



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

06.10.2022 № 36

---

**об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п»**

Министерством экономического развития Новосибирской области (далее – Министерство) 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 оценки), рассмотрены проект постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п» (далее – проект акта), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчет), сводка замечаний и предложений по проекту акта и сводному отчету, подготовленные департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – разработчик, ДИиЗО НСО).

Проектом акта предлагается внести изменения в Порядок 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, установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п (далее – Порядок определения цены, Постановление № 280-п).

**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: <https://dem.nso.ru/#/nra/bills/b8f7f64f-24e0-4b7c-8521-321c83786890>.

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 11.11.2021 по 22.11.2021 (8 рабочих дней).

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

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;

- Союз «Торгово-промышленная палата Новосибирской области»;

- Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата»;

- Межрегиональная общественная организация «Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий»;

- Новосибирское областное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

- Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

- администрации городских округов и муниципальных районов Новосибирской области;

- ООО «Цефей»;

- ООО «Автомир»;

- АО «УК «ПЛП»;

- АО Медицинский центр «Авиценна»;

- ООО «Санитар»;

- ООО «Сибирская деловая компания»;

- ООО «Кулунда»;

- ООО «Веста»;

- ООО ТД «Пивница»;

- ООО «Торгово-промышленное объединение «ФАБСИ»;

- Министерство.

По информации, представленной разработчиком, в ходе публичных консультаций от трех участников публичных консультаций поступили отзывы на уведомление. Так, Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области (далее – Уполномоченный) обратил внимание разработчика на то, что проект правового акта не должен содержать положения, вводящие в избыточные обязанности, запреты, ограничения, или способствующие возникновению необоснованных расходов в отношении субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Руководитель комиссии по градостроительству и земельным отношениям Новосибирского областного отделения общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» (далее – «ОПОРА РОССИИ») обратил внимание ДИиЗО НСО на следующие аспекты проблемы, которые необходимо учитывать при разработке проекта акта:

- масштабные негативные экономические последствия пандемии новой коронавирусной инфекции (увеличивать размер выкупной цены земельных участков необходимо увеличивать постепенно, в течение 4 лет, начиная с 2022 года);

- рассмотреть возможность установления уменьшающих коэффициентов при выкупе земельных участков в территориальных зонах озеленения, отдыха и оздоровления, объектов культуры и спорта, если разрешенное использование таких земельных участков и объектов капитального строительства на них способствует достижению указанных целей;

- предложение об определении цены земельного участка в размере не более десяти процентов его кадастровой стоимости для граждан, собственников объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках;

- при разработке нормативно-правового акта руководствоваться положениями, предусмотренными подпунктом 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ, статьями 2 и 9 Конституции РФ, пунктом 1 статьи 1 Гражданского кодекса РФ.

Глава Кочковского района Новосибирской области обратил внимание разработчика на необходимость внесения изменений в постановление Правительства от 27.07.2015 № 280-п в целях единообразия применения земельного законодательства на территории Российской Федерации, недопустимость межрегиональной дифференциации ставок выкупной стоимости земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

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

Проект акта и сводный отчет размещены в государственной информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <https://dem.nso.ru/#/nra/bills/df8c0f7f-868e-4d81-9803-5fb27bde438c>. Публичные консультации по проекту акта, сводному отчету проводились с 09.03.2022 по 29.03.2022 (15 рабочих дней).

О проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;

- Союз «Торгово-промышленная палата Новосибирской области»;

- Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата»;

- Межрегиональная общественная организация «Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий»;

- Новосибирское областное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

- Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

- администрации городских округов и муниципальных районов Новосибирской области;

- ООО «Цефей»;

- ООО «Автомир»;

- АО «УК «ПЛП»;

- АО Медицинский центр «Авиценна»;

- ООО «Санитар»;

- ООО «Сибирская деловая компания»;
- ООО «Кулунда»;
- ООО «Веста»;
- ООО ТД «Пивница»;
- ООО «Торгово-промышленное объединение «ФАБСИ»;
- Министерство.

Разработчику поступило 15 отзывов от 10 участников публичных консультаций, из них 6 отзывов об отсутствии замечаний и предложений (администрации города Барабинска Барабинского района и города Оби, Кыштовского, Здвинского, Чистоозерного, Коченевского районов Новосибирской области). 9 отзывов с замечаниями и предложениями по проекту акта представили 4 участника публичных консультаций, из них 2 – учтены и 1 – учтен частично. Информация представлена в таблице.

