



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

«21» мая 2020

№ 16

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Новосибирской области «Об установлении Порядка осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»

Министерство экономического развития Новосибирской области 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 ОРВ), рассмотрело проект постановления Правительства Новосибирской области «Об установлении Порядка осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – проект акта), сводку замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта акта, сводный отчёт о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчёт), сводку замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по проекту акта и сводному отчёту, подготовленные министерством экономического развития Новосибирской области (далее –

разработчик, Министерство).

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: <http://dem.nso.ru/lawandnpa/57c4a9ee-e39a-47e3-8a75-0d6e9f0d1f37>.

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 08.05.2018 по 18.05.2018 (8 рабочих дней).

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

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;

- министерство строительства Новосибирской области;

- министерство юстиции Новосибирской области;

- министерство жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области;

- министерство образования Новосибирской области;

- министерство здравоохранения Новосибирской области;

- министерство культуры Новосибирской области;

- министерство труда и социального развития Новосибирской области;

- департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области;

- департамент физической культуры и спорта Новосибирской области;

- Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий;

- Новосибирская городская торгово-промышленная палата;

- Новосибирская торгово-промышленная палата;

- Новосибирское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;

- акционерные общества «Агентство инвестиционного развития Новосибирской области», «Управляющая компания «Промышленно-логистический парк Восточный»;

- общества с ограниченной ответственностью «Инд-Сибирь», «Новосибирский центр регенераторной хирургии и реабилитации», «Спорт-Инвест», «Топатомклиник»;

- автономная некоммерческая организация «Сибирский региональный центр фехтования Станислава Позднякова».

В ходе публичных консультаций поступили отзывы от департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее также – департамент, ДИиЗО НСО) и министерства строительства Новосибирской области (далее – Минстрой НСО), которые отметили, что разработка проекта акта

необходима. Вместе с тем, Минстрой НСО предложил рассмотреть возможность участия органов местного самоуправления в механизме контроля и мониторинга. Также указанный участник публичных консультаций предложил учесть изменения, внесённые Законом Новосибирской области от 07.05.2018 № 258-ОЗ «О внесении изменений в статью 1 Закона Новосибирской области «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 и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области».

1.2. Сведения о проведении публичных консультаций по проекту акта и сводному отчёту

Проект акта содержит положения, относящиеся к высокой степени регулирующего воздействия. В соответствии с пунктом 26 Порядка проведения ОРВ срок проведения публичных консультаций по проекту акта и сводному отчёту должен составлять не менее 15 рабочих дней.

Данное требование соблюдено. Публичные консультации по проекту акта и сводному отчёту проводились в период с 04.03.2020 по 25.03.2020 (15 рабочих дней). Информационное сообщение о проведении публичных консультаций было размещено в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://dem.nso.ru/lawandnpa/57c4a9ee-e39a-47e3-8a75-0d6e9f0d1f37>.

О проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

- министерство строительства Новосибирской области;
- департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области;
- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- администрации всех муниципальных районов и городских округов Новосибирской области;
- Новосибирское областное региональное отделение ООО «Деловая Россия»;
- межрегиональная общественная организация «Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий»;
- союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата»;
- союз «Новосибирская торгово-промышленная палата»;
- Новосибирское областное отделение «Опора России»;
- акционерные общества «Агентство инвестиционного развития Новосибирской области», «Строительный трест № 43», «Береговое», «Управляющая компания «Промышленно-логистический парк Восточный», «СО «ЕЭС», «Национальный центр инжиниринга и катализаторов», «Барнаульский завод железобетонных изделий № 2»;
- общества с ограниченной ответственностью «Топатомклиник», «Инд-Сибирь», «СК «АРМАДА», «Энергомонтаж», «ВИРА-Строй», «Квартал»,

«ЭвалинК», «Союз-Инвест», МЖК «Энергетик», ПК «Лантан», «Сибтехфарм», «Экомайн», «Алькор», «АМИ», «ДСК КПД-Газстрой», «Брусника». Специализированный застройщик», «Спорт-Инвест», «Новосибирский центр регенераторной хирургии и реабилитации».

