



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

Красный проспект, 34
г. Новосибирск, 630099
тел./факс (383) 227-40-43

от 07.05.2020 № 23/3.3/00492
На № _____ от _____

Заместителю мэра города
Новосибирска – начальнику
департамента строительства и
архитектуры мэрии города
Новосибирска

Кондратьеву А. В.

Заключение

**об оценке регулирующего воздействия проекта постановления мэрии
города Новосибирска «Об утверждении Порядка передачи инициаторами
масштабных инвестиционных проектов жилых помещений в
муниципальную собственность города Новосибирска и требований,
предъявляемых к таким жилым помещениям»**

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, пунктом 3.4 Положения о департаменте правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2015 № 7488, проведена оценка регулирующего воздействия проекта постановления мэрии города Новосибирска «Об утверждении Порядка передачи инициаторами масштабных инвестиционных проектов жилых помещений в муниципальную собственность города Новосибирска и требований, предъявляемых к таким жилым помещениям» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее – разработчик).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено утверждение Порядка передачи инициаторами масштабных инвестиционных проектов жилых помещений в муниципальную собственность города Новосибирска (далее – Порядок), а также требований, предъявляемых к жилым помещениям, передаваемым инициаторами масштабных инвестиционных проектов в муниципальную собственность города Новосибирска (далее – требования к жилым помещениям).

Целью предлагаемого правового регулирования является установление процедуры передачи инициаторами масштабных инвестиционных проектов, с которыми заключены договоры аренды земельных участков в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, жилых помещений в муниципальную собственность города Новосибирска и требований, предъявляемых к таким жилым помещениям.

При подготовке проекта муниципального правового акта соблюден Порядок проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395.

Уведомление о подготовке проекта муниципального правового акта было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/pravdocsinf.aspx>), а также на портале ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<https://dem.nso.ru/lawandnpa/eab98904-9586-436d-94db-4af692ade939>). Предложения в связи с размещением уведомления принимались разработчиком в период с 11.02.2020 по 25.02.2020. По информации, представленной разработчиком, в указанный период предложения в связи с размещением уведомления не поступали.

Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 18.03.2020 по 07.04.2020. Информационное сообщение о проведении публичных консультаций было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/publexp.aspx>), а также на портале ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<https://dem.nso.ru/lawandnpa/eab98904-9586-436d-94db-4af692ade939>). В период проведения публичных консультаций замечания и предложения по проекту муниципального правового акта не поступали.

При проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта выявлялись достаточность оснований введения предлагаемого правового регулирования и наличие положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Одним из критериев, которому должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, в целях реализации которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов, в соответствии с пунктом 2.2 статьи 1 Закона 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 – Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ) является реализация масштабных инвестиционных проектов, предполагающих строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых не менее шести процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

В целях реализации данной нормы проектом муниципального правового акта согласно преамбуле утверждаются Порядок и требования к жилым помещениям. Кроме того, в преамбуле указано 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 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». Однако рассмотрение документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным пунктом 2.2 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, регламентировано постановлением 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 в аренду без проведения торгов» (далее – постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п). В качестве правового обоснования принятия муниципального правового акта разработчик указывает правовой акт, неприменимый к регулируемым отношениям.

В Порядке содержатся общие положения (пункты 1.1 – 1.3), а также порядок и условия передачи жилых помещений (пункты 2.1 – 2.10). Так, согласно пункту 1.1 Порядка, предусматривающему предмет его регулирования, Порядок определяет примерный (рекомендуемый) порядок действий мэрии города Новосибирска при передаче жилых помещений в собственность муниципального образования города Новосибирска. Из буквального толкования нормы следует, что использование разработчиком формулировки «примерный (рекомендуемый)

порядок» предполагает необязательный характер Порядка, возможность его применения (неприменения) по усмотрению уполномоченных лиц, что может повлечь дифференцированный подход при передаче жилых помещений в муниципальную собственность инициаторами проектов, и, соответственно, нарушение их прав. Кроме того, в пункте 1.1 при определении предмета правового регулирования не учтена регламентация Порядком (пункты 2.1 – 2.10) действий иных лиц (инициаторов проектов, специальной комиссии), в связи с чем правовое регулирование является неопределенным.