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
1.	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области	<p><b>Предложение 1:</b> исключить подпункт 1 пункта 2 проекта акта в связи с тем, что подпункт 5 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ, устанавливающий такой случай продажи земельного участка без проведения торгов (продажа земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу) признан утратившим силу с 01.01.2019 в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 статьи 40 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p>	<p><b>Отклонено.</b> Согласно части 22 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если до дня вступления в силу указанного закона (01.01.2019) с юридическим лицом заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предназначенного для ведения дачного хозяйства, образование из такого земельного участка иных земельных участков, а также их предоставление осуществляется в соответствии с ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ). Указанная редакция ЗК РФ предусматривает такое основание для предоставления земельных участков без проведения торгов (продажа земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу).</p>
		<p><b>Предложение 2:</b> исключить подпункт 3 пункта 2 проекта акта об установлении цены земельного участка от 25 до 45 процентов его кадастровой стоимости в зависимости от территориального расположения земель-</p>	<p><b>Отклонено.</b> Предложение подлежит отклонению, поскольку в проекте акта предлагается привести размер ставок выкупа земельных участков к среднему показателю по Сибирскому федеральному округу.</p>

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
		<p>ного участка. Введение указанной нормы приведет к установлению положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, значительно увеличивая выкупную стоимость земельных участков.</p>	<p>По результатам анализа установлено, что в Красноярском крае размер цены выкупной стоимости собственниками зданий составляет 100% его кадастровой стоимости, в Омской области – 40% кадастровой стоимости земельного участка, 30% его кадастровой стоимости при продаже земельного участка субъектам малого и среднего предпринимательства, в Республике Алтай – 25% кадастровой стоимости земельного участка. В Республике Тыва – от 20% до 50% кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от даты регистрации права на здание, сооружение; в Республике Хакасия – 35% кадастровой стоимости; в Иркутской области – 15% - для юридических лиц; в Кемеровской области – 100% - для юридических лиц.</p> <p>Кроме того, в соответствии с нормами земельного законодательства собственник объекта недвижимости вправе выбрать вид права, на котором он вправе владеть земельным участком (право собственности, право аренды), таким образом ЗК РФ не установлена обязанность выкупа земельного участка собственником объекта капитального строительства.</p>
		<p><b>Замечание 3:</b> в перечне исключений, предлагаемых к установлению абзацами седьмым-двенадцатым подпункта 3 пункта 2 проекта акта не устанавливается цена земельных участков и (или) порядок ее определения, что может ввести в заблуждение субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.</p>	<p><b>Отклонено.</b> В соответствии общим правилом, определенном в пункте 2 Порядка определения цены, цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3 – 7 настоящего Порядка. Таким образом, для случаев исключения из пункта 3 цена земельных участков при продаже будет составлять 100 процентов его кадастровой стоимости по общему правилу.</p>
2.	Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска	<p><b>Замечания отсутствуют.</b> <b>Предложение:</b> перенести срок вступления в силу проекта акта на 01.01.2023 с учетом сложившихся экономических условий, в целях поддержки граждан и бизнеса.</p>	<p><b>Учтено.</b> Предусмотрено вступление в силу проекта акта с 01.07.2023.</p>
3.	Комиссия по градостроительству и земельным отношениям Новосибирского областного отделения «Опора	<p><b>Предложение 1:</b> наложить мораторий сроком до 01.07.2023 на любые решения, приводящие к повышению цены выкупа на земельные участки, находящиеся в собственности Но-</p>	<p><b>Учтено частично.</b> Предлагаемые положения учтены частично в пункте 3 проекта акта в новой редакции. Предусмотрено вступление в силу разрабатываемого постановления с 01.07.2023 в соот-</p>