1.3. Сведения об учёте поступивших предложений

В ходе публичных консультаций по проекту акта и сводному отчёту поступили отзывы от 21-ого участника публичных консультаций, в том числе от 14-ти – об отсутствии замечаний и предложений (от администраций Барабинского, Венгеровского, Здвинского, Карасукского, Каргатского, Коченевского, Красноозерского, Мошковского, Ордынского, Сузунского, Черепановского, Чулымского районов, города Бердска, города Искитима).

Далее в таблице будут изложены замечания (предложения) участников публичных консультаций, а также информация об их учёте/неучёте разработчиком.

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение) ¹	Сведения об учёте/причинах отклонения разработчиком замечаний (предложений) ²
	Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области	<p>1. Не понятно, какие именно меры должен принять департамент по привлечению арендатора к административной ответственности (подпункт 3 пункта 16 Порядка осуществления контроля, предусмотренного проектом акта (далее – Порядок контроля). Департамент не является органом, уполномоченным на привлечение к административной ответственности по статье 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).</p> <p>Также неясно, для каких целей уполномоченный орган направляет в департамент уведомление о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в соответствии со статьёй 8.8 КоАП РФ (подпункт 3 пункта 17 Порядок контроля).</p> <p>2. Департамент не обладает полномочиями в отношении федеральных земельных участков и муниципальных земельных участков, а также в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – иные земельные участки) и не является стороной договора аренды в отношении таких участков. Однако подпунктами 2, 4, 5 пункта 17 Порядка контроля предусмотрено направление в департамент уведомлений о: - взыскании неустойки, предусмотренной</p>	<p>Замечание учтено.</p> <p>Абзац «а» подпункта 3 пункта 15 Порядка контроля изложен в новой редакции, из которой исключено положение о том, что департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области принимает меры по привлечению арендатора к административной ответственности.</p> <p>Подпункт 3 пункта 16 Порядка контроля также изложен в новой редакции, в соответствии с которой уполномоченный орган направляет уведомление о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в орган, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора за соблюдением требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению, а не в департамент.</p> <p>Замечание учтено.</p> <p>Подпункты 2, 4, 5 пункта 16 Порядка контроля дополнены положениями о том, что в отношении договоров аренды иных земельных участков соответствующие уведомления будут направляться в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области и администрации муниципальных образований Новосибирской области соответственно.</p>

¹ Обращаем внимание, что в столбце «Замечание (предложение)» нумерация пунктов Порядка контроля указана в соответствии с редакцией указанного Порядка до публичных консультаций.

² Обращаем внимание, что в Порядке контроля (в редакции после публичных консультаций) исключён пункт 5, в результате чего произошло смещение нумерации остальных пунктов. Так, например, пункты 16 и 17 Порядка контроля в новой редакции пронумерованы как пункты 15 и 16 соответственно.

	<p>договором аренды земельного участка;</p> <ul style="list-style-type: none"> - принятии мер по расторжению договора аренды земельного участка; - внесении изменений в договор аренды земельного участка, либо заключении нового договора аренды, <p>вне зависимости от того федеральный это земельный участок, муниципальный или же принадлежит субъекту РФ.</p>	
	<p>3. Принятие нормативного акта в предложенной редакции повлечёт неурегулированность отношений в части осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов (далее – объектов, проектов) на земельных участках, находящихся в федеральной и муниципальной собственности, а также на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и которые не указаны в Законе Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ, в силу следующего.</p> <p>Из пункта 1 Порядка осуществления контроля следует, что данный Порядок регламентирует процедуру осуществления контроля за соответствием объектов (проектов), критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, размещаемых (реализуемых) на государственных и муниципальных земельных участках.</p> <p>Согласно пункту 2 Порядка контроля под используемым в данном Порядке термином «земельные участки» понимаются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные юридическим лицам в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Новосибирской области для размещения (реализации) объектов, проектов на территории Новосибирской области.</p> <p>Однако, положения пунктов 11, 17 Порядка контроля не учитывают, что департамент не является стороной договора аренды в отношении земельных участков, находящихся в федеральной и муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые не указаны в Законе Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ. Департамент не имеет полномочий по взысканию неустойки по договорам аренды в отношении указанных земельных участков, а также по расторжению таких договоров либо внесению в них изменений. Учитывая указанные положения пункта 1 Порядка контроля, вопрос по осуществлению действий, названных в подпунктах 2, 4, 5</p>	<p>Замечание учтено.</p> <p>Подпункты 2, 4, 5 пункта 16 Порядка контроля дополнены положениями о том, что в отношении договоров аренды иных земельных участков соответствующие уведомления будут направляться в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области и администрации муниципальных образований Новосибирской области соответственно.</p>

