



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11.11.2022 № 39

**об оценке регулирующего воздействия проекта постановления
Правительства Новосибирской области «О внесении изменений
в постановление Правительства Новосибирской области
от 10.06.2015 № 218-п»**

Министерством экономического развития Новосибирской области (далее – Министерство) 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 постановление Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 218-п» (далее – проект акта), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчет), сводка замечаний и предложений по проекту акта и сводному отчету, подготовленные департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – разработчик, ДИиЗО НСО).

Проектом акта предлагается внести изменения в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов, установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 218-п (далее – Порядок определения размера арендной платы, Постановление № 218-п).

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) было размещено в сети «Интернет» в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу:

<https://dem.nso.ru/#/npa/bills/8bff4b7b-4617-4e07-b428-93e43179c61e>.

В соответствии с пунктом 12 Порядка проведения ОРВ срок проведения публичных консультаций по уведомлению не может составлять менее 7 рабочих дней.

Данное требование соблюдено. Публичные консультации по уведомлению проводились в период с 17.03.2022 по 25.03.2022 (7 рабочих дней).

О проведении публичных консультаций по уведомлению были проинформированы следующие лица и органы:

- министерство строительства Новосибирской области;
- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- Союз «Торгово-промышленная палата Новосибирской области»;
- Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата»;
- Межрегиональная общественная организация «Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий»;
- Новосибирское областное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Новосибирское региональное общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- ООО «Энергомонтаж»;
- ООО СК «ВИРА-строй»;
- ООО Специализированный застройщик «Союз-инвест»;
- ООО Специализированный застройщик «Квартал»;
- ООО Специализированный застройщик «Онега»;
- ООО «Специализированный застройщик ДСК КПД-Газстрой»;
- ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик»;
- ООО «ЗСЖБ №6-Новосибирск»;
- ООО «А-Терминал»;
- ООО «Австерия»;
- АО «УК «ПЛП»;
- Министерство.

По информации, представленной разработчиком, в ходе публичных консультаций Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области (далее – Уполномоченный) обратил внимание разработчика на то, что проект правового акта не должен содержать положения, вводящие избыточные обязанности, запреты, ограничения, или способствующие возникновению необоснованных расходов в отношении субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

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: <https://dem.nso.ru/#/npa/bills/8bff4b7b-4617-4e07-b428-93e43179c61e>.

Публичные консультации по проекту акта, сводному отчету проводились с 26.09.2022 по 14.10.2022 (15 рабочих дней).

О проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

- министерство строительства Новосибирской области;
- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- Союз «Торгово-промышленная палата Новосибирской области»;
- Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата»;
- Межрегиональная общественная организация «Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий»;
- Новосибирское областное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Новосибирское региональное общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- ООО «Энергомонтаж»;
- ООО СК «ВИРА-строй»;
- ООО Специализированный застройщик «Союз-инвест»;
- ООО Специализированный застройщик «Квартал»;
- ООО Специализированный застройщик «Онега»;
- ООО «Специализированный застройщик ДСК КПД-Газстрой»;
- ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик»;
- ООО «ЗСЖБ №6-Новосибирск»;
- ООО «А-Терминал»;
- ООО «Австерия»;
- АО «УК «ПЛП»;
- Министерство.

Разработчику поступило два отзыва от участников публичных консультаций: один – об отсутствии замечаний и предложений (Минстрой НСО), один – с предложением по корректировке проекта акта – от Уполномоченного.

Так, участник публичных консультаций отметил, что предлагаемый к установлению пункт 3 проекта акта необходимо исключить из текста проекта акта в связи с тем, что пунктом 2 Порядка определения размера арендной платы уже предусмотрен такой способ определения арендной платы «в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности», который распространяется на все случаи, за исключением случаев, указанных в пунктах 3-5 Порядка определения размера арендной платы. Разработчик с указанным предложением не согласился, поскольку «действующим Порядком наряду с общим правилом определения размера арендной платы в размере рыночной стоимости права аренды предусмотрены иные исключительные случаи определения размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка. В частности, пунктами 3-5 предусматриваются

