



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

Красный проспект, 34
г. Новосибирск, 630099
тел./факс (383) 227-40-43

Начальнику департамента
земельных и имущественных
отношений города
Новосибирска

Жигульскому Г. В.

от 15.02.2017 № 23/3.3/00226
На № _____ от _____

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Порядок определения цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 28.10.2015 № 24»

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, пунктом 3.4 Положения о департаменте правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2015 № 7488, проведена оценка регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Порядок определения цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 28.10.2015 № 24» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее – разработчик).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено внесение изменений в Порядок определения цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 28.10.2015 № 24 (далее – Порядок). Целью

предлагаемого правового регулирования является совершенствование Порядка, его актуализация.

При подготовке проекта муниципального правового акта соблюден Порядок проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395.

Уведомление о намерении разработать проект муниципального нормативного правового акта было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novosibirsk.ru/pravdocsinf.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<https://dem.nso.ru/#/npa/bills/deef848d-db56-4aab-8793-2ad3d08584c2>). Предложения в связи с размещением уведомления принимались в период с 23.12.2022 по 12.01.2023. По информации, предоставленной разработчиком, предложения в связи с размещением уведомления за указанный период не поступали.

Информационное сообщение о проведении публичных консультаций было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/publexp.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<https://dem.nso.ru/#/npa/bills/deef848d-db56-4aab-8793-2ad3d08584c2>).

Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 19.01.2023 по 01.02.2023. О проведении публичных консультаций дополнительно были извещены Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата», Союз «Торгово-промышленная палата Новосибирской области», межрегиональная общественная организация «Межрегиональная Ассоциация руководителей предприятий», некоммерческое партнерство «Совет по защите прав и законных интересов субъектов малого и среднего бизнеса», местная общественная организация «Объединение предпринимателей Октябрьского района города Новосибирска», муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Новосибирское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России», члены экспертного совета по оценке регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, и экспертизе муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности.

В период проведения публичных консультаций по муниципальному правовому акту поступили предложения от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области Мамулата Н. Е. (далее – Уполномоченный). Уполномоченный предлагает исключить из проекта муниципального правового акта абзац 6 пункта 1.2, которым предусмотрено определение цены земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поскольку данная категория земель в составе территории города Новосибирска отсутствует.

Согласно представленной разработчиком позиции, предложения Уполномоченного являются необоснованными, поскольку в муниципальной собственности города Новосибирска имеются земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенные в Новосибирской области за границами города Новосибирска.

При проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта выявлялись достаточность оснований введения предлагаемого правового регулирования и наличие положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской, иной экономической и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской, иной экономической и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Правовое регулирование осуществляется в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», относящим к вопросам местного значения городского округа осуществление полномочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа. В силу пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации определение цены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, при заключении договора купли-продажи осуществляется в порядке, установленном органом местного самоуправления, если иное не установлено федеральным законом.

Подпунктом 1.1 проекта муниципального правового акта в Порядок вносятся изменения юридико-технического характера, согласно которым в абзаце 1 пункта 1.3 Порядка предлагается ввести сокращенное определение цены земельного участка при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов – «цена земельного участка», в абзаце 2 исключаются слова «при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов». Изменения направлены на совершенствование муниципального правового акта, позволяют обеспечить удобство применения и единообразие изложения текста.

Подпунктом 1.2 проекта муниципального правового акта раздел 2 Порядка, устанавливающий порядок определения цены земельного участка, излагается в новой редакции. Так, пунктом 2.1 Порядка в редакции проекта установлено, что цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.2 – 2.5 Порядка в редакции проекта, которыми установлены льготные ставки выкупной цены в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от их места расположения, видов разрешенного использования, а также видов

размещаемых объектов недвижимости на таких земельных участках. Так, при продаже земельных участков собственникам зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, цена определяется в размере 45 % его кадастровой стоимости, при этом нормой установлен ряд исключений, когда продажа земельных участков осуществляется по цене его кадастровой стоимости (пункт 2.2 Порядка в редакции проекта). При продаже земельных участков гражданам, являющимся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, цена определяется в размере 10 % его кадастровой стоимости (пункт 2.3 Порядка в редакции проекта). При продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах города Новосибирска, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, цена определяется в размере его рыночной стоимости (пункт 2.4 Порядка в редакции проекта). Цена земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу, определяется в размере 50% его кадастровой стоимости (пункт 2.5 Порядка в редакции проекта).

Согласно представленной разработчиком информации за период с 2018 по 2022 годы было заключено 11 договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новосибирска, цена которых определялась в десятикратном размере ставки земельного налога (15% кадастровой стоимости), доходы от продажи которых составили 16,16 млн. рублей. Так, выкупная стоимость земельного участка с кадастровой стоимостью 56130158,34 рубля составила 8419523,75 рублей, земельного участка с кадастровой стоимостью 5444000 рублей – 816000 рублей, земельного участка с кадастровой стоимостью 8414000,16 рублей – 1262100,02 рубля.

Предлагаемое правовое регулирование обусловлено необходимостью эффективного распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Новосибирска, соблюдения принципа единства экономического пространства, направлено на устранение дифференциации ставок выкупной стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новосибирска, и земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядок определения цены для которых установлен постановлением Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п. Данные изменения позволят установить соразмерную плату за выбываемое из собственности города Новосибирска имущество, увеличить поступление в бюджет города Новосибирска доходов от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новосибирска, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов, до 9,69 млн. рублей. При этом предлагаемое регулирование соответствует принципу платности использования земли, требованиям гражданского, земельного

законодательства Российской Федерации, не нарушает прав субъектов предпринимательской, иной экономической и инвестиционной деятельности. Кроме того, пунктом 2 проекта муниципального правового акта предусмотрено вступление его в силу с 01.07.2023 года, что позволяет учесть интересы собственников объектов недвижимости, которые вправе выкупить земельные участки в соответствии с действующим Порядком.

В статье 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации к видам разрешенного использования земельных участков, особенности предоставления которых определены данной статьей, отнесено садоводство для собственных нужд, однако пунктом 2.4 Порядка в редакции проекта, содержащим ссылку на статью 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, среди видов разрешенного использования указано садоводство. Предлагаемое регулирование является избыточным, может повлечь неоднозначное толкование требований участниками правоотношений, дифференцированный подход к ним.

Необходимо отметить, что в абзаце 4 пункта 2.2 Порядка в редакции проекта при определении исключений из случаев продажи земельных участков по цене 45 % его кадастровой стоимости в условно разрешенном виде использования земельного участка «поля для гольфа и конных прогулок (5.5)» употреблен предлог «и» вместо «или», что не соответствует классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, Правилам землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска сделан вывод о наличии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска (пункт 2.4 Порядка в редакции проекта). Считаю необходимым доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, изложенных в заключении.

Начальник департамента



М. А. Маслова

Синягина
2274393