		<p>пункта 17 Порядка контроля, в отношении федеральных, муниципальных и указанных неразграниченных земельных участков, является неурегулированным.</p>	
		<p>4. Правовая неопределённость положений подпункта 3 пункта 17 Порядка контроля в части действий, которые должен осуществить департамент после получения уведомления от уполномоченного органа. При рассмотрении указанного подпункта в совокупности с подпунктом 3 пункта 16 Порядка осуществления контроля, возникает правовая неопределённость в части перечня мер, которые должен принять департамент, с учётом его компетенции и отсутствии полномочий по привлечению арендатора к административной ответственности по статье 8.8 КоАП РФ. Предлагаемые редакции подпункта 3 пункта 16 и подпункта 3 пункта 17 Порядка контроля носят неопределённый характер, являются неисполнимыми.</p>	<p>Замечание учтено. Абзац «а» подпункта 3 пункта 15 Порядка контроля изложен в новой редакции, из которой исключено положение о том, что департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области принимает меры по привлечению арендатора к административной ответственности. Подпункт 3 пункта 16 Порядка контроля также изложен в новой редакции, в соответствии с которой уполномоченный орган направляет уведомление о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в орган, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора за соблюдением требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению, а не в департамент.</p>
		<p>5. Правовая неопределённость усматривается в положениях абзаца «б» подпункта 4 пункта 16 Порядка контроля в части того, какие можно принять меры, направленные на соблюдение арендатором сроков размещения (реализации) объекта (проекта), если такие сроки уже не соблюдены.</p>	<p>Замечание учтено. Абзац «б» подпункта 4 пункта 15 Порядка контроля исключён.</p>
		<p>6. Проектом не урегулирован вопрос о том, какие решения принимаются комиссией и какие принимаются меры на основании принятого комиссией решения, в случае установления уполномоченным органом несоответствия размещаемого объекта целевому назначению, установленному распоряжением Губернатора Новосибирской области (см. подпункт 2 пункта 10 проекта Порядка контроля).</p>	<p>Замечание не учтено. Такие решения комиссии установлены подпунктом 3 пункта 15 Порядка контроля. Принимаемые на основании решения комиссии меры перечислены в пункте 16 Порядка контроля.</p>
		<p>7. Имеется альтернативный способ регулирования: закрепление в нормативном правовом акте положений, предусматривающих осуществление контроля за выполнением арендатором заявленных показателей по реализации (размещению) проектов (объектов) путём заключения уполномоченным органом с арендатором соглашения по обеспечению реализации (размещения) проекта (объекта), определяющего: проект (объект), реализуемый (размещаемый) на земельном участке; критерии, которым такой проект (объект) должен соответствовать, права и обязанности сторон, а также санкции за невыполнение арендатором заявленных показателей реализации (размещения) проекта (объекта). Данная практика имеется в некоторых субъектах Российской Федерации.</p>	<p>Предложение не учтено. Осуществление контроля, предусмотренного предлагаемым Порядком контроля, входит в полномочия Правительства Новосибирской области, установленные Законом Новосибирской области от 29.06.2016 № 75-ОЗ «Об отдельных вопросах государственного регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений на территории Новосибирской области». Порядок контроля разработан по аналогии с Порядком осуществления контроля за эффективностью мер государственной поддержки инвестиционной деятельности и ходом реализации инвестиционных проектов на территории Новосибирской области, утверждённым постановлением от 19.03.2014 № 104-п, с учётом</p>

