



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

08.11.2021 № 45

**об оценке регулирующего воздействия проекта постановления
Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в
отдельные постановления Правительства Новосибирской области»**

Министерством экономического развития Новосибирской области в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Новосибирской области, установленным постановлением Губернатора Новосибирской области от 17.01.2017 № 2 (далее – Порядок проведения оценки), рассмотрены проект постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Новосибирской области» (далее – проект акта), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчет), сводку замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта нормативного правового акта, сводку замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету, подготовленные министерством экономического развития Новосибирской области (далее – разработчик, Министерство).

Проектом акта предлагается внести изменения в следующие нормативные правовые акты Новосибирской области:

постановление Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 № 407-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – постановление № 407-п);

постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов,

обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки юридическим лицам в аренду без проведения торгов» (далее соответственно – постановление № 138-п, Закон № 583-ОЗ).

1. Сведения о проведении публичных консультаций

1.1. Сведения о проведении публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта акта

Уведомление о необходимости разработки проекта акта (далее – уведомление) размещено в государственной информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <http://dem.nso.ru/lawandnpa/21092d5a-c28c-4bee-9958-5062c7853992>.

В соответствии с пунктом 12 Порядка проведения оценки срок проведения публичных консультаций по уведомлению не может составлять менее 7 рабочих дней. Данное требование соблюдено. Предложения в связи с размещением уведомления принимались в период с 17.08.2021 по 25.08.2021 (7 рабочих дней).

О размещении уведомления были извещены следующие лица и органы: департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области; администрации 30 муниципальных районов и 5 городских округов Новосибирской области;

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;

Новосибирское областное региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

АО «Агентство инвестиционного развития Новосибирской области».

По информации разработчика за указанный период администрации города Бердска и Черепановского района Новосибирской области сообщили об отсутствии замечаний и предложений. Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области сообщил, что уведомление о необходимости разработки проекта акта не содержит достаточной информации о необходимости внесения изменений.

1.2. Сведения о проведении публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету

Проект акта и сводный отчет размещены в государственной информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <http://dem.nso.ru/lawandnpa/21092d5a-c28c-4bee-9958-5062c7853992>.

Публичные консультации проводились 15 рабочих дней: с 08.09.2021 по 28.09.2021. Таким образом, срок, установленный пунктом 26 Порядка проведения ОРВ, соблюден.

О проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области;

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;

акционерное общество «Агентство инвестиционного развития Новосибирск области»;

мэрия города Новосибирска;

Новосибирское областное региональное отделение Общероссийской общественной организации ООО «Деловая Россия»;

Министерство.

По информации разработчика за указанный период Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области, мэрия города Новосибирска, акционерное общество «Агентство инвестиционного развития Новосибирск области» направили свои замечания (предложения), которые изложены далее.

Таблица 1

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
1.	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области	Пунктом «а» проекта постановления предлагается пункт 2 Порядка № 407-п ¹ , дополнить новым понятием «срок реализации проекта – период в течение срока окупаемости проекта, но не более 5 лет».	Замечание разработчиком отклонено. Указанный термин введен разработчиком в целях уточнения окончания срока реализации проекта.
2.		Замечания в отношении дополнения Порядка № 407-п пунктами 15.2-15.3 и Порядка № 138-п ² пунктом 19.1 о согласии инициатора проекта на включение в договор аренды земельного участка условий об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки, а именно:	

¹ Постановление Правительства НСО от 23.11.2015 № 407-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не связанного со строительством жилья, критериям, установленным Закон НСО № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов».

² Постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки юридическим лицам в аренду без проведения торгов».