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
	России»	<p>восибирской области, и государственная собственность на которые не разграничена. Повышение цены выкупа осуществлять после широкого общественного обсуждения постепенно, ежегодно в течение 4 лет, начиная с 01.07.2023 по шкале: 25% - 30% - 35% - 45% в условиях сложившейся экономической ситуации в нашей стране.</p>	<p>ветствии с предложением. Кроме того, решение о приобретении земельных участков зависит от волеизъявления физических, юридических лиц, которым предоставлен земельный участок в аренду без проведения торгов.</p>
		<p><b>Предложение 2:</b> не принимать никаких решений, создающих неравные условия или ущемляющих права и законные интересы предпринимателей независимо от сферы их деятельности.</p> <p>Проектом акта предлагается установить неравные ущемляющие условия тех, чья деятельность на земельных участках предполагает строительство больших плоскостных сооружений и небольших обслуживающих зданий для эксплуатации таких сооружений (спортивная, рекреационная, природно-туристическая и складская деятельность, в отдельных случаях – промышленность),</p> <p>Неравные ущемляющие условия для тех, основной и (или) условно разрешенный вид разрешенного использования которых соответствует описанию видов разрешенного использования земельного участка «природно-познавательный туризм», «туристическое обслуживание», «охота и рыбалка», «причалы для маломерных судов», «поля для гольфа и конных прогулок»</p>	<p><b>Отклонено.</b> В соответствии с действующим земельным законодательством приобретение в собственность земельного участка является правом собственника объекта капитального строительства, а не его обязанностью. Собственник объекта недвижимости вправе выбрать вид права, на котором он вправе владеть земельным участком (право собственности, право аренды). Установление различного размера выкупной стоимости земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков, размещаемых объектов недвижимости предлагается в качестве мер по экономической демотивации коррупционных решений в части ценообразования при продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.</p>
		<p><b>Предложение 3:</b> абзац одиннадцатый подпункта 2 пункта 2 проекта акта дополнить словами «за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.1 настоящего Порядка» в целях исключения правового конфликта.</p>	<p><b>Отклонено.</b> Действие абзаца одиннадцатого подпункта 2 пункта 2 проекта акта не распространяется на земельные участки при предоставлении в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, гражданам, являющимся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках. Размер цены указанных земельных участков устанавливается в пункте 6.1 Проекта.</p>
4.	Глава Чулымского района Новосибир-	<b>Предложение 1:</b> пересмотреть в сторону умень-	<b>Отклонено.</b> Предложение подлежит отклоне-

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
	ской области	шения указанные в проекте акта размеры ставок выкупа земельных участков, либо предусмотреть расчет выкупной стоимости ранее учтенных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет под квартирой, в соответствии с абзацем четвертым подпункта 4 пункта 2 проекта акта в целях предотвращения значительного увеличения цены земельных участков при заключении договора купли-продажи в отношении земельных участков, занимаемых квартирами, расположенными в многоквартирных домах.	нию, поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Квартиры, расположенные в многоквартирных домах, являются помещениями. Земельные участки, занимаемые помещениями, не подлежат предоставлению в собственность собственникам помещений. Наличие в ЕГРН сведений о земельном участке, на котором расположено помещение, также не является основанием для предоставления такого земельного участка в собственность собственнику помещения. Кроме того, в соответствии с действующим жилищным законодательством земельный участок, занимаемый многоквартирным домом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в силу закона.
		<b>Замечание к сводному отчету:</b> в подпункте 1.1 раздела III сводного отчета в качестве проблемы указывается несоответствие выкупной стоимости цены земельных участков аналогичным ставкам выкупной цены земельных участков, установленных в иных субъектах Российской Федерации. Однако описание аналогичных способов решения указанных проблем в других субъектах Российской Федерации разработчиком проекта акта не проводилось (таблица 2 раздела III сводного отчета).	<b>Учтено при доработке сводного отчета.</b> Практика субъектов приведена в таблице 2 доработанного после возврата сводного отчета.

Как видно из представленной выше информации, участники публичных консультаций, представившие замечания и предложения на проект акта, в целом выражают позицию, связанную с их опасениями относительно создания неоправданной финансовой нагрузки на юридических и физических лиц. Однако Министерство отмечает, что, во-первых, установлен отлагательный срок вступления в силу проекта акта с 01.07.2023, что создает возможность для собственников объектов недвижимости выкупить земельные участки в соответствии с действующим в настоящее время Порядком определения цены. Это предложение, как видно из таблицы, внесено двумя участниками публичных консультаций и учтены ДИиЗО НСО при доработке проекта акта. Кроме того, предлагаемые к установлению проектом

