

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

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:

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

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
1.	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в	Пунктом «а» проекта постановления предлагается пункт 2 Порядка № 407-п <sup>1</sup> ,	<b>Замечание разработчиком отклонено.</b> Указанный термин введен разработчиком в целях уточнения

<sup>1</sup> 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

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
	Новосибирской области	дополнить новым понятием «срок реализации проекта – период в течение срока окупаемости проекта, но не более 5 лет».	окончания срока реализации проекта.
2.		Замечания в отношении дополнения Порядка № 407-п пунктами 15.2-15.3 и Порядка № 138-п <sup>2</sup> пунктом 19.1 о согласии инициатора проекта на включение в договор аренды земельного участка условий об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки, а именно:	
		2.1. наличие завышенных требований к предпринимателям (необоснованно высокий размер неустойки);	<p><b>Замечание разработчиком отклонено.</b></p> <p>Поскольку Порядки № 407-п и 138-п дополняются положениями о неустойках, предусмотренными проектом акта, пункты 7.1 Порядка № 219-п<sup>3</sup> и Порядка № 218-п<sup>4</sup>, регламентирующие размер неустойки, будут исключены из указанных Порядков.</p> <p>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.</p> <p>Разработчиком к размерам неустоек предлагается применить дифференцированный подход в части определения оснований, в связи с возникновением которых исчисляется неустойка.</p> <p>Кроме того, размеры неустоек определены с учетом реализации значимых для социально-экономического развития Новосибирской области масштабных</p>

назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов».

<sup>2</sup> 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».

<sup>3</sup> 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».

<sup>4</sup> 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».

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
		<p>2.2. необходим дифференцированный подход (в зависимости от обстоятельств наступления 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);</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</p>	<p>инвестиционных проектов, связанных с размещением на земельных участках объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.</p> <p><b>Предложение разработчиком не учтено.</b> В соответствии с пунктами 12 и 13 Порядка № 241-п<sup>5</sup> 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 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><b>Предложение отклонено разработчиком по следующим основаниям.</b> 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</p>

<sup>5</sup> 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
		за нарушение сроков реализации проекта, что также является обязательством инициатора проекта (арендатора) в соответствии с декларацией.	в декларации (срок получения разрешения на строительства, срок завершения строительно-монтажных работа, срок ввода в эксплуатацию).
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.	<b>Замечания отклонены разработчиком</b> 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-ОЗ<sup>6</sup>, исключив при этом указание на точное количество площади в квадратных метрах.</p>	<p><b>Предложения разработчиком отклонены.</b></p> <p>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</p>	

<sup>6</sup> 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
		строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».	
9.	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.	<p><b>Замечание разработчиком отклонено.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Разработчиком к размерам неустоек предлагается применить дифференцированный подход в части определения оснований, в связи с возникновением которых исчисляется неустойка.</p> <p>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.		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	<p><b>Замечание разработчиком отклонено.</b></p> <p>Замечание, 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</p>

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/причинах отклонения
		<p>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.</p>	<p>случаях несоблюдения установленных сроков реализации инвестиционных проектов или в случае невыполнения обязанностей арендатора. Следовательно, возникает риск извлечения земельных участков из хозяйственного оборота ввиду их недобросовестного использования юридическими лицами.</p> <p>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>

Должность лица, подписавшего  
документ

«05» октября 2021 г.



/Л.Н. Решетников /

расшифровка подписи