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
		<p>2.1. наличие завышенных требований к предпринимателям (необоснованно высокий размер неустойки);</p> <p>2.2. необходим дифференцированный подход (в зависимости от обстоятельств наступления обязательств) к</p>	<p>Замечание разработчиком отклонено. Поскольку Порядки № 407-п и 138-п дополняются положениями о неустойках, предусмотренными проектом акта, пункты 7.1 Порядка № 219-п³ и Порядка № 218-п⁴, регламентирующие размер неустойки, будут исключены из указанных Порядков. В настоящее время при заключении договора аренды земельного участка арендодатель предусматривает в таком договоре возможность применения к арендной плате повышающего коэффициента 2, в случае нарушения арендатором предусмотренных распоряжением высшего должностного лица Новосибирской области сроков размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов. Разработчиком к размерам неустоек предлагается применить дифференцированный подход в части определения оснований, в связи с возникновением которых исчисляется неустойка. Кроме того, размеры неустоек определены с учетом реализации значимых для социально-экономического развития Новосибирской области масштабных инвестиционных проектов, связанных с размещением на земельных участках объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.</p> <p>Предложение разработчиком не учтено. В соответствии с пунктами 12 и 13 Порядка № 241-п⁵ в случае возникновения в ходе размещения (реализации) объектов,</p>

³ Постановление Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п «Об установлении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области».

⁴ Постановление Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 218-п «Об установлении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов».

⁵ Постановление Правительства Новосибирской области от 23.06.2020 № 241-п «Об установлении Порядка осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов».

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
		<p>инициаторам проекта и применении неустойки, так как нарушение обязательств может не зависеть от воли инициатора (например, наличие большого количества процедур, предшествующих получению разрешения на строительство увеличивает срока его получения не зависимо от арендатора);</p> <p>2.3. в пунктах 15.2-15.3 выявлен коррупциогенный фактор «нормативные коллизии» - противоречия между нормами, создающие для уполномоченных органов возможность произвольного выбора норм, подлежащих применению в конкретном случае, а именно, пунктом 15.2 предусматривается применение неустойки в случае невыполнения арендатором обязательств, заявленных в декларации, одновременно, пунктом 15.3 устанавливается обязанность по уплате неустойки за нарушение сроков реализации проекта, что также является обязательством инициатора проекта (арендатора) в соответствии с декларацией.</p>	<p>проектов обстоятельств, препятствующих размещению (реализации) объекта, проекта в установленные распоряжением Губернатора Новосибирской области и договором аренды земельного участка сроки, арендатор вправе подать в уполномоченный орган ходатайство об изменении сроков лично, в письменной форме, путем направления по почте либо в электронном виде. Уполномоченный орган рассматривает ходатайство об изменении сроков в течение 10 рабочих дней со дня его поступления.</p> <p>Таким образом, нарушение сроков может быть обусловлено только несвоевременным реагированием инициатора проекта (арендатора) на возникшие обстоятельства и несвоевременным переносом сроков реализации проекта в соответствии с Порядком № 241-п.</p> <p>Предложение отклонено разработчиком по следующим основаниям.</p> <p>В абзаце «в» подпункта 2 пункта 1 проекта акта, которым предлагается дополнить пунктами 15.2 и 15.3 Порядок № 407-п отсутствует противоречие, так как пунктом 15.2 предлагается установить условие неуплаты неустойки, если в течение срока реализации проекта инициатора проекта (арендатор) не осуществил вложение минимально установленного размера инвестиций в реализацию проекта, а пунктом 15.3 – случаи уплаты неустоек, вызванных нарушением промежуточных сроков реализации проекта, поименованных в декларации (срок получения разрешения на строительства, срок завершения строительно-монтажных работ, срок ввода в эксплуатацию).</p>

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
3.	Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области	Дополнение подпунктом 9 пункта 2 Порядка № 407-п, требует также внесения изменений в подпункт 8 (относительно знаков препинания). Так как указание максимального срока реализации (размещения) проекта постановления уже содержится в определении понятия «проект» в подпункте 1 пункта 2 Порядка № 407-п, в целях исключения дублирования предлагаем вместо дополнения пункта 2 Порядка № 407-п подпунктом 9 внести необходимые изменения относительно срока реализации (размещения) проекта в подпункт 1 пункта 2 Порядка.	Замечания отклонены разработчиком в связи с согласованием проекта акта департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области в предлагаемой редакции.
4.		В подпунктах 2 и 3 пункта 1 проекта постановления требуется уточнение: срок получения разрешения на строительство устанавливается в отношении первого или последнего из объектов капитального строительства.	
5.		Предлагаем обсудить размер неустойки за нарушение обязательств, заявленных в декларации, относительно общей суммы инвестиций по проекту: разница не от минимального размера инвестиций, установленных Законом № 583-ОЗ, а от размера инвестиций, указанного инициатором проекта в декларации. Кроме того, требует уточнения в каком случае взыскивается данная неустойка (не понятен смысл формулировки «не выполнение критерия в части общего объема инвестиций, документально подтвержденных арендатором»).	