исключительные случаи предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для цели строительства предусмотренных в них объектов, под которой понимается создание зданий, строений, сооружений в сроки, указанные в договоре аренды земельного участка. Случаи заключения договора аренды земельного участка для целей завершения строительства, когда собственник объекта незавершенного строительства не реализовал создание объекта строительства в сроки и на условиях, предусмотренных при предоставлении земельного участка в аренду для строительства, отдельно не оговорены ни в пункте 2, ни в пунктах 3-5 Порядка определения размера арендной платы. На практике это приводит к тому, что при заключении договора аренды земельного участка для завершения строительства к такому договору применяется специальный (льготный) порядок, предусмотренный пунктами 3-5 Порядка определения размера арендной платы, так как он также предусматривает цель аренды земельного участка, связанную со строительством (завершение строительства). Отнесение случаев аренды земельного участка для завершения строительства к общему порядку, предусмотренному пунктом 2 Порядка определения размера арендной платы без введения предлагаемого правового регулирования невозможно, так как завершение строительства является составляющей частью строительства, что автоматически относит такие случаи к пунктам 3-5 Порядка.». С учетом вышеизложенных доводов, Министерство соглашается с разработчиком.

2. Анализ проблем и целей регулирования

2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов

По мнению разработчика, проект акта направлен на решение следующих проблем.

Первая проблема – отсутствие заинтересованности у инвесторов в реализации на земельных участках государственной собственности Новосибирской области масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ¹ (далее – МИП), в том числе ввиду высоких затрат на арендную плату и на выполнение социальных обязательств по строительству жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков, что приводит в целом к снижению инвестиционной привлекательности Новосибирской области и недоиспользованию областного имущества.

Негативными эффектами указанной проблемы являются²:

- отсутствие потенциальных инвесторов, заинтересованных в реализации МИПов на земельных участках государственной собственности Новосибирской области;

- недостаточно эффективное решение социально значимых задач по

¹ Закона Новосибирской области № 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 Таблица 1 сводного отчета от 03.10.2022.

строительству жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков.

Так, в настоящее время одной из ключевых проблем, препятствующих реализации МИПов, предусмотренных пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ, является высокая стоимость арендной платы за земельные участки, предоставленные для реализации МИПов – в размере рыночной стоимости права аренды за год. В финансово-экономическом обосновании к проекту акта разработчик указал следующее: «Приказом Минстроя России от 17.12.2021 № 955/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2022 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2022 года» стоимость 1 кв. м жилья в Новосибирской области составляет 68 319 руб./кв. м. Таким образом, минимальный размер финансового участия инициатора масштабного инвестиционного проекта составляет: 40,99 млн. руб. в случае реализации масштабного инвестиционного проекта на основании пунктов 1, 2.1 – 2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ; 47,08 млн. руб. в случае реализации масштабного инвестиционного проекта на основании пункта 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ.

В соответствии с пунктом 7.6 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 кв. м на одного человека не должна превышать 450 чел./га. Таким образом, размер земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов общей площадью не менее 10 000 кв. м составляет – 1,11 га.

Размер рыночной арендной платы за земельный участок площадью 1 га для строительства жилья на территории Новосибирского района Новосибирской области составляет порядка 3 млн. руб.

Таким образом, действующий порядок определения размера арендной платы создает дополнительную финансовую нагрузку на застройщика и снижает привлекательность механизма масштабных инвестиционных проектов.

Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по Новосибирскому муниципальному району Новосибирской области для размещения домов многоэтажной жилой застройки в соответствии с приложением № 2 к приказу департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 28.10.2021 № 4003 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Новосибирской области, и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) Новосибирской области» (2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)») составляет 2180,19 руб./кв. м, что соответственно составляет 21 801 900 руб./га. При применении ставки арендной платы, составляющей 2% от кадастровой стоимости, размер годовой арендной платы за земельный участок, необходимый для строительства 10 000 кв. м жилья

(площадью 1,11 га) составит 484 002,18 руб.»

Помимо высокого размера арендной платы, инвесторы, реализующие МИПы в соответствии с Законом НСО № 583-ОЗ, несут дополнительные расходы, связанные с выполнением социальных обязательств, а именно:

- не менее 6 % общей площади жилых помещений либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций согласно пункту 1 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ;

- не менее 2,5% общей площади жилых помещений либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат в порядке, установленном исполнительным органом государственной власти, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области, и внесение денежных средств в размере не менее 30 миллионов рублей на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области согласно пункту 2 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ;

- не менее 6% общей площади жилых помещений либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность гражданам, включенным в установленном Правительством Новосибирской области порядке в список претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», при условии уступки прав указанных требований инициатору проекта согласно пункту 2.1 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ;

- не менее 6% 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 МИПа, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу согласно пункту 2.2 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ.