			особенностей, предусмотренных Законом № 583-ОЗ, Земельным кодексом Российской Федерации.
2	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области	1. В пунктах 7 и 8 Порядка контроля содержится неопределённость в части определения момента отсчёта установленных сроков: с момента получения арендатором уведомления в форме заказного письма либо в электронной форме на электронный адрес	Замечание не учтено. В электронной форме осуществляется дублирование направленного уведомления, следовательно, моментом отсчёта установленных сроков определён момент получения арендатором уведомления в форме заказного письма.
		2. Нормы пунктов 13 и 14 Порядка контроля (о направлении арендатором в адрес уполномоченного органа мотивированное ходатайство об изменении сроков размещения (реализации) инвестиционных объектов, проектов) не относятся к предмету правового регулирования Порядка контроля, установленного в пункте 1 указанного Порядка.	Замечание не учтено. При этом пункт 1 Порядка контроля дополнен подпунктом 3, в соответствии с которым указанным Порядком в т.ч. регламентирована процедура направления арендаторами мотивированных ходатайств об изменении сроков размещения (реализации) объектов, проектов.
		3. В соответствии с подпунктом 3 пункта 17 Порядка контроля комиссия направляет в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области уведомление о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в соответствии со статьёй 8.8 КоАП РФ. Однако департамент имущества и земельных отношений в соответствии с КоАП РФ не является органом, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьёй 8.8 КоАП РФ.	Замечание учтено. Подпункт 3 пункта 16 Порядка контроля изложен в новой редакции, в соответствии с которой уполномоченный орган направляет уведомление о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности на орган, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора за соблюдением требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению, а не в департамент.
3	мэрия г. Новосибирска Новосибирской области	1. Из пункта 4 Порядка контроля следует исключить слова «И одного отчётного периода после окончания срока действия договора аренды земельных участков», так как по окончании срока действия договора аренды какие-либо обязательства сторон прекращаются и отсутствуют основания для требования предоставления отчётов.	Предложение не учтено. В случае неполучения последнего отчёта после завершения срока договора аренды у уполномоченного органа отсутствует подтверждение об исполнении обязательств арендатора. Например, если договор аренды предусматривает срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию I квартал 2021 года и завершается 30 апреля 2021 года, то уполномоченный орган, не имея возможности получить отчёт на первое полугодие 2021 года, не сможет установить факт исполнения (или неисполнения) обязательства инвестора по вводу объекта в эксплуатацию.
		2. Система контроля юридических лиц, в том числе заключивших договоры аренды земельных участков без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, регламентирована Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В связи с этим проект акта, представленный на рассмотрение, является избыточным для	Замечание не учтено. Сферы регулирования нормативных правовых актов различны – Федеральный закон № 214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а не процесс реализации масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья. Кроме того, масштабный инвестиционный проект, связанный со строительством жилья, может реализовываться без привлечения

		<p>субъектов предпринимательской и (или) инвестиционной деятельности, осуществляющими реализацию масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства.</p>	<p>денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства.</p>
		<p>3. Проект акта, предоставленный на рассмотрение, должен соответствовать планируемой реформе в сфере контрольно-надзорной деятельности в соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации, данных в ходе Послания Федеральному Собранию 20.02.2019.</p>	<p>Предложение не учтено. Порядок контроля соответствует требованиям планируемой реформы в сфере контрольно-надзорной деятельности.</p>
		<p>4. Правовые нормы и требования в отношении использования земельных участков регулируется федеральным законодательством, а именно: Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях. В связи с этим, иные акты дублируют нормы и являются избыточными.</p>	<p>Замечание не учтено. Указанные акты не регламентируют процедуру осуществления контроля за ходом размещения (реализации) инвестиционных объектов, проектов.</p>
		<p>5. Каждый уполномоченный орган в соответствии с п. 2 проекта постановления «...» должен быть уполномочен на осуществление функций контроля в соответствии с приложением к проекту постановления.</p>	<p>Замечание не учтено. Наделение уполномоченных органов полномочиями на осуществление контроля содержится в постановляющей части проекта постановления.</p>
		<p>6. Проект акта содержит положения, не соответствующие нормам Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294-ФЗ).</p>	<p>Замечание не учтено. Порядок контроля не подпадает под сферу регулирования Закона № 294-ФЗ.</p>
		<p>7. Риски расторжения с арендатором договора аренды земельного участка повлекут нарушение прав участников долевого строительства</p>	<p>Замечание не учтено. Государственный контроль в области долевого строительства многоквартирных домов регламентирован Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Инвестор, в случае возникновения необходимости изменения срока реализации проекта, вправе подать соответствующее мотивированное ходатайство в уполномоченный орган в соответствии с пунктом 12 Порядка контроля.</p>
		<p>8. Показатель пункта 2.4 приложения № 3 к Порядку контроля «Площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственности муниципального образования для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и</p>	<p>Замечание учтено. Наименование показателя изложено в следующей редакции «Площадь жилых помещений, переданных в собственность муниципального образования для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством</p>