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
6.		<p>Предлагаемые к дополнению пункты 15.3 в приложениях № 2 и № 3 к Порядку № 407-п нуждаются в корректировке, так как арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости или в соответствии со ставками арендной платы, не является льготной; это разные способы расчета размера арендной платы; кроме указанных способов размер арендной платы может определяться и иными, например, по формуле (пункт 4.1 Порядка № 219-п). В связи с чем предлагаем установить размер штрафа при арендной плате, определенной на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а также при арендной плате, определенной иными способами.</p> <p>Указанные предложения также распространяются на пункт 2 проекта постановления.</p>	
7.	Мэрия города Новосибирска	<p>Внести изменения в пункты 14 и 19 декларации инициатора проекта, являющейся приложением к Порядку № 138-п, в части формулировки относительно площади жилых помещений, подлежащих передаче инициатором проекта, соответствующей формулировкам статьи 1 Закона НСО от 01.07.2015 № 583-ОЗ⁶, исключив при этом указание на точное количество площади в квадратных метрах.</p>	<p>Предложения разработчиком отклонены. Разработчиком Порядка № 138-п является министерство строительства Новосибирской области. Для проработки необходимости внесения изменений в Порядок № 138-п, Министерством предложения мэрии города Новосибирска будут направлены в министерство строительства Новосибирской области.</p>
8.		<p>Пункт 20 декларации признать утратившим силу, так как существуют противоречия со статьями 13, 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве</p>	

⁶ Закон НСО от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
		<p>многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p>	
9.	АО «Агентство инвестиционного развития Новосибирской области»	<p>Изменения, возлагающие на инвестора обязанности, предусмотренные пп. 2 п. 1 проекта постановления, избыточны. А именно, предусматривающие необходимость дачи согласия инициатора проекта на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки в случае невыполнения арендатором обязательств, заявленных в декларации по выполнению критериев в части общего объема инвестиций, документально подтвержденных арендатором, в части финансирования размещения объекта за счет внебюджетных источников, предусмотренных соответствующими статьями Закона № 583-ОЗ, а также неустойки (в виде штрафа) за нарушение сроков реализации проекта.</p>	<p>Замечание разработчиком отклонено. Поскольку Порядки № 407-п и 138-п дополняются положениями о неустойках, предусмотренными проектом акта, пункты 7.1 Порядка № 219-п и Порядка № 218-п, регламентирующие размер неустойки, будут исключены из указанных Порядков. В настоящее время при заключении договора аренды земельного участка арендодатель предусматривает в таком договоре возможность применения к арендной плате повышающего коэффициента 2, в случае нарушения арендатором предусмотренных распоряжением высшего должностного лица Новосибирской области сроков размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов. Разработчиком к размерам неустоек предлагается применить дифференцированный подход в части определения оснований, в связи с возникновением которых исчисляется неустойка. Кроме того, размеры неустоек определены с учетом реализации значимых для социально-экономического развития Новосибирской области масштабных инвестиционных проектов, связанных с размещением на земельных участках объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.</p>
10.		<p>Решению проблемы невыполнения инвесторами, получившими в аренду земельные участки без торгов, заявленных в декларации инвестиционных проектов показателей в части объема инвестиций, может способствовать улучшение инвестиционного климата в регионе и стимулирование инвестиционной активности путем создания благоприятных условий</p>	<p>Мнение, высказанное участником публичных консультаций, относится в целом к проблемам улучшения инвестиционного климата в регионе и не содержит конкретных предложений относительно корректировки проекта акта. Кроме того, в размещенном уведомлении в качестве проблемы, на решение которой направлен проект акта, было указано на низкую ответственность арендатора в случаях несоблюдения установленных сроков реализации инвестиционных</p>

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
		<p>осуществления предпринимательской деятельности, применения мер государственной поддержки, установления льготных условий кредитования, обеспечение иных условий для оказания поддержки бизнесу, в том числе в случае неблагоприятных изменений в экономике.</p>	<p>проектов или в случае невыполнения обязанностей арендатора. Следовательно, возникает риск извлечения земельных участков из хозяйственного оборота ввиду их недобросовестного использования юридическими лицами. АО «АИР» было уведомлено о сроках публичных консультаций по указанному уведомлению, однако замечания и предложения участником публичных консультаций в период их проведения не представлялись.</p>

Мнение Министерства относительно некоторых замечаний участников публичных консультаций изложено в разделе 3 настоящего заключения.

