественных отношений подготавливается внесение изменений в НПА.

По итогам исследования НПА уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

1. В нормативном правовом акте отсутствуют избыточные требования по подготовке и (или) представлению документов, сведений, информации.

2. В нормативном правовом акте отсутствуют требования, связанные с необходимостью создания, приобретения, содержания, реализации каких-либо активов, возникновения, наличия или прекращения договорных обязательств, наличия персонала, осуществления не связанных с представлением информации или подготовкой документов, работ, услуг в связи с организацией, осуществлением или прекращением определенного вида деятельности, которые необоснованно усложняют ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности.

3. Не выявлено отсутствия, неточности или избыточности полномочий лиц, наделенных правом участия в комиссиях, выдачи или осуществления согласований, определения условий и выполнения иных установленных законодательством Российской Федерации обязательных процедур.

4. Наличие нормативных условий, приводящих к невозможности реализации органами местного самоуправления установленных функций в отношении субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, не выявлено.

5. По результатам экспертизы с учетом результатов публичных консультаций уполномоченный орган считает, что регулирующий орган обязан внести изменения в решение Совета муниципального образования Динской район от 15 сентября 2017 г. № 281-28/3 «Об утверждении порядков определения размеров платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район» в целях приведения НПА в соответствие действующему законодательству.

Начальник управления экономики,
инвестиций и проектной деятельности
муниципального образования
Динской район



О.Н. Орлова