



**МЭРИЯ**  
**города Новосибирска**  
**ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ**  
**И КАДРОВОЙ РАБОТЫ**

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

Начальнику департамента  
земельных и имущественных  
отношений города  
Новосибирска

Жигульскому Г. В.

от 03.12.2017 № 23/3.3/01925  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заключение**

**об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Порядок определения цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 28.10.2015 № 24»**

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395 «О проведении 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, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности», 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 решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Порядок определения цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 28.10.2015 № 24» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее – разработчик).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено внесение изменений в Порядок определения цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 28.10.2015 № 24 (далее – Порядок). Целью предлагаемого правового регулирования является совершенствование Порядка, его актуализация.

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 намерении разработать проект муниципального нормативного правового акта было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/pravdocsinf.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<http://dem.nso.ru/lawandnpa/c27ba76f-5b98-4faa-ad3b-b5f536c97234>). Предложения в связи с размещением уведомления принимались в период с 23.09.2021 по 07.10.2021. По информации, предоставленной разработчиком, предложения в связи с размещением уведомления за указанный период не поступали.

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 в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<http://dem.nso.ru/lawandnpa/c27ba76f-5b98-4faa-ad3b-b5f536c97234>). Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 14.10.2021 по 27.10.2021.

В рамках публичных консультаций по проекту муниципального правового акта поступили предложения от Новосибирского областного отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» (далее – НОО «ОПОРА РОССИИ»). НОО «ОПОРА РОССИИ» указывает на необходимость постепенного увеличения выкупной цены в течение четырех лет, начиная с 2022 года по шкале: 25 % – в 2022 году, 30 % – в 2023 году, 35 % – в 2024 году, 45 % – в 2025 году. НОО «ОПОРА РОССИИ» предлагает исключить из проекта муниципального правового акта абзацы 2, 4 пункта 2.2, согласно которым цена земельного участка при продаже собственникам зданий, сооружений либо помещений в них определяется в размере 45 % его кадастровой стоимости, за исключением продажи земельных участков, занимаемых исключительно наземными плоскостными сооружениями либо зданиями, сооружениями или едиными недвижимыми комплексами, в состав которых входят такие сооружения, и при этом площадь застройки наземных плоскостных сооружений составляет 50 и более процентов от площади застройки всех зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, или входящих в

состав единого недвижимого комплекса (абзац 2 пункта 2.2), основной и (или) условно разрешенный вид разрешенного использования которых соответствует описанию видов разрешенного использования земельного участка «природно-познавательный туризм (5.2)», «туристическое обслуживание (5.2.1)», «охота и рыбалка (5.3)», «причалы для маломерных судов (5.4)», «поля для гольфа и конных прогулок (5.5)» в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (абзац 4 пункта 2.2). По мнению НОО «ОПОРА РОССИИ» такие условия ставят предпринимателей, чья деятельность связана со строительством плоскостных сооружений, развитием рекреационных направлений деятельности и туризма, в неравные условия с другими предпринимателями. Также НОО «ОПОРА РОССИИ» считает недостаточно проработанными положения абзацев 5 и 6 пункта 2.2 проекта муниципального правового акта, вводящие исключения для иных категорий собственников зданий, сооружений при продаже земельных участков. Кроме того, НОО «ОПОРА РОССИИ» обращает внимание на обязательность соблюдения положений подпункта 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 2, 9 Конституции Российской Федерации, пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при разработке нормативных правовых актов, связанных с регулированием земельных отношений.

По предложениям представлена позиция разработчика, согласно которой предложения НОО «ОПОРА РОССИИ» о постепенном увеличении выкупной цены отклонены по тем основаниям, что изменение выкупной цены с 01.01.2022 предусмотрено проектом муниципального правового акта аналогично проекту постановления Правительства Новосибирской области о внесении изменений в Порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов, установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п. Кроме того, приказом департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 28.10.2021 № 4003 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Новосибирской области, и средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) Новосибирской области, которые будут применяться при определении выкупной цены земельных участков, средний уровень кадастровой стоимости по земельным участкам сегмента «Предпринимательство» в городе Новосибирске снижается на 59,4 %, в связи с чем изменение определения выкупной цены земельных участков не приведет к ее резкому росту. Предложения НОО «ОПОРА РОССИИ» об исключении абзаца 2 пункта 2.2 отклонены в связи с тем, что дифференциация ставок выкупной цены обоснована сроком строительства зданий, который значительно превышает срок строительства плоскостных сооружений, соответственно затраты по арендной плате (доходы бюджета) первых превышают аналогичные затраты (доходы бюджета) вторых. Остальные предложения НОО «ОПОРА РОССИИ» разработчиком также отклонены, поскольку проект