		подлежащими сносу» является заданным (контрольным) и не является расчётным. Вероятно, должно быть указано «Площадь жилых помещений, переданных в собственность муниципального образования для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу».	Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу»
4	администрация Новосибирского района Новосибирской области	Срок переходного периода предлагается установить до окончания срока предоставления отчётности за 1 отчётный период 2020 года.	Предложение не учтено. Установление переходного периода не предполагается в связи с необходимостью контроля за уже размещаемыми (реализуемыми) объектами, проектами. В случае установления предлагаемого срока, уполномоченные органы смогут выявить возможные проблемы с такими объектами, проектами только в феврале 2021 года.
5	администрация Чановского района Новосибирской области	Срок переходного периода установить в течение года.	Предложение не учтено. Установление переходного периода не предполагается в связи с необходимостью контроля за уже размещаемыми (реализуемыми) объектами, проектами. В случае установления предлагаемого срока, уполномоченные органы смогут выявить возможные проблемы с такими объектами, проектами только в феврале 2021 года.
6	АНО «Сибирский региональный центр фехтования Станислава Позднякова»	1. Более приемлем срок предоставления документов – 1 раз в год, так как никаких изменений в нашей деятельности не происходит.	Предложение не учтено. Сроки размещения (реализации) объектов, проектов в соответствующих распоряжениях Губернатора Новосибирской области устанавливаются поквартально. В случае если инвестор должен был завершить выполнение мероприятий, установленных таким распоряжением, в 1 квартале текущего года, при установлении отчётного периода в 1 год, выполнение (невыполнение) данного требования уполномоченный орган установить сможет только в следующем году.
		2. В нашем случае достаточно документа «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию».	Предложение не учтено. Проектом акта предусматривается возможность арендатора представлять любые документы, подтверждающие своевременное размещение (реализацию) проекта, по своему усмотрению.
7	АО «СО ЕЭС»	1. Сроки предоставления отчётов, определённые пунктом. 4 Порядка контроля, недостаточны. Приемлемые сроки для предоставления отчётов за период с 01.07 по 31.12 – до 1 февраля, за период с 01.01 по 30.06 – до 1 августа	Предложение учтено. Сроки для предоставления отчётов установлены за период с 01.07 по 31.12 – до 1 февраля, за период с 01.01 по 30.06 – до 1 августа.
		2. При предоставлении последующих отчётов с аналогичными сведениями исключить повторное предоставление ранее направленных документов	Предложение учтено. В Приложения 2 и 3 к Порядку контроля включены положения, в соответствии с которыми «в случае если такие копии документов прилагались в одном из

		<p>3. В приложении № 2 к Порядку контроля предусмотреть отдельную форму для объектов/проектов, финансирование которых осуществляется за счёт собственных (или иных) средств, исключив предоставление излишней информации.</p> <p>Также предлагаем исключить разделы «налоговые начисления» и «социальная эффективность проекта», в отношении фотографий уточнить формат, их количество и что они должны отражать (строительная площадка, стадии строительства и т.д.), по возможности исключить предоставление фотографий с каждым отчётом, предоставлять их по запросу.</p>	<p>предыдущих отчётных периодов, их предоставление вместе с отчётом за отчётный период необязательно.»</p> <p>Предложение не учтено в связи с тем, что данные показатели были заявлены в бизнес-плане проекта, а также в связи с необходимостью сбора статистических данных по реализуемым проектам.</p> <p>Считаем установление требований к предоставляемым фотографиям излишним. Установлено предоставление фотографий только в случае если строительство инвестиционного объекта/проекта началось.</p>
--	--	--	--

2. Анализ проблем и целей регулирования

2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов

В сводном отчёте указана следующая проблема, для решения которой разработан проект акта: отсутствует нормативный правовой акт Правительства Новосибирской области, регулирующий порядок осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, критерии для которых установлены Законом № 583-ОЗ. Характер проблемы сводится к отсутствию регулирования в сфере контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов.

Негативными эффектами являются:

- несоблюдение арендаторами критериев, которым должны соответствовать размещаемые (реализуемые) объекты, проекты, на земельных участках, предоставленных в аренду без проведения торгов;

- риск извлечения земельных участков из хозяйственного оборота ввиду их недобросовестного использования арендаторами.

2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Целью вводимого регулирования является принятие нормативного правового акта Правительства Новосибирской области, регулирующего порядок осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, критерии для которых установлены Законом № 583-ОЗ.