Обобщая негативные эффекты, разработчик отмечает, что реализация МИПов проекта невозможна без организационного содействия со стороны публичных органов путем оказания мер поддержки в том числе в части снижения размера арендной платы за земельные участки, на которых реализуются МИПы.

Вторая проблема – несоответствие Порядка определения размера арендной платы (подпункт 1 пункта 4) нормативному правовому акту большей юридической силы – Земельному кодексу РФ (подпункт 27 пункта 2 статьи 39.6), в соответствии с которым договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества «Российские железные дороги» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта *общего* пользования. Подпункт 1 пункта 4 Порядка определения размера арендной платы, в свою очередь, содержит ставку арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта *общего и необщего* пользования.

Третья проблема – отсутствие механизма стимулирования застройщиков-инвесторов к своевременному завершению строительства объекта в течение срока действия договора аренды, заключенного для целей строительства объекта инвестиционной деятельности, что приводит к недополучению доходов в бюджет Новосибирской области

Так, договором аренды земельного участка и Порядком определения размера арендной платы, в который предлагается внести изменения, предусмотрены соответственно сроки договора аренды и размер арендной платы за земельный участок, предоставленный для целей строительства. Когда инвестор в установленный договором аренды срок не завершает строительство объекта инвестиционной деятельности и регистрирует объект незавершенного строительства, он, тем самым, нарушает свои обязательства перед органом государственной власти. В соответствии с частью 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» собственник объекта незавершенного строительства имеет право приобрести земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ). Однако дополнительную финансовую нагрузку при заключении нового договора аренды в вышеуказанном порядке инвестор не несет, так как арендная плата ему устанавливается в соответствии с действующим регулированием в том же льготном размере. При этом предусмотренный ст.39.14-39.17 ЗК РФ порядок заключения нового договора с собственником объекта незавершенного строительства не обязывает орган государственной власти при заключении нового договора аренды земельного участка устанавливать ставку арендной платы за земельный участок для завершения строительства в том же размере, в каком она была установлена при заключении договора аренды земельного участка для целей строительства. В таких случаях ставка арендной платы может быть выше ранее установленной ставки.

Таким образом, низкий размер ставки арендной платы для застройщиков-инвесторов, заключающих новый договор аренды на объект незавершенного строительства, влечет недополучение поступлений в региональный бюджет.

2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Целями предлагаемого регулирования являются:

1) повышение заинтересованности инвесторов в реализации на земельных участках государственной собственности Новосибирской области МИПов, предусмотренных пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ, в части снижения затрат на арендную плату, что будет способствовать выполнению социальных обязательств по строительству жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков, более эффективному использованию областного имущества и приведет в целом к повышению инвестиционной привлекательности Новосибирской области.

Индикатором достижения указанной цели будет являться количество привлеченных инвесторов для реализации МИПов на земельных участках Новосибирской области, предоставленных в аренду без торгов. В настоящее время (2022г.), согласно информации, представленной разработчиком в сводном отчете³, отсутствуют заключенные договоры с инвесторами. Согласно письму Минстроя НСО⁴, снижение арендной платы будет способствовать привлечению в 2023 году одного инвестора для строительства жилых домов на земельном участке государственной собственности.

2) приведение Порядка определения размера арендной платы (подпункт 4 пункта 1) в соответствие с нормативным правовым актом большей юридической силы (подпункт 27 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ);

3) стимулирование застройщиков-инвесторов к своевременному завершению строительства объектов инвестиционной деятельности в течение срока действия договора аренды, заключенного для целей строительства объекта инвестиционной деятельности, путем установления размера арендной платы в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год и определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Индикатором достижения указанной цели будет являться количество заключенных договоров аренды земельных участков для завершения строительства объектов инвестиционной деятельности на условиях льготной арендной платы. В 2022 году заключено 8 договоров аренды земельных участков Новосибирской области для завершения строительства объектов инвестиционной деятельности на таких условиях. Прогнозируемое значение индикатора – 0.

Установление механизма стимулирования своевременного завершения строительства будет способствовать снижению количества объектов незавершенного строительства в установленные договорными условиями аренды сроки и увеличению поступлений в региональный бюджет.

