

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

«5» октября 2023 г.

№ 1

об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта: проект постановления администрации Чулымского района «О внесении изменений в постановление администрации Чулымского района от 24.08.2016 №521 «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Чулымского района, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов»»

Начальник управления экономического развития администрации Чулымского района Бударина В.В., в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов Чулымского района Новосибирской области, утвержденного решением Совета депутатов Чулымского района от 30.06.2017 № 12/141 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрела проект постановления администрации Чулымского района «О внесении изменений в постановление администрации Чулымского района от 24.08.2016 №521 «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Чулымского района, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов»» (далее – проект акта, Порядок), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчет), подготовленные отделом земельных отношений и имущества управления экономического развития администрации Чулымского района (далее – разработчик), и сообщает следующее.

1. Сведения о размещении извещения и проведении публичных консультаций

1.1. Сведения о размещении извещения и уведомлении об этом:

Срок проведения публичных консультаций, в течение которого разработчиком принимались замечания и предложения по уведомлению: с 22.08.2023 по 01.09.2023 (<https://dem.nso.ru/#/npa/bills/9ff220b9-6259-45d9-ae85-f5beccfb0d8a>). Требования Порядка не нарушены.

1.2. Сведения о проведении публичных консультаций

Проект акта содержит положения, относящиеся к низкой степени регулирующего воздействия, так как не относится к высокой или средней степени регулирующего воздействия и не подпадает под иные абзацы настоящего абзацев «а», «б» подпункта 3 пункта 24 Порядка проведения ОРВ. В соответствии с пунктом 24 Порядка проведения ОРВ срок проведения публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету должен составлять не менее 7 рабочих дней.

По информации разработчика публичные консультации по проекту акта и сводному отчету проводились с 13.09.2023-21.09.2023 (7 рабочих дней) - информационное сообщение о проведении публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету было размещено на странице официального портала АИС

«Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <https://dem.nso.ru/#/nra/bills/9ff220b9-6259-45d9-ae85-f5beccfb0d8a>. Требования пункта 24 Порядка проведения ОРВ разработчиком соблюдены.

По информации, представленной разработчиком, о проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

- департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области;
- уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;

1.3. Сведения об учете поступивших предложений:

По информации, представленной разработчиком, в ходе публичных консультаций предложений и замечаний не поступило.

2. Анализ проблем и целей регулирования

2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов.

Заявленная разработчиков проблема, на решение которой направлен проект акта, сформулирована следующим образом: различная цена выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Чулымского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов, в том числе с субъектом предпринимательской и иной экономической деятельности.

Негативным эффектом проблемы являются неравные условия (зависящие от формы собственности - муниципальная или государственная неразграниченная) при заключении договора купли - продажи земельного участка без проведения торгов.

В качестве обоснования негативных эффектов разработчик указывает на то, что при заключении договора купли-продажи земельного участка (без проведения торгов) выкупная стоимость земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности, при прочих равных характеристиках такого участка (площадь, разрешенное использование, кадастровая стоимость) будет различна.

Характер проблемы сводится к различным размерам ставок, применяемых при определении выкупной цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Чулымского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов.

2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Разработчик обозначил следующую цель вводимого регулирования: внесение изменений в порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Чулымского района, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов.

Указанная цель будет достигнута путем издания постановления

администрации Чулымского района «О внесении изменений в постановление администрации Чулымского района от 24.08.2016 № 521 «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Чулымского района, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов»».

Индикатором достижения целей является IV квартал 2023 года, когда нормативный правовой акт будет принят.

3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования

Разработчиком предлагается к утверждению проект акта, который содержит следующие изменения в Порядок:

1. Цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3 - 7 Порядка.

2. Порядок дополняется пунктами, согласно которым устанавливаются различные способы определения цены выкупа земельных участков, а именно:

1) при продаже земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу - в размере 50% его кадастровой стоимости;

2) при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» - в размере двух с половиной процентов его кадастровой стоимости;

3) при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных пунктами 3.1 и 3.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» - цена земельного участка определяется по правилам, установленным статьей 9.1 Закона Новосибирской области от 05.12.2016 № 112-ОЗ «Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области»;

4) при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, собственникам зданий, сооружений либо помещений в них - в размере 25% его кадастровой стоимости.