акта льготные ставки выкупной цены в зависимости от видов размещаемых объектов недвижимости, места расположения земельных участков, видов их разрешенного использования близки к большинству размеров льготных ставок по регионам Сибирского федерального округа. Так, предлагаемый проектом акта диапазон льготных ставок выкупной цены, например, при продаже земельных участков собственникам зданий, сооружений либо помещений в них составляет от 45 % до 25 % его кадастровой стоимости (в зависимости от места расположения земельного участка), тогда как в Красноярском крае размер выкупной цены собственниками зданий составляет 100% его кадастровой стоимости, в Республике Тыва – от 20% до 50% кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от даты регистрации права на здание, сооружение, в Республике Хакасия – 35% кадастровой стоимости, в Кемеровской области – 100% - для юридических лиц. С учетом заявленного разработчиком негативного эффекта «недополучение доходов в консолидированный бюджет Новосибирской области», считаем подход ДИиЗО НСО по устранению указанного негативного эффекта неприемлемым.

## **2. Анализ проблем и целей регулирования**

### **2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов**

По мнению разработчика, проект акта направлен на решение следующих проблем.

Первая проблема – наличие риска недостижения цели по эффективному распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Новосибирской области, и земельными участками неразграниченной собственности в связи с несоразмерностью выкупной цены земельных участков их кадастровой стоимости в ряде случаев, установленных в Порядке определения цены.

Негативным эффектом указанной проблемы является недополучение доходов в консолидированный бюджет Новосибирской области<sup>1</sup>.

В таблице 1 сводного отчета разработчик приводит следующие аргументы в качестве обоснования вышеуказанного негативного эффекта: «Статьей 39.3 ЗК РФ предусмотрены основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в собственность без проведения торгов. При отсутствии предусмотренных статьей 39.16 ЗК РФ оснований для отказа в предоставлении в собственность указанных земельных участков, департамент обязан заключить договор купли-продажи земельного участка. Наряду с этим, обязанности департамента предоставить в собственность земельный участок корреспондирует его право на получение соразмерной платы за выбываемое из собственности Новосибирской области имущество.

Анализ заключенных департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области договоров купли-продажи показал, например, что:

- по договору купли-продажи земельного участка площадью 106861 кв.м. с кадастровой стоимостью 48 208 857,45 руб. его выкупная цена для юридического

---

<sup>1</sup> Таблица 1 сводного отчета от 03.10.2022.



лица составила 7 231 328,62 руб.

- по договору купли-продажи земельного участка площадью 1000 кв.м. с кадастровой стоимостью 457 470 руб. его выкупная цена для физического лица составила 13 724,10 руб.

Помимо указанного, несоразмерность выкупной цены наблюдается и в отношении земельных участков в городе Новосибирске. Так, использование земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, является некоммерческим использованием. Однако, существующий Порядок определения цены данных земельных участков, по сведениям мэрии города Новосибирска, предусматривает приобретение в собственность земельных участков по цене, средний размер которой составляет 9,48 руб./кв.м. или 5 688,0 руб. за участок. Средний рыночный размер стоимости указанных земельных участков в городе Новосибирске составляет 800,0 руб./кв.м. или 480000 руб. за участок.

Земельные участки выбывают из собственности Новосибирской области по цене, значительно ниже их кадастровой стоимости. При этом, доход от арендной платы в период строительства также не позволяет восполнить недостающую часть дохода от использования и продажи земельных участков. Проведенный мэрией города Новосибирска анализ договоров купли-продажи земельных участков показывает, что в среднем строительство объектов на предоставленных в аренду земельных участках осуществляется в течение 4 лет, учитывая среднюю ставку капитализации, равную 13,9%, за период строительства объекта арендатором оплачивается арендная плата, не превышающая 55,6% рыночной стоимости земельного участка.

Анализ заключенных департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области договоров аренды и купли-продажи земельных участков также свидетельствует о такой тенденции. Например, в приведенном выше примере выкупа земельного участка площадью 106861 кв.м. юридическое лицо по договору аренды, заключенному на срок 1 год 9 мес., использовало его 5 месяцев до выкупа земельного участка. Размер поступившей в бюджет арендной платы составил 1 812 666,66 руб., что соответствует 3,76% кадастровой стоимости земельного участка. Размер совокупного поступления в бюджет области в виде дохода от арендной платы и выкупной цены - 9 043 995,28 руб. Разница между кадастровой стоимостью земельного участка и полученным от его использования доходом составила 39 164 862,17 руб.

