

Сводка замечаний и предложений,
поступивших в ходе проведения публичных консультаций
по проекту акта, сводному отчету о проведении
оценки регулирующего воздействия <1>

I. Сведения о проведении публичных консультаций

1. Наименование разработчика: министерство экономического развития Новосибирской области.

Контактное лицо, телефон: Волокитин Павел Николаевич – начальник управления инвестиционной политики и территориального развития экономики министерства экономического развития Новосибирской области, 8 (383) 238 67 32, 8 (383) 238 67 80, zpl@nso.ru.

1.1. Наименование проекта акта: Постановление Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Новосибирской области» (далее – проект постановления).

2. Адрес страницы ГИС НСО "Электронная демократия Новосибирской области", на которой были размещены документы для проведения публичных консультаций по проекту акта, сводному отчету:

<http://dem.nso.ru/lawandnpa/21092d5a-c28c-4bee-9958-5062c7853992>

3. Срок, в течение которого проводились публичные консультации по проекту акта, сводному отчету: с 08.09.2021 по 28.09.2021.

4. Перечень органов и лиц, которые были извещены о проведении публичных консультаций

по проекту акта, сводному отчету:

- департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области;
- уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- АО «Агентство инвестиционного развития Новосибирск области»;
- мэрия города Новосибирска;
- Новосибирское областное региональное отделение ООО «Деловая Россия».

II. Сведения о работе с поступившими
замечаниями, предложениями

Перечень замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по проекту акта, сводному отчету:

N п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
1.	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской	1. Пунктом «а» проекта постановления предлагается пункт 2 Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или	1. Дополнение Порядка № 407-п понятием «срок реализации проекта» необходимо для определения окончания

области	<p>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», утверждённого постановлением Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 № 407-п (далее – Порядок № 407-п) дополнить новым понятием «срок реализации проекта – период в течение срока окупаемости проекта, но не более 5 лет».</p> <p>2. В отношении дополнения Порядка № 407-п и 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 в аренду без проведения торгов», утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п (далее – Порядок № 138-п):</p> <ul style="list-style-type: none"> – наличие завышенных требований к предпринимателям (необоснованно высокий размер неустойки); – необходим дифференцированный подход (в зависимости от обстоятельств наращивания обязательств) к инициаторам проекта и применению 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); – 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 	<p>реализации проекта.</p> <p>2. Размер неустоек был определен во исполнение протокола совещания по вопросам, возникшим в связи с принятием постановления 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 критериями, установленными 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 – Порядок № 241-п), а также по вопросу выдачи директив, проводимого Первым Заместителем Председателя Правительства Новосибирской области Знатковым В.М. 29.07.2020.</p> <p>По вопросу, связанному с независимыми от инициатора проекта (арендатора) причин нарушения сроков: в соответствии с Порядком № 241-п предусмотрен механизм изменения сроков реализации проекта, 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. Помимо прочего, в пунктах 15.2 и 15.3 отсутствует противоречие, так как пункт 15.2 устанавливает условие неуплаты неустойки, если в течение срока реализации проекта инициатор проекта (арендатор) не осуществил вложение минимально установленного размера инвестиций в реализацию проекта, а пункт 15.3 связан с установлением случаев уплаты</p>
---------	---	--

		<p>неустойки за нарушение сроков реализации проекта, что также является обязательством инициатора проекта (арендатора) в соответствии с декларацией.</p>	<p>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>
2.	<p>Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области</p>	<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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»).</p> <p>4. Предлагаемые к дополнению пункты 15.3 в приложениях № 2 и № 3 к Порядка № 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 определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, утвержденного Постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 N 219-п). В связи с чем</p>	<p>Разработанный министерством экономического развития Новосибирской области настоящий проект постановления Правительства Новосибирской области согласован департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области 15.02.2021.</p> <p>В связи с чем предлагаем учесть направленные замечания департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при следующей доработке Порядка № 407-п.</p>

		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. Указанные предложения также распространяются на пункт 2 проекта постановления.	
3.	Мэрия города Новосибирска	1. Предложение в части внесения изменений в пункты 14 и 19 декларации инициатора проекта, являющейся приложением к Порядку № 138-п, в части площади жилых помещений, подлежащих передаче, фразы «количество процентов от общей площади жилых помещений, введенных в эксплуатацию инициатором МИП, но не менее 2,5% (6%) от планируемой к строительству в рамках проекта жилой площади», исключив при этом указание на точное количество площади в квадратных метрах. 2. 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 многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».	Разработчиком Порядка № 138-п является министерство строительства Новосибирской области. Для проработки возможности внесения изменений в Порядок № 138-п и, соответственно, разработки министерством строительства Новосибирской области соответствующего проекта постановления Правительства министерством экономического развития Новосибирской области настоящие замечания будут направлены в министерство строительства Новосибирской области в срок до 15.10.2021.
4.	АО «Агентство инвестиционного развития Новосибирской области»	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. 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	Размер неустоек был определен во исполнение протокола совещания по вопросам, возникшим в связи с принятием постановления 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 критериями, установленными 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 – Порядок № 241-

		активности путем создания благоприятных условий 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.	п), а также по вопросу выдачи директив, проводимого Первым Заместителем Председателя Правительства Новосибирской области Знатковым В.М. 29.07.2020.
--	--	--	--

Должность лица, подписавшего документ



подпись

/ Л.Н. Решетников /
расшифровка подписи

«05» октября 2021 г.

Дата