

Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта

I. Общая информация

1. Наименование проекта нормативного правового акта (далее – проект акта):

проект постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в 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»

2. Разработчик проекта акта, в том числе контактные данные:

департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – департамент);

адрес: 630007, г. Новосибирск, Красный проспект, 18;

контактное лицо: Григоренко Ольга Николаевна, должность: заместитель начальника отдела земельных отношений департамента, телефон: 238-60-30, адрес электронной почты: ong@nso.ru.

II. Сведения о проведении публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта акта:

1. Публичные консультации проводились.

2. Даты проведения публичных консультаций: с 17.03.2022 по 25.03.2022.

Степень регулирующего воздействия: высокая (в соответствии с абзацем «б» подпункта 1 пункта 26 Порядка проведения ОРВ, поскольку изменяет ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Новосибирской области обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности).

3. Ссылка на соответствующую страницу ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области», где размещены документы о проведении оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта: <https://dem.nso.ru/#/npa/bills/8bff4b7b-4617-4e07-b428-93e43179c61e>.

III. Описание проблем, для решения которых разработан проект акта, и предлагаемого регулирования

1. Описание проблем, негативных эффектов и их обоснование:

Таблица 1

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
1.	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 Новосибирской области № 583-ОЗ ¹ (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	Отрицательные последствия существующего регулирования	<p>1. Отсутствие потенциальных инвесторов, заинтересованных в реализации МИПов на земельных участках государственной собственности Новосибирской области.</p> <p>2. Недостаточно эффективное решение социально значимых задач по строительству жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков.</p>	<p>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.</p> <p>В финансово-экономическом обосновании по указанной проблеме нами отмечается следующее:</p> <p>«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.</p> <p>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.</p> <p>Размер рыночной арендной платы за земельный участок площадью 1 га для строительства жилья на территории Новосибирского района Новосибирской области составляет порядка 3 млн. руб.</p> <p>Таким образом, действующий порядок определения размера арендной платы создает дополнительную финансовую нагрузку на застройщика и</p>

¹ Закон 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».

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
	области и недоиспользованию областного имущества.			<p>снижает привлекательность механизма масштабных инвестиционных проектов.</p> <p>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 сред-него 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 1,1 га) составит 484 002,18 руб.»</p> <p>Общий порядок расчета арендной платы, основанный на рыночных механизмах ее расчета не учитывает необходимость расходов застройщиков, реализующих МИПы в соответствии с Законом НСО № 583-ОЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не менее 6% процентов 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 областным исполни-тельным 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

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
				<p>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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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, рас-положенных в домах, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу согласно пункту 2.2 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ.</p> <p>Обобщая негативные эффекты, отмечаем, 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.</p>
2.	Несоответствие Порядка определения размера арендной платы (подпункт 1 пункта 4) нормативному правовому акту большей юридической силы (подпункт 27 пункта 2 статьи 39.6	Отрицательные последствия существующего регулирования	Отдельные положения Порядка определения размера арендной платы противоречат отдельным положениям Земельного кодекса РФ	В соответствии с подпунктом 27 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса 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. 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

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
	Земельного кодекса РФ).			пользования.
3.	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		Недополучение доходов в бюджет Новосибирской области	<p>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 Российской Федерации (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.</p> <p>Таким образом, низкий размер ставки арендной платы для застройщиков-инвесторов, заключающих новый договор аренды на объект незавершенного строительства, влечет недополучение поступлений в региональный бюджет.</p>

2. Описание способов решения заявленных проблем, применяемых в других субъектах Российской Федерации (странах), в том числе без введения предлагаемого регулирования:

Наименование проблемы с указанием номера (из таблицы 1)	Способ решения заявленных проблем		Наименование субъекта РФ (страны)	Источник данных (название статьи нормативного правового акта, адрес страницы сайта)
	№ способа	Описание способа		
1. 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 Новосибирской области № 583-ОЗ, 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.	1	Изменение размера ставки арендной платы для земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленных юридическим лицам для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ, путем внесения изменений в постановление Правительства от 10.06.2015 № 218-п	Краснодарский край	Постановление администрации МО город Краснодар от 04.12.2019 № 5512 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 30.05.2016 № 2183 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар, предоставленные в аренду без торгов» (установлена пониженная ставка 0,1 процент от кадастровой стоимости)
			Ростовская область	Постановление Правительства РО от 02.03.2015 № 135 (ред. от 08.08.2022) «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» (вместе с Порядками) (0,6% кадастровой стоимости земельного участка)
			Омская область	Постановление Правительства Омской области от 26.12.2018 № 419-п (ред. от 20.04.2022) «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года № 275-п» (0,075% кадастровой стоимости земельного участка)
			Приморский край	Постановление Администрации Приморского края от 18.03.2015 № 87-па (ред. от 05.06.2019) «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Приморского края и предоставленные в аренду без торгов» (1% кадастровой стоимости земельного участка)

			Республика Дагестан	Постановление Правительства РД от 03.11.2015 № 306 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» (0,1% кадастровой стоимости)
2. Несоответствие Порядка определения размера арендной платы (подпункт 1 пункта 4) нормативному правовому акту большей юридической силы (подпункт 27 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ).	1	Исключить из сферы применения пп.1 п.4 Постановления № 218-п, регулирующего размер арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду без проведения торгов для целей размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта, инфраструктуру железнодорожного транспорта необщего пользования	Калининградская область	Постановление Правительства Калининградской области от 15.05.2012 № 336 (установлен размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без торгов, для объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта только общего пользования)
			Ростовская область	Постановление Правительства РО от 02.03.2015 № 135 (установлен размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без торгов, для объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта только общего пользования)
3. Отсутствие механизма стимулирования застройщиков-инвесторов к своевременному завершению строительства объекта в течение срока действия договора аренды, заключенного для целей строительства объекта инвестиционной деятельности, что	1	Исключить из сферы применения пунктов 3-5 Порядка земельные участки, предоставленные в соответствии с подпунктом 10	Владимирская область	Постановление Губернатора Владимирской обл. от 17.01.2006 № 8 (ред. от 21.04.2022) «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Владимирской области» (двукратная налоговая ставка земельного налога на соответствующий земельный участок).

приводит к недополучению доходов в бюджет Новосибирской области	пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, частью 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, в аренду однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства, установить, что в этом случае 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	Республика Саха (Якутия)	Постановление Правительства РС(Я) от 26.01.2008 № 26 (ред. от 23.06.2022) «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» (двукратная ставка земельного налога на соответствующий земельный участок).
		Сахалинская область	Закон Сахалинской области от 25.12.2018 № 99-ЗО «О внесении изменений в Закон Сахалинской области "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области» (двукратный годовой размер арендной платы)
		Республика Крым и город Севастополь	Постановление Правительства Севастополя от 08.04.2019 № 219-ПП (ред. от 21.04.2022) «Об утверждении Порядка расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя и предоставленных в аренду без торгов» (трехкратная ставка арендной платы)
		Ростовская область	Постановление Правительства РО от 02.03.2015 № 135 (ред. от 08.08.2022) «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» (2-кратная налоговая ставка земельного налога).

3. Описание иных способов решения заявленных проблем, в том числе без введения предлагаемого регулирования.