³ Таблица 11 сводного отчета

⁴ Письмо Минстроя НСО от 10.11.2022 № 5464-07-02-09/45-Вн

3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования

В соответствии с пунктом 1 Положения о департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 14.12.2016 № 428-п (далее – Положение о департаменте), ДИиЗО НСО является исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность и функции по нормативному правовому регулированию в сфере управления и распоряжения имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, управление и распоряжение областным имуществом в случаях, установленных федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

В целях реализации указанного полномочия ДИиЗО НСО осуществляет:

- предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, на которых расположены здания, сооружения (подпункт 5 пункта 9 раздела II Положения о департаменте);
- предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, в аренду или собственность за плату без проведения торгов (подпункт 9 пункта 9 раздела II Положения о департаменте);
- принятие в порядке, установленном Губернатором НСО, нормативных правовых актов по вопросам, нормативно-правовое регулирование которых отнесено непосредственно к полномочиям департамента (подпункт 1 пункта 12 раздела II Положения о департаменте).

Руководствуясь указанными полномочиями, ДИиЗО НСО разработан анализируемый проект акта, которым, как указано выше в заключении, предлагается внести изменения в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов. Изменения в вышеназванный Порядок связаны с необходимостью снижения затрат инвесторов на арендную плату за земельные участки, которые передаются им в аренду без проведения торгов для реализации МИПов, предусмотренных пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ, и установления для застройщиков-инвесторов механизма стимулирования к своевременному завершению строительства объекта в течение срока действия договора аренды, заключенного для целей строительства объекта инвестиционной деятельности.

Так, в действующей редакции Порядка определения размера арендной платы, установленного Постановлением № 218-п, предусмотрено, что размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на год (далее - арендная плата) определяется ДИиЗО НСО, который является арендодателем (абзац второй пункта 1 Порядка определения размера арендной платы).

Согласно общему правилу, установленному в пункте 2 вышеуказанного Порядка, размер арендной платы определяется в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год и определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Исключение из

общего правила составляют случаи, перечисленные в пунктах 3-5 Порядка определения размера арендой платы, а именно:

1) пунктом 3 Порядка предусмотрен перечень случаев, когда арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельного участка (например, 0,01 процента в отношении земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах; 1,4 процента в отношении земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств областного бюджета Новосибирской области; 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, в том числе полигона и др.);

2) пунктом 4 Порядка предусмотрен перечень случаев, когда арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы (например, 26,01 руб./га в отношении земельных участков, предоставленных для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования; 1,05 руб./кв. м в отношении земельных участков, предоставленных для размещения нефтепроводов; 4,2 руб./кв. м в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения аэропортов и др.);

3) пунктом 4.1 Порядка установлен случай, когда арендная плата определяется в размере 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка (при предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка в соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ);

4) пунктом 4.2 Порядка устанавливается случай, когда размер арендной платы составляет размер земельного налога за соответствующий земельный участок (арендная плата за использование земельных участков, указанных в пункте 19 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»);

5) в пункте 5 Порядка перечислены случаи, когда арендная плата за использование земельных участков, указанных в абзаце первом пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельных участков (например, 2 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков; 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте).

Проект акта состоит из трех пунктов, а именно:

1) **пунктом 1 проекта акта** разработчик предлагает дополнить перечень случаев (подпункт 10 пункта 3 Порядка определения размера арендной платы), когда арендная плата рассчитывается в размере 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка **случаем, когда земельный участок, предоставляется для реализации МИПов, предусмотренных пунктами 1 – 2.2**

части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ. Как указано выше в заключении, снижение размера арендной платы будет способствовать не только повышению инвестиционной привлекательности региона, но и увеличению поступлений в бюджет.

2) **пунктом 2 проекта акта** предлагается в формулировке подпункта 1 пункта 4, которым предусмотрен размер ставки арендной платы в размере 26,01 руб./га в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования слова «и необщего» исключить в связи с несоответствием указанного положения нормативному правовому акту большей юридической силы.

Так, в соответствии с подпунктом 27 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества «Российские железные дороги» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования.