Пункт 1.3 Порядка содержит основные понятия, используемые для целей Порядка – «проект», «инициатор проекта», «жилые помещения». Однако установленный при определении понятия проекта срок для его реализации до 5 лет не соответствует пункту 2 постановления Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п, которым данный срок предусмотрен до 10 лет. Правовое регулирование является избыточным, поскольку устанавливает необоснованные обязанности для инициаторов проектов по реализации проектов в более короткий срок. При определении понятия «инициатор проекта» не конкретизированы требования к ходатайству, с которым обращается юридическое лицо, а также требования, которым такое лицо должно соответствовать, что свидетельствует о неопределенном правовом регулировании.

Абзацем первым пункта 2.1 Порядка установлено, что передача жилых помещений осуществляется с согласия мэрии, при этом не определены содержание, форма и процедура получения данного согласия. Предлагаемое правовое регулирование является недостаточным, влечет невозможность реализации указанной нормы.

Абзацами вторым – пятым пункта 2.1 Порядка определены общие требования к размеру и расположению жилых помещений, передаваемых инициаторами проектов в муниципальную собственность. Данной нормой продублированы требования, установленные пунктом 2.2 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ. Кроме того, абзацем пятым пункта 2.1 Порядка предусмотрено соответствие жилых помещений требованиям, установленным в приложении 2 к проекту муниципального правового акта. В перечне данных требований указаны и детализированы местонахождение жилых помещений (квартир); их номенклатура; общие требования к жилым помещениям; требования к состоянию жилых помещений (квартир); к проектной документации на дома, в которых передаются жилые помещения (квартиры); требования к инженерно-техническому оснащению жилого помещения (квартиры); к отделке жилых помещений (квартир) и др. Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, устанавливая общие требования к передаваемым в муниципальную собственность жилым помещениям, не наделяет органы местного самоуправления полномочиями по определению дополнительных требований к данным помещениям, в связи с чем считаем, что предлагаемое правовое регулирование является избыточным.

Абзацем шестым пункта 2.1, пунктами 2.2 – 2.10 Порядка предусмотрена регламентация действий мэрии города Новосибирска и инициаторов проектов по передаче жилых помещений в муниципальную собственность. При этом

предполагается, что такие жилые помещения должны соответствовать номенклатуре, установленной управлением по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска, в которой указывается количество квартир студий или однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных, четырехкомнатных квартир. Процедура передачи жилых помещений предусматривает принятие специальной комиссией решения о соответствии (несоответствии) жилых помещений данной номенклатуре и установленным требованиям, возможность отказа инициатору проекта по определенным основаниям, заключение дополнительного соглашения к договору аренды, передачу жилых помещений по акту приема-передачи. Согласно постановлению Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п обязательства инициатора проекта по передаче жилых помещений в муниципальную собственность определяются в декларации, представляемой с ходатайством о рассмотрении возможности реализации масштабного инвестиционного проекта до начала его реализации и заключения договора аренды земельного участка. Установление иных требований по передаче инициаторами проектов в муниципальную собственность жилых помещений после заключения договора аренды земельного участка может налагать на них избыточные обязанности, привести к нарушению их прав и интересов.

Кроме того, в абзаце шестом пункта 2.1, пунктах 2.2 – 2.4, 2.7 – 2.9 Порядка не установлены процедурные сроки, что свидетельствует о недостаточном правовом регулировании, затрудняет реализацию Порядка, влечет возможность дифференцированного подхода к инициаторам проектов, необоснованное затягивание сроков участниками отношений.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска сделан вывод о наличии в проекте муниципального правового акта положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска (преамбула проекта муниципального правового акта, пункты 1.1, 1.3, 2.1 – 2.9 Порядка, приложение 2 к проекту муниципального правового акта). Считаю необходимым доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, изложенных в заключении.

Начальник департамента



М. А. Маслова