

Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта

I. Общая информация

1. Наименование проекта нормативного правового акта (далее – проект акта): проект постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п»
2. Разработчик проекта акта, в том числе контактные данные: департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – департамент); адрес: 630007, г. Новосибирск, Красный проспект, 18; контактное лицо: Григоренко Ольга Николаевна, должность: заместитель начальника отдела земельных отношений департамента, телефон: 238-60-28, адрес электронной почты: ong@nso.ru.

II. Сведения о проведении публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта акта

1. Публичные консультации проводились.
2. Даты проведения публичных консультаций: с 11.11.2021 по 22.11.2021. Степень регулирующего воздействия: высокая (в соответствии с абзацем «б» подпункта 1 пункта 26 Порядка проведения ОРВ, поскольку изменяет ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Новосибирской области обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности).
3. Ссылка на соответствующую страницу ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области», где размещены документы о проведении оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта: <http://dem.nso.ru/lawandpra/22a1a50b-bd9a-4561-bf1d-c3b1bc4bcf05>.

III. Описание проблем, для решения которых разработан проект акта, и предлагаемого регулирования

1. Описание проблем, негативных эффектов и их обоснование:

Таблица 1

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
1.	Наличие риска недостижения цели по эффективному распоряжению земельными участками, находящимися в собственности и земельными участками и земельными участками на территории Новосибирской области, неразграниченной собственности в связи с несоответствием выкупной цены земельных участков их кадастровой стоимости в ряде случаев, установленных в Порядке определения выкупной цены таких земельных участков (постановление Правительства НСО от 27.07.2015 № 280-п).	Отрицательные последствия существования регулирования	Недополучение доходов консолидированный бюджет Новосибирской области	<p>Статьей 39.3 ЗК РФ предусмотрены основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в собственности без проведения торгов. При отсутствии предусмотренных ст. 39.16 ЗК РФ оснований для отказа департамент обязан заключить договор купли-продажи земельного участка. Наряду с этим, обязанность департамента предоставить в собственность земельный участок корреспондирует его право на получение соразмерной платы за выкупаемое из собственности Новосибирской области имущество.</p> <p>Анализ заключенных департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области договоров купли-продажи показал, например, что</p> <ul style="list-style-type: none"> - по договору купли-продажи земельного участка площадью 106861 кв.м. с кадастровой стоимостью 48 208 857,45 руб. его выкупная цена для юридического 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. <p>Помимо указанного, несоответствие выкупной платы 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.</p> <p>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,</p>

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
2.	Несоответствие постановлению Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п «О Порядке определения	Отрицательные последствия существующего правового регулирования		<p>равную 13,9%, за период строительства объекта арендатором оплачивается арендная плата, не превышающая 55,6% рыночной стоимости земельного участка.</p> <p>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., пользовалось им 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Новосибирской области.</p> <p>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,</p>

№ п/п	Проблема (сущность проблемы)	Характер проблемы	Негативные эффекты	Обоснование негативных эффектов
	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» Земельному кодексу Российской Федерации			<p>находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. В действующем Порядке определения цены земельных участков содержится порядок расчета цены для случаев продажи земельных участков без торгов, не предусмотренных действующей редакцией ЗК РФ.</p> <p>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 земельных участков, на которых постоянно (бессрочного) пользования земельными участками, 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 Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, установить цену продажи такого земельного участка в размере его кадастровой стоимости. Таким образом, необходимо принятие Порядка определения цены земельных участков в соответствии с нормами ЗК РФ, Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».</p>

2. Описание способов решения заявленных проблем, применяемых в других субъектах Российской Федерации (странах), в том числе без введения предлагаемого регулирования:

Таблица 2

Наименование проблемы с указанием номера (из таблицы 1)	Способ решения заявленных проблем		Наименование субъекта РФ (страны)	Источник данных (название статьи нормативного правового акта, адрес страницы сайта)
	№ способа	Описание способа		
1. Наличие риска недостижения цели по эффективному распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Новосибирской области, и земельными участками		Изменение цены выкупа земельных участков, находящихся в собственности	Республика Хакасия	Постановление Правительства Республики Хакасия от 30.12.2021 № 720 «О внесении изменения в пункт 6 Порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Хакасия»