В приведенном примере выкупа земельного участка площадью 1000 кв.м. договор его аренды был заключен на срок 20 лет, фактически земельный участок был выкуплен через 3 месяца пользования им на условиях аренды. Размер совокупного поступления в бюджет области в виде дохода от арендной платы и выкупной цены составил 405 299,10 руб., разница между кадастровой стоимостью земельного участка и полученным от его использования доходом составила 52 170,90 руб.

Несоразмерность платы по договорам купли-продажи земельных участков может повлечь выбытие из государственной собственности земельных участков при отсутствии достаточного пополнения бюджета, и привести к недостижению желаемого экономического эффекта при распоряжении земельными участками. При этом, следует учитывать, что земельные участки, находящиеся в собственности Новосибирской области количественно ограничены. В связи с чем, должны быть использованы с максимальной экономической выгодой для бюджета Новоси-

бирской области.».

Вторая проблема – несоответствие Порядка определения выкупной цены, установленного Постановлением № 280-п ЗК РФ.

Так, в связи с принятием Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» внесены изменения в пункт 2 статьи 39.3 ЗК РФ в части случаев продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. В действующем Порядке определения цены содержится порядок расчета цены для случаев продажи земельных участков без торгов, не предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ в редакции Федерального закона № 494-ФЗ.

Кроме того, в связи с истечением срока (01.01.2016), предусмотренного абзацем первым пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в части приобретения в собственность при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты) по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 указанного Федерального закона, необходимо установить цену продажи такого земельного участка в размере его кадастровой стоимости. Таким образом, необходимо приведение Порядка определения цены в соответствие с нормами ЗК РФ, Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

## 2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Целями предлагаемого регулирования являются:

1) снижение риска недостижения цели по эффективному распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Новосибирской области и земельными участками неразграниченной собственности в ряде случаев, установленных в Порядке определения выкупной цены таких земельных участков (постановление Правительства НСО от 27.07.2015 № 280-п), путем установления соразмерной платы за выкуп земельных участков их кадастровой стоимости, что приведет к увеличению объема поступлений в консолидированный бюджет Новосибирской области.

Согласно информации, представленной разработчиком в сводном отчете<sup>2</sup>, «выборочный анализ действующих договоров аренды показывает следующую динамику предполагаемого увеличения поступлений в бюджет при введении нового регулирования:

- в случае заключения договора купли-продажи земельного участка с разрешенным использованием «3.1 коммунальное обслуживание», «6.9 склады», «4.9 обслуживание автотранспорта», «4.9.1 объекты придорожного сервиса», общей площадью 249534 кв.м., расположенного в сельском поселении, выкупная

<sup>2</sup> Таблица № 11 сводного отчета от 03.10.2022.

цена земельного участка без введения предлагаемого регулирования для юридического лица составит 17 769 906,29 руб., а в случае введения предлагаемого регулирования – 29 616 510,48 руб., разница в пополнении бюджета составит 11 846 604,19 руб.;

- в случае заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 337 кв.м. с разрешенным использованием «жилая застройка», расположенного в сельском поселении, выкупная цена земельного участка без введения предлагаемого регулирования для физического лица составит 4 625,02 руб., а в случае введения предлагаемого регулирования – 32 375,15 руб., разница в пополнении бюджета составит 27 750,13 руб.».

Кроме того, в сводном отчете отражено, что Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска предоставлена информация о планируемом увеличении доходов на 269 млн. руб. в год от продажи земельных участков в порядке статьи 39.20 ЗК РФ (за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома), на 11,8 млн. руб. в год от продажи земельных участков, занимаемых индивидуальными жилыми домами, в случае внесения изменений в Порядок определения цены в соответствии с проектом акта. Также в результате проведенного анализа департаментом мэрии указывается на планируемое увеличение доходов бюджета Новосибирской области от продажи земельных участков ориентировочно в размере 60%. Временной период не прогнозируется в связи с тем, что решение о приобретении земельных участков зависит от волеизъявления физических, юридических лиц, которым предоставлен земельный участок.

В качестве индикатора достижения указанной цели ДИиЗО НСО определяет количество случаев установления выкупной цены ниже кадастровой стоимости для земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области и земельных участков неразграниченной собственности, установленных в Порядке определения выкупной цены таких земельных участков (постановление Правительства НСО от 27.07.2015 № 280-п). В настоящий момент таких случаев 13, а при принятии проекта акты из бюджет 5<sup>3</sup>.