Помимо способов, описанных в таблице 2, заявленные проблемы могут быть решены также иными способами (в том числе без введения нового регулирования):

Таблица 3

Наименование проблемы с указанием номера (из таблицы 1)	Способ решения заявленных проблем*		Примечания
	№ способа	Описание способа	
1. 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 Новосибирской области № 583-ОЗ, 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.	1	без введения предлагаемого регулирования	Отсутствие предлагаемого правового регулирования может повлечь дальнейшее отсутствие потенциальных инвесторов, заинтересованных в реализации МИП на земельных участках государственной собственности Новосибирской области; неэффективное решение социально значимых задач по строительству жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков.
2. Несоответствие Порядка определения размера арендной платы (подпункт 1 пункта 4) нормативному правовому акту большей юридической силы (подпункт 27 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ).	1	без введения предлагаемого регулирования	Без введения предлагаемого регулирования нормативный правовой акт Новосибирской области будет противоречить Земельному кодексу РФ
3. 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	1	без введения предлагаемого регулирования	Без введения предлагаемого правового регулирования у арендаторов-инвесторов будет отсутствовать мотивация исполнить условия договора аренды в установленный им срок; а для бюджета Новосибирской области применение льготных ставок арендной платы может повлечь недостаточное поступление доходов от аренды земельных участков, предоставляемых в порядке, предусмотренном ст.39.14 ЗК РФ;

4. Предлагаемое разработчиком проекта акта регулирование:

4.1. Описание содержания предлагаемого регулирования:

* Необходимо включить, в том числе, все способы решения проблем, которые содержались в уведомлении, а также были предложены в ходе публичных консультаций по такому уведомлению (если уведомление составлялось).

Проектом постановления предлагается для земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленных юридическим лицам на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 – 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области Закона № 583-ОЗ осуществлять расчет арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка в размере 2%.

В соответствии с Федеральным Законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость объекта недвижимости – это полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости. Определяется кадастровая стоимость на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. Кроме того, статьей 66 Земельного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

Кроме того, 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, в соответствии со ставками арендной платы, в размере земельного налога (пункты 3-5 Порядка).

Подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 указанной статьи. Также 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 Российской Федерации.

Право приобрести земельный участок в аренду без проведения торгов по указанным основаниям возникает у собственника объекта незавершенного строительства, создание которого не реализовано в сроки и на условиях, предусмотренных при предоставлении земельного участка в аренду для строительства в соответствии с действующим законодательством, заключенным договором аренды, иными документами, то есть в случае нарушения принятых на себя обязательств, после прекращения действия первоначального договора аренды. В связи с этим представляется обоснованным определение размера арендной платы в договоре аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения его строительства в соответствии с правилами пунктов 3-5

Порядка. В случае заключения такого договора аренды целесообразно определять размер арендной платы в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка в соответствии с пунктом 2 Порядка.

На основании изложенного настоящим проектом постановления предлагается исключить из сферы применения пунктов 3-5 Порядка земельные участки, предоставленные в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, частью 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в аренду однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства, установив, что в этом случае 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.

Подпункт 1 пункта 4 Порядка определения размера арендной платы предлагается привести в соответствие с положениями нормативного правового акта большей юридической силы, а именно с подпунктом 27 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, 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.

4.2. Обоснование выбора предлагаемого регулирования (выбранных способов решения проблем) в сопоставлении с иными возможными способами решения проблем:

Проблема № 1: предлагаемое правовое регулирование позволит снизить финансовую нагрузку на субъектов инвестиционной деятельности, создать режим максимального благоприятствования для инвесторов, реализующих масштабные инвестиционные проекты, предусмотренные пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ.

Способы решения проблемы № 1: принятие проекта акта является единственным способом решения проблем.

Проблема № 2: Без введения предлагаемого регулирования нормативный правовой акт Новосибирской области будет противоречить Земельному кодексу РФ.

Способы решения проблемы № 2: принятие проекта акта является единственным способом решения проблем.

Проблема № 3: предлагаемое правовое регулирование будет выступать в качестве дополнительного финансового стимулирования инвесторов к завершению строительства в период действия первоначального договора аренды, а также

повлечет дополнительные доходы в бюджет в случае, если инвестор не завершит строительство объекта инвестиционного договора в срок аренды земельного участка.

Способы решения проблемы № 3: принятие проекта акта является единственным способом решения проблем.