<p>неразграниченной собственности в связи с несоразмерностью выкупной цены земельных участков их кадастровой стоимости в ряде случаев, установленных в Порядке определения выкупной цены таких земельных участков (постановление Правительства НСО от 27.07.2015 № 280-п).</p>		<p>субъектов Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена путем внесения изменений в Порядок определения цены.</p>	<p>Хакасия, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов, если иное не установлено федеральными законами, утвержденными постановлением Правительства Республики Хакасия от 19.08.2015 № 414» (цена земельных участков определяется в размере 35 процентов их кадастровой стоимости при заключении договоров купли-продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них общественно-делового, производственного или коммерческого назначения, в случаях, предусмотренных в статье 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением линейных объектов)</p>
	<p>Кемеровская область</p>		<p>Закон Кемеровской области - Кузбасса от 05.06.2020 № 60-ОЗ, Закон Кемеровской области - Кузбасса от 06.12.2021 № 128-ОЗ "О внесении изменений в статью 1 Закона Кемеровской области "О цене земельных участков" (цена продажи земельных участков гражданам и юридическим лицам, именуемым в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких участках, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, установлена равной 60 процентов их кадастровой стоимости).</p>

			Челябинская область	<p>Приказом Министерства имущества Челябинской области от 10.08.2022 № 122-П «О порядке определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» признан утратившим силу Приказ от 13.10.2015 № 247 о порядке определения цены, введено новое регулирование, которым увеличены ставки выкупной цены, цена продажи земельных участков гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких участках, установлена равной кадастровой стоимости.</p>
<p>2. Несоответствие постановления Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п «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» Земельному кодексу Российской Федерации</p>	1	<p>Приведение нормативного правового акта в соответствие с нормативным правовым актом большей юридической силы</p>	Республика Мордовия	<p>Постановление Правительства РМ от 19.05.2020 № 293 "О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Республики Мордовия и признании утратившим силу постановления Правительства Республики Мордовия от 29 апреля 2019 г. № 224»;</p>

			Ростовская область	Постановление Правительства РО от 11.09.2019 № 645 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 06.04.2015 № 243 «Об установлении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже таких земельных участков без проведения торгов».
--	--	--	--------------------	--

3. Описание иных способов решения заявленных проблем, в том числе без введения предлагаемого регулирования.

Помимо способов, описанных в таблице 2, заявленные проблемы могут быть решены также иными способами (в том числе без введения нового регулирования):

Таблица 3

Наименование проблемы с указанием номера (из таблицы 1)	Способ решения заявленных проблем*		Примечания
	№ способа	Описание способа	
1. Наличие риска недостижения цели по эффективному распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Новосибирской области, и земельными участками неразграниченной собственности в связи с несообразмерностью выкупной цены земельных участков их кадастровой стоимости в	1	Отсутствие предлагаемого регулирования может повлечь снижение эффективности использования государственной собственности Новосибирской области в ряде случаев, при котором объем и ценность выбываемого из государственной	правового снижения

* Необходимо включить, в том числе, все способы решения проблем, которые содержались в уведомлении, а также были предложены в ходе публичных консультаций по такому уведомлению (если уведомление составлялось).

Наименование проблемы с указанием номера (из таблицы 1)	Способ решения заявленных проблем*		Примечания
	№ способа	Описание способа	
<p>ряде случаев, установленных в Порядке определения выкупной цены таких земельных участков (постановление Правительства НСО от 27.07.2015 № 280-п).</p> <p>2. Несоответствие постановления Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п «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» Земельному кодексу Российской Федерации.</p>	1	<p>собственности имущества (земельных участков) будет выше объема поступлений в бюджет субъекта.</p> <p>Без введения предлагаемого регулирования нормативный правовой акт Новосибирской области будет противоречить Земельному кодексу РФ</p>	

4. Предлагаемое разработчиком проекта акта регулирования:

В соответствии с пунктом 1 Положения о Департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области разработчик является областным 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, управление и распоряжение областным имуществом в случаях, установленных федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

В целях реализации указанного полномочия Департамент осуществляет предоставление земельных участков, в находящихся в государственной собственности Новосибирской области, на которых расположены здания, сооружения; предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, в аренду или собственность за плату без проведения торгов (подпункты 5,9 пункта 9 раздела II Положения о департаменте); принимает в порядке, установленном Губернатором Новосибирской области, нормативные правовые акты по вопросам нормативно-правовое регулирование которых отнесено непосредственно к полномочиям департамента (подпункт 1 пункта 12 раздела II Положения о департаменте)

4.1. Описание содержания предлагаемого регулирования:

Проектом постановления предлагается осуществить переход к расчету цены земельного участка при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации,

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.