2. Анализ проблем и целей регулирования

2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов

Проблемой, на решение которой направлен проект акта, является неурегулированность в региональном законодательстве оснований наступления ответственности инициатора проекта и условий установления ответственности за невыполнение критериев в части общего объема инвестиций и сроков размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов (далее – проекты).

Указанная проблема приводит к следующим негативным эффектам:

1) низкий уровень ответственности инвесторов за невыполнение критериев в части общего объема инвестиций и сроков размещения (реализации) проектов. На дату разработки настоящего проекта акта без проведения торгов получили земельные участки в аренду 52 инициатора. Из них 9 (17 %) просрочили реализацию проекта или отказались от реализации. При этом такие инвесторы не были привлечены к ответственности и продолжают пользоваться земельными участками, что приводит к невозможности предоставления земельных участков другим инвесторам;

2) недополученные налоговые отчисления в областной бюджет. По оценке Минэкономразвития НСО потери бюджета только по одному из девяти инвестиционных проектов, инициаторы которых допустили просрочку их реализации, составили 183,2 млн рублей. Совокупная оценка недополученных налоговых отчислений составляет около 1 миллиарда рублей.

2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Целями предлагаемого регулирования является:

1) установление в Порядке № 407-п и Порядке № 138-п оснований

наступления ответственности инициатора проекта за невыполнение критериев в части общего объема инвестиций и сроков размещения (реализации) проектов;

2) установление в Порядке № 407-п и Порядке № 138-п условий установления ответственности за невыполнение критериев в части общего объема инвестиций и сроков размещения (реализации) проектов.

Индикатор достижения указанных целей: принятие нормативного правового акта, которым предусмотрено установление в Порядке № 407-п и Порядке № 138-п оснований наступления и условий установления ответственности инициатора проекта за невыполнение критериев в части общего объема инвестиций и сроков размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов.

3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования

Как уже отмечалось ранее в настоящем заключении, проектом акта предлагается внести изменения в следующие постановления Правительства Новосибирской области:

Порядок № 407-п;

Порядок № 138-п.

Далее изложим основные изменения, вносимые проектом акта в вышеуказанные порядки рассмотрения документов.

Согласно абзацу «а» подпункта 1 пункта 1 проекта акта Порядок № 407-п предлагается дополнить новым положением, в соответствии с которым срок реализации проекта – это период в течение срока окупаемости проекта, но не более 5 лет.

В соответствии с абзацем «б» подпункта 1 пункта 1 проекта акта в Порядке № 407-п предлагается изложить в новой редакции перечень информации, которую должен содержать бизнес-план. Новая редакция указанного перечня соответствует пункту 36 Порядка организации и проведения конкурса инвестиционных проектов на территории Новосибирской области,⁷ которым установлены требования к содержанию бизнес-плана инвестиционного проекта. Так, например, перечень информации, предусмотренный проектом акта, дополняется показателями эффективности проекта (рентабельность продаж, срок окупаемости проекта, внутренняя норма доходности (IRR) и чистый дисконтированный доход (NPV) с применением ставки дисконтирования, равной размеру ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату утверждения инициатором проекта бизнес-плана проекта, рассчитываемые за период, превышающий срок окупаемости проекта на один год, количество создаваемых новых рабочих мест по проекту.

⁷ Порядок утвержден постановлением Правительства Новосибирской области от 19.03.2014 № 104-п «О государственной поддержке инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений на территории Новосибирской области».

