

Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта

1. 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 земельного отдела земельных отношений департамента, телефон: 238-60-30, адрес электронной почты: ongr@nso.ru.

II. Сведения о проведении различных 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.
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/#/pra/bills/8bff4b7b-4617-4e07-b428-93e43179e61e>.

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

1. Описание проблем, негативных эффектов и их обоснование:

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
Таблица 1				

<p>1.</p> <p>Наличие инвестиционного риска реализации инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – МИП), обусловленного высокими затратами инвесторов на арендную плату за земельные участки, предоставляемые для реализации МИП, что влечет недостаточно эффективное решение социально значимых задач по строительству жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков.</p>	<p>Отрицательные последствия существующего регулирования</p>	<p>1. Высокие затраты инвесторов на арендную плату за земельные участки, которые передаются им в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, не учитывающие дополнительные расходы инвесторов.</p>	<p>В настоящее время одной из ключевых проблем, препятствующих реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, является высокая стоимость арендной платы за земельные участки, предоставляемые для реализации масштабных инвестиционных проектов (в размере рыночной стоимости права аренды за год). Общий порядок расчета арендной платы, основанный на рыночных механизмах ее расчета не учитывает необходимость дополнительных расходов застройщиков, реализующих масштабный инвестиционный проект в соответствии с Законом № 583:</p> <p>- 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 № 583-ОЗ;</p>
--	--	--	--

			<p>- 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 исполнительным органом государственной власти, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, передаче в собственность граждан, 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</p>
--	--	--	---

			<p>Дома на территории Новосибирской области согласно пункту 2 части 1 статьи 1 Закона № 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 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», при условии уплаты прав указанных требований инициатору проекта согласно пункту 2.1 части 1 статьи 1 Закона № 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 муниципальному</p>
--	--	--	--

		<p>3. Недостаточно эффективное решение социально значимых задач по строительству</p>	<p>образованию, 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 согласно пункту 2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ. Реализация масштабного инвестиционного проекта не возможна без организационного содействия со стороны муниципальных органов путем оказания мер поддержки.</p> <p>Существенная финансовая нагрузка на участие в МИП при одновременно высоких расходах на уплату арендных платежей за землю влечет отсутствие заинтересованности инвесторов в получении земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов.</p> <p>В настоящее время в отношении земельных участков государственной собственности Новосибирской области для</p>
	<p>2. Отсутствие потенциальных инвесторов, заинтересованных в реализации МИП на земельных участках государственной собственности Новосибирской области.</p>		

			<p>жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков.</p>	<p>целей, предусмотренных пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, не заключено ни одного договора, что блокирует вовлечение в оборот земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, в целях решения проблем восстановления нарушенных прав участников долевого строительства. При этом, имеются обращения потенциальных инвесторов, в которых указывается о готовности участвовать в МИП при условии уменьшения ставки арендной платы за земельные участки.</p>
2.	<p>Не достаточно эффективный размер ставок арендной платы за земельные участки, предоставленные для завершения строительства в порядке, предусмотренном ст.39.14-39.17 ЗК РФ, для собственников объектов незавершенного строительства, создание которых не реализовано в сроки и на условиях, предусмотренных при предоставлении земельного участка в аренду для строительства</p>	<p>Отрицательные последствия существующего регулирования</p>	<p>1. Недостаточное поступление в бюджет области доходов от аренды участков, предоставляемых в порядке, предусмотренном 39.14-39.14 ЗК РФ</p>	<p>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. В соответствии с частью 21 статьи 3</p>

			<p>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. При этом, предусмотренный ст.39.14-39.17 Земельного кодекса 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 земельного налога может быть выше ранее установленной ставки. Размер существующей ставки влечет непоступление в</p>
--	--	--	---

			<p>2. Отсутствие арендаторов-инвесторов дополнительной мотивации исполнить условия договора аренды в установленный им срок</p>	<p>Бюджет доходов от арендной ставки в предлагаемом размере.</p> <p>Договором аренды земельного участка и Порядком, в который предлагается внесение изменений, предусмотрены сроки договора аренды и размер арендной платы за земельный участок, предоставленный для целей строительства. Когда инвестор в срок договора аренды не завершает строительство объекта инвестиционной деятельности и регистрирует объект незавершенного строительства, он, тем самым, нарушает свои обязательства перед органом государственной власти, который, в свою очередь, не достигает цели договора об инвестиционной деятельности. При этом, дополнительную финансовую нагрузку при заключении договора в предусмотренном ст.39.14-39.17 Земельного кодекса РФ порядке инвестор не несет, так как арендная плата ему устанавливается в соответствии с действующим регулирующим в том же льготном размере.</p>
--	--	--	--	--

2. Описание способов решения заявленных проблем, применяемых в других субъектах Российской Федерации

(странах), в том числе без введения предлагаемого регулирования:

Таблица 2

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. Наличие риска снижения инвестиционного потенциала для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 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 МИП), обусловленного высокими затратами инвесторов на арендную плату за земельные участки, предоставляемые для реализации МИП, что влечет недостаточно эффективное решение социально значимых задач по строительству жилых и многоквартирных домов для участников долевого строительства и обманутых дольщиков.	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	Ростовская область	Постановление администрации МО город Краснодар от 04.12.2019 № 512 «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, предоставляемые 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	<p>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, предоставляемые 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)</p>
Приморский край	<p>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 предоставляемые в аренду без торгов» (1% кадастровой стоимости земельного участка)</p>
Республика Дагестан	<p>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</p>

	1	Исключить из сферы применения пунктов 3-5 Порядка земельные участки, предоставленные в соответствии с подпунктом 10 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	Владимирская область	на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» (0,1% кадастровой стоимости)
2. Экономически необоснованный размер арендной платы для собственников объектов незавершенного строительства, создание которого не реализовано в сроки и на условиях, предусмотренных при предоставлении земельного участка в аренду для строительства		из	Саха	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).
		Республика (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).	