В соответствии с Федеральным Законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость объекта недвижимости – это полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости. Определяется кадастровая стоимость на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. Кроме того, статьей 66 Земельного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

Также переход к расчету цены земельного участка при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, собственникам зданий, сооружений либо помещений в них, в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельных участков обеспечит единообразный подход к расчету цены земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Новосибирской области, в рамках действия Порядка, позволит увеличить размер дохода в консолидированный бюджет Новосибирской области.

Проектом постановления предлагается определение цены земельного участка при продаже земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, собственникам зданий, сооружений либо помещений в них 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 в размере 25% его кадастровой стоимости,

Исключение составляет продажа 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 № 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 представлялся и право собственности на здание, сооружение признано судом в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Также предлагается установить цену выкупа земельного участка гражданами, являющимися собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках в следующих размерах:

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

2) в городских поселениях, сельских поселениях – в размере 7% его кадастровой стоимости.

Подпунктом 2 пункта 6 Порядка (в действующей редакции) установлена цена продажи земельного участка в десятикратном размере ставки земельных участков юридическим лицам при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования при продаже земельного участка 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.

Согласно первому абзацу пункта 2 статьи 3 Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 01.07.2012 в соответствии с правилами, установленными главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие

подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственности в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2016 года по ценам, предусмотренным соответствующими пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

С учетом вышеизложенного, 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 реоформлении 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 соответствующими пунктами 1 и 2 статьи 2 Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, целесообразно установить цену продажи такого земельного участка в размере его кадастровой стоимости. Также в проекте Постановления учтены изменения законодательства Российской Федерации. Предлагаемым исключением пункта 3.1. постановления Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п будет приведено в соответствие с Федеральным законом 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», которым внесены изменения в статью 39.3 Земельного кодекса РФ, в том числе, 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 организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования).

Проектом Постановления предусмотрено его вступление в силу 01.07.2023, что обусловлено необходимостью создания временного промежутка в целях возможности для собственников зданий, сооружений принятия решений о подаче заявлений о выкупе земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

4.2. Обоснование выбора предлагаемого регулирования (выбранных способов решения проблем) в сопоставлении с иными возможными способами решения проблем:

Проблема № 1: отсутствие предлагаемого правового регулирования приводит к наличию 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 выкупной цены таких земельных участков(постановление Правительства НСО от 27.07.2015 № 280-п), что влечет недополучение доходов в консолидированный бюджет Новосибирской области.

Способы решения проблемы № 1: принятие проекта акта является единственным способом решения проблем.

Проблема № 2: Без введения предлагаемого регулирования нормативный правовой акт Новосибирской области будет противоречить Земельному кодексу РФ.

Способы решения проблемы № 2: принятие проекта акта является единственным способом решения проблем.

5. Цели регулирования:

Таблица 4

№ п/п	Цели предлагаемого регулирования (со ссылкой на номер проблемы из таблицы 1)	Индикаторы достижения целей; актуальные значения индикаторов	Прогнозируемые значения индикаторов
1	Снижение риска недостижения цели по эффективному распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Новосибирской области и земельными участками неразграниченной собственности с наибольшим экономическим эффектом 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 по их кадастровой стоимости.	13 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).	5 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).
2	Приведение постановления Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п «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 соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации.	2022 год – НПА не принят/ Порядок противоречит Земельному кодексу РФ	2022 год - НПА принят/ Порядок не противоречит Земельному кодексу РФ

6. Описание способа расчета (оценки) значений индикаторов достижения цели предлагаемого регулирования. Значения индикаторов, приведенных в таблице 4, рассчитываются следующим образом и с получением информации из следующих источников: нет.

7. Иные сведения, которые, по мнению разработчика акта, позволяют оценить обоснованность предлагаемого регулирования: нет.