2) приведение Постановления № 280-п в соответствие с ЗК РФ.

Индикатором достижения цели является соответствие Порядка определения цены, установленного Постановлением № 280-п нормативному правовому акту большей юридической силы.

### **3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования**

В соответствии с пунктом 1 Положения о департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 14.12.2016 № 428-п, ДИиЗО НСО является 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,

<sup>3</sup> Таблица № 4 сводного отчета от 03.10.2022.

управление и распоряжение областным имуществом в случаях, установленных федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

В целях реализации указанного полномочия ДИиЗО НСО осуществляет:

- предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, на которых расположены здания, сооружения (подпункт 5 пункта 9 раздела II Положения о департаменте);
- предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, в аренду или собственность за плату без проведения торгов (подпункт 9 пункта 9 раздела II Положения о департаменте);
- принятие в порядке, установленном Губернатором Новосибирской области, нормативных правовых актов по вопросам, нормативно-правовое регулирование которых отнесено непосредственно к полномочиям департамента (подпункт 1 пункта 12 раздела II Положения о департаменте).

Руководствуясь указанными полномочиями, ДИиЗО НСО разработан анализируемый проект акта, которым, как указано выше в заключении, предлагается сократить количество случаев определения выкупной цены для купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, и земельных участков неразграниченной собственности по цене ниже кадастровой стоимости. Это связано с несоразмерностью выкупной цены таких земельных участков, что влечет недополучение доходов в консолидированный бюджет Новосибирской области.

Так, в действующей редакции Постановления № 280-п предусмотрены следующие случаи установления цены ниже кадастровой стоимости земельного участка:

- в размере пятидесяти процентов кадастровой стоимости земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 пункта 3 Порядка определения цены (подпункт 1 пункта 3 Порядка определения цены);

- в размере пятидесяти процентов кадастровой стоимости земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации (подпункт 2 пункта 3 Порядка определения цены);

- в размере пятидесяти процентов кадастровой стоимости земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации (подпункт 4 пункта 3 Порядка определения цены);

- в размере пятидесяти процентов кадастровой стоимости земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного

юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу (подпункт 5 пункта 3 Порядка определения цены);

- при продаже земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации, цена определяется следующим образом (пункт 3.1 Порядка определения цены):

с 10 июня 2016 года в размере двадцати процентов его кадастровой стоимости;

с 10 июня 2017 года в размере тридцати процентов его кадастровой стоимости;

с 1 февраля 2018 года в размере двадцати процентов его кадастровой стоимости;

с 1 января 2019 года в размере тридцати процентов его кадастровой стоимости;

с 1 января 2020 года в размере пятидесяти процентов его кадастровой стоимости;

с 1 января 2021 года в размере ста процентов его кадастровой стоимости.

- в размере двух с половиной процентов его кадастровой стоимости 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» (пункт 4 Порядка определения цены);

- в случаях, предусмотренных пунктами 3.1 и 3.2 статьи 3 Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, цена земельного участка определяется по правилам, установленным статьей 9.1<sup>4</sup> Закона Новосибирской области от 05.12.2016 № 112-ОЗ «Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области», а именно пятнадцать процентов от его кадастровой стоимости (пункт 5 Порядка определения цены);

- в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более его кадастровой стоимости при продаже земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (подпункт 1 пункта 6 Порядка определения цены);

<sup>4</sup> В случаях, предусмотренных пунктами 3.1 и 3.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», земельные участки (за исключением приобретения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения) приобретаются в собственность по цене, равной 15 процентам их кадастровой стоимости.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения приобретаются в собственность по цене, установленной Законом Новосибирской области от 30 декабря 2003 года № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (пункт 7 статьи 11 Закона № 162-ОЗ - в случаях, предусмотренных пунктом 7 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также пунктом 3.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», земельные участки приобретаются в собственность по цене, равной 15 процентам их кадастровой стоимости.).

- в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более его кадастровой стоимости при продаже земельных участков 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 (подпункт 2 пункта 6 Порядка определения цены).