	<p>стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности</p>	<p>Сахалинская область</p>	<p>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)</p>
<p>Республика Крым и город Севастополь</p>	<p>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 представленных в аренду без торгов» (трехкратная ставка арендной платы)</p>	<p>Ростовская область</p>	<p>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</p>

				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. Действующий размер арендной платы создает существенную финансовую нагрузку на субъектов инвестиционной деятельности, реализующих инвестиционные проекты, предусмотренные пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ	1	Не принятие предлагаемого правового регулирования	В случае непринятия мер предлагаемого правового регулирования качественная характеристика и динамика численности потенциальных инвесторов, их дополнительная финансовая нагрузка на арендную плату за земельный участок не изменятся, возможность достижения целей введения правового регулирования Минимальная

* 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 составилось).

Наименование проблемы с указанием номера (из таблицы 1)	Способ решения заявленных проблем*		Примечания
	№ способа	Описание способа	
2. Не достаточно эффективный размер ставок арендной платы за земельные участки, представленные для завершения строительства в порядке, предусмотренном ст.39.14-39.17 ЗК РФ, для собственников объектов незавершенного строительства, создание которых не реализовано в сроки и на условиях, предусмотренных при предоставлении земельного участка в аренду для строительства	1	Не принятие предлагаемого правового регулирования	Не будет достигнута цель введения правового регулирования
3.			

4. Предлагаемое разработчиком проекта акта регулирования:

В соответствии с пунктом 1 Положения о Департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области разработчик является областным 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 Департамент осуществляет предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, на которых расположены здания, сооружения; предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, в аренду или собственность за плату без проведения торгов (подпункты 5,9 пункта 9 раздела II Положения о департаменте); принимает в порядке, установленном Губернатором Новосибирской области, нормативные правовые акты по вопросам, нормативно-правовое регулирование которых отнесено непосредственно к полномочиям департамента (подпункт 1 пункта 12 раздела II Положения о департаменте).

3.1. Описание содержания предлагаемого регулирования:

Проектом постановления предлагается для земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, предоставляемых 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

безосновательным определением 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 определить 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.

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. Кроме того, социальный эффект от реализации масштабного инвестиционного проекта, направленного на восстановление нарушенных прав граждан участников долевого строительства, граждан, проживающих в аварийных домах и лишившихся жилья в результате чрезвычайных ситуаций, более чем в 14 раз превысил бы величину снижения поступления от арендной платы, что позволило бы решить социально значимые задачи региона.

Проблема № 2: 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 № 1, 2: 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	Создание режима максимального благоприцетствования для инвесторов, реализующих масштабные инвестиционные проекты, предусмотренные пунктами 1-2.2. части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ.	<p>2022 год – нормативный акт не принят. Действующим Порядком в отношении земельного участка, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, предоставленного 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 от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которыми должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду</p>	<p>2022 год – нормативный акт принят. Внесены изменения в Порядок, 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</p>

2	<p>Стимулирование завершения строительства объекта в течение срока действия договора аренды, заключенного для целей строительства объекта инвестиционной деятельности.</p>	<p>без проведения торгов», не предусмотрено специального порядка определения размера арендной платы. В соответствии с действующим Порядком размер арендной платы для указанных земельных участков устанавливается в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Отсутствуют заключенные договоры аренды земельных участков для целей МИП, предусмотренных пунктами 1 – 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ.</p>	<p>№ 583-ОЗ , арендная плата подлежит исчислению на основании кадастровой стоимости земельного участка в размере 2%. Создание потенциальных инвесторов для МИП, предусмотренных пунктами 1 – 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, и заключение договоров</p>
2022 год – нормативный акт не принят. Арендная плата определяется в порядке, предусмотренном пунктами 3-5 Положения исхода из кадастровой стоимости земельного участка	2022 год- нормативный акт принят. Размер арендной платы определяется в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка,		

		<p>рассчитанной за год и определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации оценочной деятельности.</p>
--	--	---

6. Описание способа расчета (оценки) значений индикаторов достижения цели предлагаемого регулирования. Значения индикаторов, приведенных в таблице 4, рассчитываются следующим образом и с получением информации из следующих источников: нет.

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 актов на субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности возлагается обязанность по представлению документов)

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

Таблица 5

V. Заинтересованные лица и воздействие на них предлагаемого регулирования

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

Наименование групп субъектов предпринимательской и инвестиционной	Оценка количества на стадии разработки проекта акта	Источники данных
---	---	------------------

Таблица 6

Деятельности		Ведомственные данные Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области
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	0	
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)
-	-	-

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

Таблица 8

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

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			
-	-	-	--

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)
-	-	-	-

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	1. Арендные платежи за земельные участки, предназначенные для реализации МИП	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>2. Арендная плата в размере рыночной стоимости права аренды</p>	<p>Количественную оценку не возможно рассчитать, так как отсутствуют отчеты об оценке, на основании которых предлагается определить размер арендной платы. Периодичность поступлений спрогнозировать не возможно, 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 арендатором условий договора в части сроков строительства объекта на земельном участке, предоставленном для реализации инвестиционного проекта.</p>
--	--	--

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.

2. Расчет риска отрицательного воздействия на состояние конкуренции: отсутствует.

Доля лиц, указанных в пункте 3 раздела VI сводного отчета	Таблица 13		
	Высокая	Средняя	Низкая
Менее 50 %			
от 50 до 80 %			
более 80 %			+

Руководитель Департамента
имущества и земельных
отношений Новосибирской
области



(подпись)

/Р.Г. Шилохвостов/

расшифровка подписи