5. Цели регулирования:

Таблица 4

№ п/п	Цели предлагаемого регулирования (со ссылкой на номер проблемы из таблицы 1)	Индикаторы достижения целей; актуальные значения индикаторов	Прогнозируемые значения индикаторов
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.	Количество привлеченных инвесторов для реализации МИПов на земельных участках Новосибирской области, предоставленных в аренду без торгов в 2022 году – 0	Количество привлеченных инвесторов для реализации МИПов на земельных участках Новосибирской области, предоставленных в аренду без торгов в 2023 году – 1
2	Приведение Порядка определения размера арендной платы (подпункт 4 пункта 1) в соответствие нормативным правовым актом большей юридической силы (подпункт 27 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ)	2022 год – НПА не принят/ Порядок противоречит Земельному кодексу РФ	2022 год - НПА принят/ Порядок не противоречит Земельному кодексу 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	Количество заключенных договоров аренды земельных участков для завершения строительства объектов инвестиционной деятельности на условиях льготной арендной платы в 2022 году - 8	Количество заключенных договоров аренды земельных участков для завершения строительства объектов инвестиционной деятельности на условиях льготной арендной платы: в 2023 году – 0; в 2024 году – 0, в 2025 году и последующие годы – 0.

определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.		
---	--	--

6. Описание способа расчета (оценки) значений индикаторов достижения цели предлагаемого регулирования. Значения индикаторов, приведенных в таблице 4 по проблемам № 1 и № 3, рассчитываются следующим образом и с получением информации из следующих источников: ведомственные данные ДИиЗО НСО.

7. Иные сведения, которые, по мнению разработчика акта, позволяют оценить обоснованность предлагаемого регулирования: нет.

IV. Обоснование необходимости представления документов, предусмотренных проектом акта (в случае, если проектом акта на субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности возлагается обязанность по представлению документов)

Таблица 5

Перечень документов, представляемых субъектом предпринимательской и инвестиционной деятельности	Обоснование необходимости представления документов
отсутствует	

V. Заинтересованные лица и воздействие на них предлагаемого регулирования

1. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, затрагиваемых предлагаемым регулированием:

Таблица 6

Наименование групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности	Оценка количества на стадии разработки проекта акта	Источники данных
1. Юридические лица, которые могут заключить договоры аренды земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ	11 юридических лиц, основной вид деятельности которых допускает возможность участия в МИП	Ведомственные данные Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области

2. Юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, не завершившие в срок аренды строительство объектов недвижимости на предоставленном им земельном участке	7 юридических лиц, заключивших договоры аренды земельных участков для завершения строительства	Ведомственные данные Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области
---	--	---

2. Устанавливаемые или изменяемые обязанности субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности:

Таблица 7

Содержание новой (изменяемой) обязанности	Порядок организации исполнения	Оценка расходов субъектов (включая периодичность, если применимо)
отсутствуют		

3. Оценка иных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с введением предлагаемого регулирования:

Таблица 8

№ п/п	Положение проекта акта, реализация которого может потребовать расходы	Вид расходов	Оценка расходов (включая периодичность, если применимо)
	отсутствуют	-	-

4. Полномочия органов государственной власти Новосибирской области/органов местного самоуправления муниципальных образований, устанавливаемые, изменяемые или отменяемые предлагаемым регулированием, и оценка расходов на их реализацию:

Таблица 9

Полномочие	Характер воздействия (установление/изменение/отмена)	Предполагаемый порядок реализации	Расходы областного/муниципального бюджета
Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области			

отсутствуют	-	-	--
-------------	---	---	----

5. Оценка иных расходов бюджета Новосибирской области, бюджетов муниципальных образований, связанных с введением предлагаемого регулирования:

Таблица 10

№ п/п	Положение проекта акта, реализация которого может потребовать расходы	Вид расходов/уровень бюджета бюджетной системы	Оценка расходов бюджета (включая периодичность, если применимо)
	отсутствуют	-	-