Индикатором достижения цели будет принятие нормативного правового акта, регулирующего порядок осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, критерии для которых установлены Законом № 583-ОЗ. В качестве дополнительных индикаторов разработчик указал:

- соответствие объектов, проектов, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов, критериям, установленным законом № 583-ОЗ;

- размещение объектов, реализация проектов в сроки, установленные соответствующими распоряжениями Губернатора Новосибирской области.

3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования

Практика размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов на территории Новосибирской области показывает, что арендаторы не всегда добросовестно подходят к выполнению своих обязательств. Учитывая, что создание вышеперечисленных объектов и проектов имеет важное значение для социально-экономического развития региона, целесообразно разработать единый механизм контроля за размещением (реализацией) объектов и масштабных инвестиционных проектов. Кроме того, пунктом 4 распоряжения Губернатора Новосибирской области от 15.11.2016 № 201-р разработчику совместно с департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области поручено разработать нормативный правовой акт Правительства Новосибирской области, регулирующий порядок осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, критерии для которых установлены Законом № 583-ОЗ.

Учитывая изложенное, разработан проект акта, которым предлагается утвердить порядок осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, критерии для которых установлены Законом № 583-ОЗ (далее – Порядок контроля, Порядок). Указанный Порядок регламентирует:

1) процедуру осуществления уполномоченными органами контроля за соответствием объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (далее – объекты), масштабных инвестиционных проектов (далее – проекты) критериям, установленным Законом № 583-ОЗ, для размещения (реализации) которых на территории Новосибирской области в соответствии с распоряжением Губернатора Новосибирской области юридическим лицам предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов;

2) порядок и сроки предоставления арендаторами отчётов о ходе размещения (реализации) объекта, проекта, признанного соответствующим критериям, установленным Законом № 583-ОЗ (далее – отчёты);

3) процедуру направления арендаторами мотивированных ходатайств об изменении сроков размещения (реализации) объектов, проектов (далее – ходатайство об изменении сроков).

Далее более подробно рассмотрим основные положения Порядка контроля во взаимосвязи с отдельными замечаниями и предложениями участников публичных консультаций.

В соответствии с пунктом 3 Порядка уполномоченные органы осуществляют контроль в формах документарной и выездной проверок. При этом проектом акта предусмотрено приложение № 1 к Порядку, которым урегулирован механизм проведения выездных проверок. Документарные проверки будут осуществляться в соответствии с положениями самого Порядка о контроле.

Пунктами 4-5 Порядка установлено, что арендаторы в течение срока действия договора аренды земельных участков и одного отчётного периода после окончания срока действия такого договора раз в полугодие³ представляют в уполномоченный орган отчёт по формам согласно приложениям №№ 2, 3 к Порядку о контроле.

Необходимо отметить, что мэрия г. Новосибирска в рамках публичных консультаций предложила исключить из пункта 4 Порядка слова «*И одного отчётного периода после окончания срока действия договора аренды земельных участков*», так как по окончании срока действия договора аренды какие-либо обязательства сторон прекращаются и отсутствуют основания для требования предоставления отчётов. Данное замечание не было учтено поскольку в случае неполучения последнего отчёта после завершения срока договора аренды у уполномоченного органа будет отсутствовать подтверждение об исполнении обязательств арендатора. Например, если договор аренды предусматривает срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в I квартале 2021 года и завершается 30 апреля 2021 года, то уполномоченный орган, не имея возможности получить отчёт за первое полугодие 2021 года, не сможет установить факт исполнения (или неисполнения) обязательства инвестора по вводу объекта в эксплуатацию.

Ещё одно предложение по пункту 4 Порядка контроля поступило от акционерного общества «СО ЕЭС». Участник публичных консультаций предложил установить сроки предоставления отчётности:

- за период с 01.07 по 31.12 – до 1 февраля;
- за период с 01.01 по 30.06 – до 1 августа.

Разработчик согласился с вышеизложенным предложением и внёс соответствующие изменения в пункт 4 Порядка.

В соответствии с пунктом 6 Порядка контроля в случае предоставления отчёта не по установленной форме, уполномоченный орган уведомляет арендатора об отказе в его рассмотрении, а также о необходимости устранения допущенных ошибок и повторного предоставления скорректированного отчёта.