Проектом акта также предлагается внести изменения в формы декларации инициатора проекта (приложения № 2 и № 3 к Порядку № 407-п и приложение к Порядку № 138-п), а именно:

1) предлагается указывать срок реализации проекта с учетом не только года, но и квартала в приложениях № 2 и № 3 к Порядку № 407-п (абзац «а» подпункта 2 и абзац «а» подпункта 3 пункта 1 проекта акта) и в приложении к Порядку № 138-п (подпункт 1 пункта 2 проекта акта);

2) из пунктов 13 приложения № 2 и № 3 к Порядку № 407-п исключается положение, в соответствии с которым инициатор инвестиционного проекта указывает в декларации период осуществления инвестиций (абзац «б» подпункта 2 и абзац «б» подпункта 3 пункта 1 проекта акта);

3) приложения № 2 и № 3 к Порядку № 407-п (абзац «в» подпункта 2 и абзац «в» подпункта 3 пункта 1 проекта акта) и приложение к Порядку № 138-п (подпункт 2 пункта 2 проекта акта) предлагается дополнить новыми обязательствами инициаторов инвестиционных проектов:

а) в приложения № 2 и № 3 к Порядку № 407-п включаются обязательства инициаторов проектов об их согласии на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки в размере разницы между минимальным размером инвестиций, установленным Законом № 583-ОЗ, и суммой фактически вложенных инициатором проекта денежных средств в его реализацию в случае невыполнения обязательств по выполнению критериев, предусмотренных Законом № 583-ОЗ;

б) в приложения № 2 и № 3 к Порядку № 407-п и приложение к Порядку № 138-п включаются обязательства инициаторов проектов об их согласии на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты неустойки за нарушение сроков реализации проекта. При этом предлагается использовать дифференцированный подход к основаниям начисления инвестору неустойки в зависимости от вида арендной платы (льготная, либо рассчитанная исходя из рыночной стоимости) и от этапов реализации инвестиционного проекта.

Так например, проектом акта предлагается установить, что инвестор дает согласие на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки, предусмотренной в процентах от размера годовой арендной платы, рассчитанной на основании рыночной стоимости:

за нарушение срока получения разрешения на строительство – в размере 10 % годовой арендной платы (приложения № 2 и № 3 к Порядку № 407-п, приложение к Порядку № 138-п);

за нарушение срока завершения строительно-монтажных работ – в размере 20 % годовой арендной платы (приложение к Порядку № 138-п);

за нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта – в размере 30 % годовой арендной платы (приложения № 2 и № 3 к Порядку № 407-п, приложение к Порядку № 138-п);

за нарушение срока передачи жилых помещений гражданам или муниципальному образованию – в размере годовой арендной платы (приложение к Порядку № 138-п).

Как отмечалось в настоящем заключении, АО «Агентство инвестиционного развития Новосибирской области», Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области и департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области в рамках публичных консультаций сообщили о несогласии с положениями проекта акта, которыми предусматривается введение неустойки для инвесторов за невыполнение критериев, предусмотренных Законом № 583-ОЗ, а также нарушение сроков размещения (реализации) проектов.

Министерство не может поддержать участников публичных консультаций по следующим основаниям.

В настоящее время, в соответствии с пунктами 7.1 Порядка № 219-п и Порядка № 218-п, при заключении договора аренды земельного участка арендодатель предусматривает в числе его условий применение к арендной плате повышающего коэффициента 2 в случае нарушения арендатором предусмотренных распоряжением высшего должностного лица Новосибирской области сроков размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов. Поскольку Порядки № 407-п и № 138-п дополняются положениями о неустойках, предусмотренными проектом акта, пункты 7.1 Порядка № 219-п и Порядка № 218-п, регламентирующие размер неустойки, предполагается исключить из указанных Порядков. При этом предлагаемое проектом акта регулирование предполагает дифференцированный подход в части определения оснований, в связи с возникновением которых исчисляется неустойка. Кроме того, размеры неустоек определены с учетом реализации значимых для социально-экономического развития Новосибирской области масштабных инвестиционных проектов, связанных с размещением на земельных участках объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Министерство также отмечает, что Порядком № 241-п⁸ предусмотрен механизм изменения (продления) сроков реализации инвестиционных проектов, которым могут воспользоваться инвесторы. Так, в соответствии с пунктами 12 и 13 Порядка № 241-п в случае возникновения в ходе размещения (реализации) объектов, проектов обстоятельств, препятствующих размещению (реализации) объекта, проекта в установленные распоряжением Губернатора Новосибирской области и договором аренды земельного участка сроки, арендатор вправе подать в уполномоченный орган ходатайство об изменении

⁸ Постановление Правительства Новосибирской области от 23.06.2020 № 241-п «Об установлении Порядка осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов».