муниципального правового акта соответствует нормам действующего законодательства. При этом разработчиком отмечено, что с учетом поступивших предложений будут внесены изменения в пункт 2.3 проекта муниципального правового акта, согласно которым цена земельного участка при продаже гражданам, являющимся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках, будет определяться в размере 10 % его кадастровой стоимости.

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.

Пунктом 1.1 проекта муниципального правового акта в пункт 1.3 Порядка вносятся изменения юридико-технического характера, а именно, в абзаце 1 предлагается ввести сокращенное определение цены земельного участка при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов – «цена земельного участка», в абзаце 2 в связи с предлагаемыми изменениями исключаются слова «при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов». Изменения направлены на оптимизацию муниципального правового акта, упрощают его применение, позволяют обеспечить удобство и единообразие изложения текста.

Пунктом 1.2 проекта муниципального правового акта раздел 2, устанавливающий порядок определения цены земельного участка, излагается в новой редакции. Так, пунктом 2.2 предлагается определить цену земельного участка в размере 45 % его кадастровой стоимости при продаже собственникам зданий, сооружений либо помещений в них, за исключением продажи земельных участков, занимаемых исключительно наземными плоскостными сооружениями либо занимаемых зданиями, сооружениями или едиными недвижимыми комплексами, в состав которых входят такие сооружения, и при этом площадь застройки наземных плоскостных сооружений составляет около 50 и более процентов от площади застройки всех зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, или входящих в состав единого недвижимого комплекса; из состава земель сельскохозяйственного назначения; основной и (или) условно разрешенный вид разрешенного использования которых соответствует описанию видов разрешенного использования земельного участка «природно-познавательный туризм (5.2)», туристическое обслуживание (5.2.1)», «охота и рыбалка (5.3)», «причалы для маломерных судов (5.4)», «поля для гольфа и конных прогулок (5.5)» в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412; собственникам зданий, сооружений, в случае, если эти здания, сооружения были отчуждены из муниципальной собственности, и (или) возведены вместо разрушенных и снесенных и ранее отчужденных из муниципальной собственности зданий, строений, сооружений, за исключением

случаев, предусмотренных пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; собственникам зданий, сооружений в случае, если земельный участок для строительства здания, сооружения в установленном законом порядке не предоставлялся и право собственности на здание, сооружение признано судом в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации; в случаях, предусмотренных пунктом 2.3 Порядка. Пунктом 2.3 проекта муниципального правового акта определена цена земельного участка при продаже гражданам, являющимся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках (за исключением случаев, предусмотренных абзацем 6 пункта 2.2 Порядка) в размере 10 % его кадастровой стоимости. Пунктом 2.4 проекта муниципального правового акта предусмотрено определение цены земельных участков при продаже гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах города Новосибирска, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, что соответствует действующему законодательству, в том числе Федеральному закону от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», исключаящим понятие дачного хозяйства. Предложенное правовое регулирование направлено на повышение размера ставок выкупной цены земельных участков, позволит увеличить поступление в бюджет города Новосибирска доходов от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов. При этом предлагаемыми изменениями не нарушаются права субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также принципы, установленные Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, в том числе принцип платности использования земли, свободы предпринимательской деятельности. Необходимо отметить, что Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, не установлен такой вид разрешенного использования земельных участков как «охота и рыбалка (5.3)», в связи с чем предлагаемые разработчиком в этой части изменения в абзаце 4 пункта 2.2 Порядка являются излишними, правовое регулирование – избыточным.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска сделан вывод о достаточности оснований введения предлагаемого правового регулирования. В проекте муниципального правового акта 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 бюджета города Новосибирска (абзац 4 пункта 2.2 проекта муниципального правового акта). Считаю необходимым доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, изложенных в заключении.

Начальник департамента



М. А. Маслова