Согласно Правилам предоставления субсидии из федерального бюджета открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» в целях финансового обеспечения безопасности инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, обеспечиваемой посредством проведения работ по капитальному ремонту объектов указанной инфраструктуры в рамках подпрограммы «Магистральный железнодорожный транспорт» государственной программы Российской Федерации «Развитие транспортной системы» (утверждены постановлением Правительства РФ от 30.12.2011 № 1204), *инфраструктура железнодорожного транспорта общего пользования* – это транспортная инфраструктура, включающая в себя железнодорожные пути общего пользования и другие сооружения, железнодорожные станции, устройства электроснабжения, сети связи, системы сигнализации, централизации и блокировки, информационные комплексы, систему управления движением и иные обеспечивающие функционирование здания, строения, сооружения, устройства и оборудование.

В соответствии с пунктом 3.9 Свода правил «Инфраструктура железнодорожного транспорта. Общие требования», утвержденного приказом Минтранса России от 06.07.2015 № 208 (далее – Свод правил) *железнодорожные пути общего пользования* – это железнодорожные пути на территориях железнодорожных станций, открытых для выполнения операций по приему и отправлению поездов, приему и выдаче грузов, багажа и грузобагажа, по обслуживанию пассажиров и выполнению сортировочной и маневровой работы, а также железнодорожные пути, соединяющие такие станции.

Согласно пункту 3.10 Свода правил, *железнодорожные пути необщего пользования* – это железнодорожные подъездные пути, примыкающие непосредственно или через другие железнодорожные подъездные пути к железнодорожным путям общего пользования и предназначенные для обслуживания определенных пользователей услугами железнодорожного транспорта на условиях договоров или выполнения работ для собственных нужд.

Таким образом, инфраструктура железнодорожного транспорта необщего пользования отличается от инфраструктуры такого транспорта общего пользования лишь назначением и видом железнодорожных путей.

Статьей 39.6 ЗК РФ не установлены положения, разрешающие собственнику или владельцу железнодорожных путей необщего пользования заключить договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка *для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта необщего пользования*. В связи с указанным, собственнику или владельцу железнодорожных путей необщего пользования необходимо использовать возможность размещения объектов инфраструктуры на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута в соответствии с частью 1.1 статьи 39.20 ЗК РФ. Согласно пункту 2 Порядка определения платы за сервитут⁵, размер платы по соглашению об установлении сервитута за каждый год срока действия сервитута определяется в размере, равном размеру арендной платы за использование такого земельного участка, предоставленного без торгов, в соответствии с Порядком определения размера арендной платы, установленным Постановлением № 218-п, и Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, установленным постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п, если иное не установлено Порядком определения платы за сервитут.

Таким образом, подпункт 1 пункта 4 Порядка определения размера арендной платы приводится в соответствие с требованиями нормативного правового акта большей юридической силы с учетом того, что механизм оплаты размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта необщего пользования на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании сервитута, публичного сервитута законодательством Новосибирской области определен.

3) пунктом 3 проекта акта предлагается установить, что при заключении договора аренды земельного участка в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства размер арендной платы определяется в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В настоящее время, как указано выше в заключении, в случае, если застройщик получил земельный участок в аренду с установлением размера арендной платы на льготных условиях, установленных пунктами 3-5 Порядка определения арендной платы, но не завершил строительство объекта инвестиционной деятельности в сроки, установленные в договоре аренды, он, в

⁵ Порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденный постановлением Правительства Новосибирской области от 22.06.2015 № 226-п

соответствии с частью 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» имеет право приобрести земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов. При этом дополнительную финансовую нагрузку при заключении нового договора аренды в вышеуказанном порядке инвестор не несет, так как арендная плата ему устанавливается в соответствии с действующим регулированием на льготных условиях, установленных пунктами 3-5 Порядка определения арендной платы. Однако предусмотренный ст.39.14-39.17 ЗК РФ порядок заключения нового договора с собственником объекта незавершенного строительства не обязывает орган государственной власти при заключении такого договора устанавливать льготную ставку арендной платы в том же размере, в каком она была установлена при заключении договора аренды земельного участка для целей строительства.

С учетом вышеизложенного, Министерство считает предлагаемые проектом акта изменения сбалансированными с точки зрения общественных интересов (пополнение бюджета) и интересов бизнеса.

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

В результате проведенного анализа в проекте акта не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению.

№ 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 проблем 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 бюджета Новосибирской области.

Заместитель министра

В.Б. Шовтак