- в размере рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, при продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Проектом акта предлагается не только сократить перечень случаев, когда продажа земельных участков осуществляется по цене ниже их кадастровой стоимости, но и осуществить переход к расчету цены земельного участка при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, собственникам зданий, сооружений, либо помещений в них, в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельных участков, устанавливаемом в зависимости от вида объектов недвижимости, расположенных в границах земельных участков, от категории земельных участков, вида разрешенного использования земельных участков.

Так, пунктом 2 проекта акта предлагается установить, что:

а) цена земельного участка при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, собственникам зданий, сооружений либо помещений в них определяется следующим образом:

1) в городском округе город Новосибирск – в размере 45% его кадастровой стоимости;

2) в городских округах, за исключением города Новосибирска, в размере 30% его кадастровой стоимости;

3) в городских поселениях, сельских поселениях, муниципальных округах в размере 25% его кадастровой стоимости (подпункт 3 пункта 2 проекта акта)

б) цена земельного участка при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, гражданам, являющимся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках определяется:

1) в городских округах в размере 10% его кадастровой стоимости;

2) в городских поселениях, сельских поселениях, муниципальных округах в размере 7% его кадастровой стоимости (подпункт 4 пункта 2 проекта акта);

Исключение, т.е. продажа земельных участков по цене их кадастровой стоимости (100%), составляет продажа таких земельных участков, как:

- занимаемых исключительно наземными плоскостными сооружениями либо занимаемых зданиями, сооружениями или едиными недвижимыми комплексами, в состав которых входят сооружения, и при этом площадь застройки наземных плос-

костных 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 № 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.

Кроме того, подпунктом 2 пункта 6 Порядка в действующей редакции, как указано выше, установлена цена продажи земельного участка в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более его кадастровой стоимости при продаже земельных участков 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). Указанная цена установлена в соответствии с правилами, предусмотренными абзацем первым пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ). Согласно указанным правилам юридические лица могут в том числе приобрести такие земельные участки в собственность до 01.01.2016 по ценам, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 2 Федерального закона № 137-ФЗ, т.е. установленным соответственно подпунктом 2 пункта 6 Порядка в действующей редакции. В связи с истечением указанного срока (01.01.2016), проектом акта предлагается установить цену продажи такого земельного участка в размере его кадастровой стоимости.

Кроме этого, проектом акта (подпункт 2 пункта 2 проекта акта) предлагается исключить пункт 3.1 из Порядка определения цены в связи с его несоответствием Федеральному закону от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в целях обеспечения комплексного развития территорий». Указанным законом внесены изменения в статью 39.3 ЗК РФ, которыми из перечня случаев продажи земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов, исключены земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования).

Пунктом 3 проекта акта предлагается установить отлагательный срок вступления в силу проекта акта с 01.07.2023. Как уже было сказано выше, данное предложение поступило от участников публичных консультаций по проекту акта. Министерство поддерживает предлагаемый срок вступления проекта акта в силу, поскольку это создает возможность для собственников объектов недвижимости выкупить земельные участки в соответствии с действующим в настоящее время Порядком определения цены. Министерство также считает предлагаемые проектом акта размеры льготных ставок выкупной цены на уровне средних значений по регионам Сибирского федерального округа приемлемыми, а предлагаемое регулирование сбалансированным с точки зрения общественных интересов (пополнение бюджета) и интересов бизнеса.

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

В результате проведенного анализа в проекте акта не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению.

№ 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
<b>I</b>	<b>КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПРОЕКТА АКТА</b>	
1	Нормативный акт не сможет решить заявленные разработчиком проблемы или разработчик не доказал, что они будут решены предлагаемым способом	—
<b>II</b>	<b>КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЕКТА АКТА, НЕ СВЯЗАННЫЕ С КРИТЕРИЯМИ (ПРИЗНАКАМИ) ПРОЕКТА АКТА</b>	
1	Избыточные документарные обязанности, требования (касающиеся состава, формы и (или) срока предоставления документов, сведений)	—
2	Избыточные недокументарные обязанности, запреты или требования (в том числе	—



№ 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
	к имуществу, персоналу и др.)	
3	Необоснованно широкие и (или) избыточные полномочия органов власти, их должностных лиц	—
4	Иные избыточные ограничения для бизнеса	—
5	Способствование иным, не указанным выше, образом возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	—

## 5. Выводы

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

5.1. Разработчиком приведено достаточное обоснование решения проблем 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, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области.

Заместитель министра

В.Б. Шовтак