сроков лично, в письменной форме, путем направления по почте либо в электронном виде. Уполномоченный орган рассматривает ходатайство об изменении сроков в течение 10 рабочих дней со дня его поступления. Учитывая изложенное, начисление неустойки по предлагаемым проектом акта основаниям нарушения сроков может быть обусловлено только несвоевременным реагированием инициатора проекта на возникшие обстоятельства и несвоевременным переносом сроков реализации проекта в соответствии с Порядком № 241-п.

В сводном отчете разработчик отмечает, что часть инициаторов проектов не заинтересованы в своевременной реализации проектов и в соблюдении критериев в части общего объема инвестиций. На дату разработки проекта акта без проведения торгов получили земельные участки в аренду 52 инициатора. Из них 9 (17 %) инициаторов проектов просрочили реализацию проекта или отказались от реализации. Однако указанные инвесторы не были привлечены к ответственности и продолжают пользоваться земельными участками, что приводит к невозможности использования земельных участков другими инвесторами. Таким образом, неурегулированность в региональном законодательстве оснований наступления ответственности инициатора проекта и условий установления ответственности за невыполнение критериев в части общего объема инвестиций и сроков размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов позволяет инициаторам злоупотреблять правом аренды земельных участков.

Анализ практики некоторых субъектов РФ показал, что неустойка является основной мерой ответственности инициатора проекта за нарушение срока его реализации при предоставлении инициаторам земельных участков по договорам аренды без проведения торгов.

Таблица 2

№ п/п	Субъект РФ	Наименование нормативного правового акта или документа, которым предусматривается неустойка	Информация о неустойке, выплачиваемой инвестором
1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Порядок <i>предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре</i> (постановление Правительства ХМАО - Югры от 14.08.2015 № 270-п).	Неустойка за нарушение юридическим лицом принятых обязательств по соглашению о реализации инвестиционного проекта.

№ п/п	Субъект РФ	Наименование нормативного правового акта или документа, которым предусматривается неустойка	Информация о неустойке, выплачиваемой инвестором
2	Тверская область	<p>Форма соглашения между Правительством Тверской области и юридическим лицом об обеспечении размещения объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов (постановление Правительства Тверской области от 28.03.2018 № 99-пп).</p>	<p>Предусмотрены различные основания и условия начисления неустойки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - неустойка в процентах от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка до даты подтверждения достижения значения объема капитальных вложений в соответствии с Отчетом Инвестора (за недостижение значения объема капитальных вложений более чем на 25 процентов, ежеквартально); - неустойка в процентах от планируемого размера налога на доходы физических лиц (за недостижение значения количества созданных новых (постоянных) рабочих мест ежемесячно); - неустойка в процентах от планируемого размера налога на имущество организаций и налога на прибыль организаций (за недостижение значения объема налоговых и иных обязательных платежей более чем на 25 процентов ежеквартально).
		<p>Форма соглашения между Правительством Тверской области и инвестором об обеспечении строительства объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов (постановление Правительства Тверской области от 12.03.2020 № 86-пп).</p>	<p>Предусмотрены различные основания и условия начисления неустойки (штрафа):</p> <ul style="list-style-type: none"> - неустойка в размере, установленном соглашением (в случае нарушения сроков получения разрешения на строительство объекта, сроков строительства объекта (реализации проекта, сроков ввода в эксплуатацию объекта (реализации проекта)); - штраф в размере рыночной стоимости права аренды предоставленного земельного участка на дату заключения указанного соглашения (за нарушение условий, установленных соглашением об обеспечении строительства объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов).
3	Пермский край	<p>Форма инвестиционного соглашения о реализации приоритетного инвестиционного проекта Пермского края (приказ Министерства экономического развития и инвестиций Пермского края от 09.08.2019 № СЭД-18-02-06-58).</p>	<p>Неустойка в размере 1 % от суммы общего объема инвестиций за каждый месяц просрочки (начисляется в случае если общие сроки реализации проекта отклоняются от указанных в инвестиционном соглашении);</p>
4	Республика Татарстан	<p>Форма договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности Порядку предоставления юридическим лицам в</p>	<p>Неустойка (штраф) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков (за несвоевременный возврат земельного участка либо возврат земельного участка в ненадлежащем состоянии (виде), требующем</p>