Согласно пунктам 7-8 Порядка в случае непредставления арендатором отчёта в сроки, установленные пунктом 4 Порядка контроля, уполномоченный орган уведомляет арендатора о необходимости предоставления отчёта в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня получения такого уведомления. В случае если арендатор не предоставил отчёт в сроки, установленные пунктами 6 и 7

³ До 1 февраля и до 1 августа.

Порядка контроля, уполномоченный орган инициирует и проводит выездную проверку арендатора.

В рамках публичных консультаций Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области отметил, что в пунктах 7 и 8 Порядка контроля содержится неопределённость в части определения момента отсчёта установленных сроков: с момента получения арендатором уведомления в форме заказного письма либо в электронной форме на электронный адрес. Замечание не было учтено разработчиком, поскольку в электронной форме осуществляется дублирование направленного уведомления, следовательно, моментом отсчёта установленных сроков определён момент получения арендатором уведомления в форме заказного письма.

Пунктами 9-11 Порядка установлено, что уполномоченный орган анализирует отчёт на предмет:

1) выполнения арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов, критериям, установленным Законом № 583-ОЗ;

2) соответствия размещаемого (реализуемого) объекта, проекта целевому назначению, установленному распоряжением Губернатора Новосибирской области;

3) соответствия сроков размещения (реализации) объекта, проекта срокам, установленным распоряжением Губернатора Новосибирской области;

4) отсутствия препятствий для размещения (реализации) объекта, проекта, требующих внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области.

При необходимости уполномоченный орган запрашивает экспертные заключения министерства строительства Новосибирской области, министерства экономического развития Новосибирской области, ДИиЗО НСО в пределах осуществляемых ими полномочий.

Пунктами 12, 13 Порядка регламентирована процедура направления арендатором ходатайства об изменении сроков размещения (реализации) объектов, проектов. При этом в ходе публичных консультаций Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области отметил, что процедура направления арендатором в адрес уполномоченного органа ходатайства об изменении сроков не относится к предмету правового регулирования Порядка контроля. Разработчик не поддержал участника публичных консультаций, дополнив Порядок контроля положением о том, что им регламентирована, в том числе, и процедура направления арендаторами мотивированных ходатайств об изменении сроков размещения (реализации) объектов, проектов.

Согласно пункту 14 Порядка контроля уполномоченный орган формирует одно или несколько предложений для рассмотрения их на заседании комиссии⁴ в случае, если в ходе анализа:

⁴ Комиссия по оценке соответствия объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и

- выявлено несоответствие размещаемого (реализуемого) объекта, проекта хотя бы одному критерию из числа указанных в подпунктах 1-3 пункта 9 Порядка;

- выявлено наличие препятствий для размещения (реализации) объекта, проекта, требующих внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области;

- получено ходатайство об изменении сроков.

В соответствии с пунктом 15 Порядка комиссия по результатам рассмотрения вышеуказанных предложений и отчёта арендатора принимает соответствующее решение. Например, в случае несоблюдения арендатором сроков размещения (реализации) объекта, проекта комиссия принимает после анализа отчёта решение о наличии либо отсутствии оснований для внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области в части изменения положений, устанавливающих сроки размещения (реализации) объекта, проекта. ДИиЗО НСО в ходе публичных консультаций обратил внимание, что указанный выше пункт содержит правовую неопределённость. А именно – неясно какие меры, направленные на соблюдение арендатором сроков размещения (реализации) объекта (проекта) будет принимать комиссия, если такие сроки уже не соблюдены. Разработчик учёл замечание участника публичных консультаций, исключив соответствующее положение из пункта 15 Порядка.

Пункт 16 Порядка контроля содержит перечень действий уполномоченного органа, осуществляемых на основании решения (решений) комиссии. Например, в случае принятия комиссией решения о наличии оснований для принятия мер по привлечению арендатора к административной ответственности в соответствии со статьёй 8.8 КоАП РФ, направляет в орган, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, уведомление о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в соответствии со статьёй 8.8 КоАП РФ.

Отмечаем, что в редакции Порядка контроля до публичных консультаций, его положениями предусматривалось направление уполномоченным органом в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области уведомления о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в соответствии со статьёй 8.8 КоАП РФ. Участники публичных консультаций⁵ обратили внимание разработчика на то, что ДИиЗО НСО не является органом, уполномоченным на привлечение к административной ответственности по статье 8.8 КоАП РФ. Замечания были учтены. Вышеуказанные положения были изложены в новой редакции, предусматривающей направление уведомления о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в орган, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора за

коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – комиссия)

⁵ Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области, Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области.

