

**Сводка замечаний и предложений,**  
поступивших в ходе проведения публичных консультаций по проекту  
постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в  
постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015  
№ 280-п (далее - проект акта),  
сводному отчету о проведении оценки регулирующего воздействия  
проекта нормативного правового акта

**I. Сведения о проведении публичных консультаций**

1. Наименование разработчика: департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области.

Контактное лицо, телефон: Григоренко Ольга Николаевна, 238-60-30.

2. Адрес страницы ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области», на которой были размещены документы для проведения публичных консультаций по проекту акта, сводному отчету:

<https://dem.nso.ru/#/npa/bills/df8c0f7f-868e-4d81-9803-5fb27bde438c>

3. Срок, в течение которого проводились публичные консультации по проекту акта, сводному отчету: с 09.03.2022 по 29.03.2022.

4. Перечень органов и лиц, которые были извещены о проведении публичных консультаций по проекту акта, сводному отчету:

- министерство экономического развития Новосибирской области;
- 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.

## II. Сведения о работе с поступившими замечаниями, предложениями

Перечень замечаний и предложений, поступивших в ходе публичных консультаций по проекту акта, сводному отчету:

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
1	Администрация города Барабинска района Новосибирской области	Замечания и предложения отсутствуют	
2	Администрация Кыштовского района Новосибирской области	Замечания и предложения отсутствуют	
3	Администрация Здвинского района Новосибирской области	Замечания и предложения отсутствуют	
4	Администрация города Оби Новосибирской области	Замечания и предложения отсутствуют	
5	Администрация Чистоозерного района Новосибирской области	Замечания и предложения отсутствуют	
6	Администрация Коченевского района Новосибирской области	Замечания и предложения отсутствуют	
ë	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области	<p><b>Предложение I:</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</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</p>

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
		<p>ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p>	<p>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 земельного участка. Введение указанной нормы приведет к установлению положений, неоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, значительно увеличивая выкупную стоимость земельных участков.</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. 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. 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 <i>обязанность выкупа</i> земельного участка собственником объекта капитального строительства.</p>
		<p><b>Замечание 3:</b> в перечне исключений, предлагаемых к установлению абзацами седьмым-двенадцатым</p>	<p><b>Отклонено.</b> В соответствии общим правилом, определенном в пункте 2 Порядка определения цены, цена земельного участка</p>

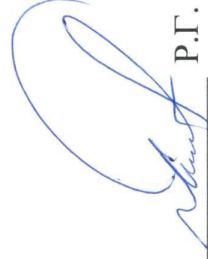


№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
8	Комиссия по градостроительству и земельным отношениям Новосибирского областного отделения «Опора России»	<p>подпункта 3 пункта 2 проекта акта не устанавливается цена земельных участков и (или) порядок ее определения, что может ввести в заблуждение субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.</p> <p><b>Предложение 1:</b> наложить мораторий сроком до 01.07.2023 на любые решения, приводящие к повышению цены выкупа на земельные участки, находящиеся в собственности Новосибирской области, и государственная собственность на которые не разграничена. Повышение цены выкупа осуществляться 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><b>Предложение 2:</b> не принимать никаких решений, создающих неравные условия или ущемляющих права и законные интересы предпринимателей независимо от сферы их деятельности. 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), Неравные ущемляющие условия для тех, основной и (или) условно разрешенный вид</p>	<p>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> <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 соответствии 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>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,</p>	

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
		<p>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>Предложение 3:</b> Абзац одиннадцатый подпункта 2 пункта 3 проекта акта дополнить словами «за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.1 настоящего Порядка» в целях исключения правового конфликта.</p>	<p>государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.</p> <p><b>Отклонено.</b> Действие абзаца одиннадцатого подпункта 2 пункта 3 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>
9	Исполняющий обязанности начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска	<p><b>Замечания отсутствуют.</b></p> <p><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>Учено.</b> Предусмотрено вступление в силу проекта акта с 01.07.2023.</p>
10	Глава Чулымского района Новосибирской области	<p><b>Предложение 1:</b> пересмотреть в сторону уменьшения 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</p>	<p><b>Отклонено.</b> Предложение подлежит отклонению, поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственности 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</p>

№ п/п	Участник публичных консультаций	Замечание (предложение)	Сведения об учете/ причинах отклонения
		<p>квартирами, расположенными в многоквартирных домах.</p>	<p>предоставления такого земельного участка в собственности 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.</p>
		<p><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).</p>	<p><b>Учтено при доработке сводного отчета.</b> Практика субъектов приведена в таблице 2 доработанного после возврата сводного отчета.</p>

Руководитель департамента  
имущества и земельных отношений  
Новосибирской области



Р.Г. ШИЛОХВОСТОВ

« 03 » 10 2022