При продаже земельных участков, указанных в пункте 4 разработчиком вводится исключение в отношении следующих земельных участков:

занимаемых исключительно наземными плоскостными сооружениями либо занимаемых зданиями, сооружениями или едиными недвижимыми комплексами, в состав которых входят сооружения, и при этом площадь застройки наземных плоскостных сооружений составляет 50 и более процентов от площади застройки всех зданий, сооружений, расположенных на земельном участке или входящих в состав единого недвижимого комплекса;

из состава земель сельскохозяйственного назначения;

основной и (или) условно разрешенный вид разрешенного использования которых соответствует описанию видов разрешенного использования земельного участка "природно-познавательный туризм (5.2)", "туристическое обслуживание

(5.2.1)", "охота и рыбалка (5.3)", "причалы для маломерных судов (5.4)", "поля для гольфа или конных прогулок (5.5)" в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412;

собственникам зданий, сооружений либо помещений в них в случае, если эти здания, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности и (или) возведены вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации;

собственникам зданий, сооружений либо помещений в них в случае, если земельный участок для строительства здания, сооружения в установленном законом порядке не предоставлялся и право собственности на здание, сооружение признано судом в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации;

гражданам, являющимся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках, в отношении которых разработчик пунктом 6.1 вводит порядок определения цены земельного участка в размере 7% его кадастровой стоимости.

3. Разработчик вводит пункт 8, регулирующий порядок определение цены земельного участка при его продаже юридическим лицам при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), в соответствии с правилами, установленными абзацем первым пункта 2 статьи 3 Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

В сводном отчете отсутствует анализ практики отдельных муниципальных образований Новосибирской области.

Вместе с тем, считаю, что предлагаемые проектом акта изменения в Порядок **уравнивают** способы формирования цены выкупа земельных участков различной формы собственности (муниципальной и государственной (неразграниченной))¹ при прочих равных характеристиках такого участка: местоположение, площадь, разрешенное использование, кадастровая стоимость.

Отмечаю, что при подготовке проекта акта разработчиком допущена ошибка, а именно: в пункте 3 проекта акта при перечислении дополнительно вводимых в Порядок пунктов, не указан пункт 6.1.

4. Сведения о выявленных положениях проекта акта, затрудняющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, либо способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Чулымского района.

¹ Постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 N 280-п (ред. от 01.11.2022) "О Порядке определения цены земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов"

В результате проведенного анализа **не были** выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению; положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности; положения, способствующие возникновению необоснованных расходов бюджета Чулымского района:

№ п/п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Чулымского района
1	Наличие в проекте акта избыточных требований к составу, форме или срокам предоставления документов, сведений	отсутствуют
2	Наличие в проекте акта избыточных требований к имуществу, персоналу, заключенным договорам	отсутствуют
3	Наличие в проекте акта иных требований к субъекту предпринимательской, иной экономической деятельности, не обусловленных необходимостью решения проблем регулирования	отсутствуют
4	Наличие в проекте акта избыточных полномочий органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц, недостаточность или отсутствие таких полномочий	отсутствуют
5	Наличие в проекте акта иных положений, вводящих иные избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской, иной экономической деятельности или способствующих их введению; положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов	отсутствуют

	предпринимательской, иной экономической деятельности	
6	Наличие в проекте акта положений, которые могут быть неоднозначно истолкованы и привести в этом случае к ущемлению интересов субъектов предпринимательской, иной экономической деятельности	отсутствуют
7	Наличие в проекте акта положений, ограничивающих конкуренцию или создающих условия к этому	отсутствуют
8	Наличие в проекте акта иных положений, способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Чулымского района	отсутствуют
9	Наличие в проекте акта положений, необоснованно запрещающих осуществление предпринимательской, иной экономической деятельности (в том числе определенных видов такой деятельности) в Чулымском районе	отсутствуют

5. Выводы

По итогам проведения оценки регулирующего воздействия уполномоченное лицо пришло к следующим выводам:

- при проведении оценки регулирующего воздействия приведено достаточное обоснование решения проблем предложенным способом правового регулирования;

- в проекте акта не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, в том числе оказывающие отрицательное воздействие на состояние конкуренции в Чулымском районе, положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, бюджета Чулымского района.

Дополнительно рекомендую разработчику в пункте 3 проекта акта при перечислении дополнительно вводимых в Порядок пунктов ввести пункт 6.1.

Начальник управления экономического развития



(подпись)

В.В. Бударина