6. Оценка возможных поступлений в областной бюджет/бюджеты муниципальных образований:

Таблица 11

Уровень бюджета бюджетной системы	Источник поступлений	Количественная оценка и периодичность возможных поступлений в соответствующий бюджет
Бюджет Новосибирской области	<ol style="list-style-type: none"> Арендные платежи за земельные участки, предназначенные для реализации МИП Арендная плата в размере рыночной стоимости права аренды 	<p>Представляется, что предлагаемое изменение будет способствовать дополнительным доходам бюджета, так как направлено на привлечение потенциальных инвесторов. Количественная оценка и временной период не прогнозируются в связи с тем, что отсутствуют заключенные договоры с инвесторами. Введение предлагаемого регулирования не создаст дополнительную финансовую нагрузку на инвесторов, так как уменьшает размер арендной платы, соответственно, расходы потенциальных инвесторов.</p> <p>Количественную оценку невозможно рассчитать, так как отсутствуют отчеты об оценке, на основании которых предлагается определять размер арендной платы. Периодичность поступлений спрогнозировать невозможно, так как заключение договоров зависит от волеизъявления арендаторов. Предлагаемое изменение не повлечет дополнительной финансовой нагрузки на арендаторов, так как предлагаемое регулирование направлено не на внесение изменений в действующий договор аренды, а на установление условий нового договора аренды в случае нарушения</p>

3. Расчет риска отрицательного воздействия на состояние конкуренции:

Количество лиц, осуществляющих предпринимательскую и инвестиционную деятельность в регулируемой сфере, составляет 11 (источник: ведомственные данные Департамента имущества и земельных отношений НСО). Из них соответствуют требованиям предлагаемого регулирования либо имеют возможность соответствовать им 11 (100 % от указанного количества, доля).

Вводимое регулирование, в соответствии с нижеследующим порядком расчета, обладает низкой степенью риска отрицательного воздействия на состояние конкуренции.

Таблица 13

Доля лиц, указанных в пункте 3 раздела VI сводного отчета	Степень риска отрицательного воздействия		
	Высокая	Средняя	Низкая
менее 50 %			
от 50 до 80 %			
более 80 %			+

Руководитель
имущества
отношений
области

и Департамента
земельных
Новосибирской



(подпись)

/Р.Г.Шилохвостов/

расшифровка подписи

		арендатором условий договора в части сроков строительства объекта на земельном участке, предоставленном для реализации инвестиционного проекта.
--	--	---

7. Обоснование количественной оценки поступлений в соответствующий бюджет: отсутствует.

VI. Анализ воздействия предлагаемого регулирования на состояние конкуренции в Новосибирской области в регулируемой сфере деятельности

1. Положения, которые могут отрицательно воздействовать на состояние конкуренции:

Таблица 12

№ п/п	Положение, которое может отрицательно воздействовать на состояние конкуренции	Наличие положения в проекте акта	
		Есть /нет	Ссылка на положение
1	Ограничение количества или круга субъектов предпринимательской деятельности		
1.1	Предоставляет преимущество по продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг субъекту (группе субъектов) предпринимательской деятельности	нет	
1.2	Ограничивает возможность субъектов предпринимательской деятельности продавать товары, выполнять работы, оказывать услуги	нет	
1.3	Вводит требование по получению разрешения или согласования в качестве условия для начала или продолжения деятельности	нет	
1.4	Создает географический барьер, ограничивающий возможность субъектов предпринимательской деятельности продавать товары, выполнять работы, оказывать услуги	нет	
2	Ограничение способности субъектов предпринимательской деятельности вести конкуренцию		
2.1	Ограничивает возможность субъектов предпринимательской деятельности устанавливать цены на товары, работы или услуги	нет	
2.2	Ограничивает свободу субъектов предпринимательской деятельности осуществлять рекламу или маркетинг	нет	

2. Обоснование необходимости введения указанных разработчиком положений (при наличии): отсутствует.