соблюдением требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению.

Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области в ходе публичных консультаций также обратил внимание, что принятие нормативного акта в предложенной редакции повлечёт неурегулированность отношений в части осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов (далее – объектов, проектов) на земельных участках, находящихся в федеральной и муниципальной собственности, а также на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена (далее – иные земельные участки).

Действительно, в подпунктах 2, 4, 5 пункта 17 Порядка контроля в редакции до публичных консультаций отсутствовали положения о том, что в отношении договоров аренды иных земельных участков соответствующие уведомления будут направляться не в ДИиЗО НСО, который в этом случае не будет являться стороной договора аренды, а в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области и администрации муниципальных образований Новосибирской области соответственно. Разработчик учёл вышеуказанное замечание департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области.

Кроме того, по мнению ДИиЗО НСО проектом не урегулирован вопрос о том, какие решения принимаются комиссией и какие принимаются меры на основании принятого комиссией решения, в случае установления уполномоченным органом несоответствия размещаемого объекта целевому назначению, установленному распоряжением Губернатора Новосибирской области. Разработчик не согласился с замечанием, указав, что такие решения комиссии установлены подпунктом 3 пункта 15 Порядка контроля. Принимаемые на основании решения комиссии меры перечислены в пункте 16 Порядка контроля.

Как уже отмечалось ранее в настоящем заключении, в случае, если арендатор не предоставил отчёт в соответствующие сроки, уполномоченный орган инициирует и проводит выездную проверку арендатора в соответствии с приложением № 1 к Порядку – Порядком проведения выездной проверки арендатора,⁶ которым регламентированы следующие вопросы:

- предмет, основания, место проведения выездной проверки (пункты 3, 4, 5 Порядка проведения проверки);

- права и обязанности должностных лиц уполномоченного органа и арендатора, в отношении которого проводится проверка (пункты 9-12 Порядка проведения проверки);

- процедура проведения и завершения проверки (пункты 6, 7, 8, 13-18 Порядка проведения проверки).

В завершение анализа проекта представляется целесообразным отметить, что ряд замечаний и предложений участники публичных консультаций сделали по проекту акта в целом, а не по его отдельным положениям.

⁶ Далее – Порядок проведения проверки.

Так, по мнению мэрии города Новосибирска Порядок контроля избыточен, поскольку система контроля юридических лиц, в том числе заключивших договоры аренды земельных участков без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, регламентирована Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Замечание разработчиком не учтено, так как Федеральный закон № 214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а не процесс реализации масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья. Кроме того, масштабный инвестиционный проект, связанный со строительством жилья, может реализовываться без привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства.

Также, по мнению мэрии города Новосибирска, проект акта содержит положения, не соответствующие нормам Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294-ФЗ). Замечание не учтено, поскольку Порядок контроля не подпадает под сферу регулирования Закона № 294-ФЗ.

Администрации Новосибирского и Чановского районов в ходе публичных консультаций предложили установить срок переходного периода, однако предложение не было учтено разработчиком, поскольку существует объективная необходимость контроля за уже размещёнными (реализуемыми) объектами, проектами. В случае установления переходного периода, уполномоченные органы смогут выявить возможные проблемы с такими объектами, проектами только в 2021 году.

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

В результате проведённого анализа проекта акта не были выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и областного бюджета Новосибирской области.

№ 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	отсутствует
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)	отсутствует
2	Избыточные недокументарные обязанности, запреты или требования (в том числе к имуществу, персоналу и др.)	отсутствует
3	Необоснованно широкие и (или) избыточные полномочия органов власти, их должностных лиц	отсутствует
4	Иные избыточные ограничения для бизнеса	отсутствует
5	Способствование иным, не указанным выше, образом возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	отсутствует

5. Выводы и предложения

По итогам проведения оценки регулирующего воздействия Министерство пришло к следующим выводам.

5.1. Разработчиком приведено достаточное обоснование решения проблемы 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, в том числе положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, областного бюджета Новосибирской области.

Заместитель министра экономического развития
Новосибирской области



В.Б. Шовтак