№ п/п	Субъект РФ	Наименование нормативного правового акта или документа, которым предусматривается неустойка	Информация о неустойке, выплачиваемой инвестором
		<i>аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов</i> (постановление КМ РТ от 09.07.2021 № 554).	затрат на приведение его в первоначальное состояние).
5	Севастополь	Форма инвестиционного соглашения (постановление Правительства Севастополя от 30.07.2018 № 481-ПП Об утверждении Порядка определения соответствия <i>объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов</i> критериям, установленным Законом города Севастополя от 08.06.2018 № 418-ЗС).	Неустойка (штраф) в размере 5% от кадастровой стоимости земельного участка (или общей кадастровой стоимости земельных участков) (за неисполнение или нарушение сроков исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных инвестиционным соглашением).
6	Республика Дагестан	Форма договора аренды земельного участка /приложение к Порядку рассмотрения документов, обосновывающих соответствие <i>объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов</i> критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17.11.2015 № 94/ (постановление Правительства РД от 11.03.2019 № 49).	Неустойка (штраф) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков (за несвоевременный возврат земельного участка либо возврат земельного участка в ненадлежащем состоянии (виде), требующем затрат на приведение его в состояние на момент заключения договора).
7	Курганская область	Форма соглашения о сотрудничестве <i>по реализации масштабного инвестиционного проекта</i> (постановление Правительства Курганской области от 29.01.2019 № 14 «Об утверждении регламента комплексного сопровождения инвестиционных проектов в Курганской области и о внесении изменений в постановление Правительства Курганской области от 25.07.2017 № 270).	Неустойка (штраф) в размере 5% от кадастровой стоимости земельного участка (или общей кадастровой стоимости земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации масштабного инвестиционного проекта (за неисполнение инвестором обязательств, предусмотренных в соглашении о сотрудничестве по реализации масштабного инвестиционного проекта).

Как видно из приведенной таблицы, законодательством субъектов РФ урегулированы как основания наступления ответственности инициатора проекта, так и условия установления ответственности за нарушение обязательств инвестора в ходе реализации инвестиционного проекта.

Проектом акта также предлагается внести изменения в Положение о комиссии по оценке соответствия объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом № 583-ОЗ (утверждено постановлением № 407-п). Так, подпунктом 4 пункта 1 проекта акта предлагается установить, что указанная выше комиссия рассматривает предложения областных исполнительных органов государственной власти Новосибирской области, уполномоченных по осуществлению контроля за ходом размещения (реализации) проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом № 583-ОЗ, принимает решения по результатам рассмотрения таких предложений. Также Положение о комиссии предлагается дополнить положением о том, что срок проведения заседания комиссии в форме заочного голосования устанавливается продолжительностью не менее пяти рабочих дней.

4. Сведения о выявленных положениях проекта акта, затрудняющих предпринимательскую и инвестиционную деятельность, либо способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области

В результате проведенного анализа проекта акта не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и областного бюджета Новосибирской области.

№ п / п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
I	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Нормативный акт не сможет решить заявленные разработчиком проблемы или разработчик не доказал, что они будут решены предлагаемым способом	—
II	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЕКТА АКТА, НЕ СВЯЗАННЫЕ С КРИТЕРИЯМИ (ПРИЗНАКАМИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Избыточные документарные обязанности, требования (касающиеся состава, формы и (или) срока предоставления документов, сведений)	—
2	Избыточные	—

№ п / п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
	недокументарные обязанности, запреты или требования (в том числе к имуществу, персоналу и др.)	
3	Необоснованно широкие и (или) избыточные полномочия органов власти, их должностных лиц	—
4	Иные избыточные ограничения для бизнеса	—
5	Способствование иным, не указанным выше, образом возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	—

5. Выводы

По итогам проведения оценки регулирующего воздействия Министерство пришло к следующим выводам:

5.1. Разработчиком приведено достаточное обоснование решения проблемы предложенным способом правового регулирования.

5.2. В проекте акта не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и областного бюджета Новосибирской области.

Заместитель министра

В.Б. Шовтак