IV. Обоснование необходимости представления документов, предусмотренных проектом акта (в случае, если проектом предпринимательской и инвестиционной деятельности возлагается обязанность по представлению документов)

Таблица 5

Перечень документов, представляемых субъектом предпринимательской и инвестиционной деятельности	Обоснование необходимости представления документов
-	-

V. Заинтересованные лица и воздействие на них предлагаемого регулирования

1. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, затрагиваемых предлагаемым регулированием:

Таблица 6

Наименование групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности	Оценка количества на стадии разработки проекта акта	Источники данных
Юридические лица, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Физические лица, с которыми заключены договоры аренды земельных участков	73 юридических лиц 56 физических лиц	Ведомственные данные Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области

2. Устанавливаемые или изменяемые обязанности субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности:
Таблица 7

Содержание новой (изменяемой) обязанности	Порядок организации исполнения	Оценка расходов субъектов (включая периодичность, если применимо)
-	-	-

3. Оценка иных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с введением предлагаемого регулирования:
Таблица 8

№ п/п	Положение проекта акта, реализация которого может потребовать расходы	Вид расходов	Оценка расходов (включая периодичность, если применимо)
-	-	-	-

4. Полномочия органов государственной власти Новосибирской области/органов местного самоуправления муниципальных образований, устанавливаемые, изменяемые или отменяемые предлагаемым регулированием, и оценка расходов на их реализацию:

Таблица 9

Полномочие	Характер воздействия (установление/изменение/отмена)	Предполагаемый порядок реализации	Расходы областного/муниципального бюджета
-	-	-	--

5. Оценка иных расходов бюджета Новосибирской области, бюджетов муниципальных образований, связанных с введением предлагаемого регулирования:
Таблица 10

№ п/п	Положение проекта акта, реализация которого может потребовать расходы	Вид расходов/уровень бюджета бюджетной системы	Оценка расходов бюджета (включая периодичность, если применимо)
-	-	-	-

6. Оценка возможных поступлений в областной бюджет/бюджеты муниципальных образований:

Таблица 11

Уровень бюджета бюджетной системы	Источник поступлений	Количественная оценка и периодичность возможных поступлений в соответствующий бюджет
<p>Бюджет Новосибирской области</p>	<p>Выкупная цена земельных участков, находящихся в собственности Новосибирской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельного участка без проведения торгов, как определяемая процентное соотношение от его кадастровой стоимости.</p>	<p>Выборочный анализ действующих договоров аренды показывает следующую динамику предполагаемого увеличения поступлений в бюджет при введении нового регулирования, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 цена земельного участка без введения предлагаемого регулирования для юридического лица составит 17 769 906,29 руб.; - 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., в случае введения предлагаемого регулирования—32 375,15 руб., разница в пополнении бюджета составит-27 750,13 руб. <p>Департаментом мэрии г. Новосибирска представлена информация о планируемом увеличении доходов на 269 млн. руб. в год от продажи земельных участков в порядке статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (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 в соответствии с Проектом постановления. Также в результате проведенного анализа департаментом 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.</p> <p>Введение предлагаемого регулирования не создаст неоправданную финансовую нагрузку на юридических и физических лиц. В приведенных выше примерах построенный на земельном участке объект капитального строительства приносит юридическому лицу доход, превышающий предлагаемый размер расходов на приобретение земельного участка, а приобретенный физическим лицом земельный участок для жилищного строительства создаст его высокую инвестиционную привлекательность, ликвидность и будет обладать признаком быстрой окупаемости.</p>

7. Обоснование количественной оценки поступлений в соответствующий бюджет: отсутствует.

VI. Анализ воздействия предлагаемого регулирования на состояние конкуренции в Новосибирской области в регулируемой сфере деятельности

1. Положения, которые могут отрицательно воздействовать на состояние конкуренции:

Таблица 12

№ п/п	Положение, которое может отрицательно воздействовать на состояние конкуренции	Наличие положения в проекте акта	
		Есть /нет	Ссылка на положение
1	Ограничение количества или круга субъектов предпринимательской деятельности		
1.1	Предоставляет преимущество по продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг субъекту (группе субъектов) предпринимательской деятельности	нет	
1.2	Ограничивает возможность субъектов предпринимательской деятельности продавать товары, выполнять работы, оказывать услуги	нет	
1.3	Вводит требование по получению разрешения или согласования в качестве условия для начала или продолжения деятельности	нет	
1.4	Создает географический барьер, ограничивающий возможность субъектов предпринимательской деятельности продавать товары, выполнять работы, оказывать услуги	нет	
2	Ограничение способности субъектов предпринимательской деятельности вести конкуренцию		
2.1	Ограничивает возможность субъектов предпринимательской деятельности устанавливать цены на товары, работы или услуги	нет	
2.2	Ограничивает свободу субъектов предпринимательской деятельности осуществлять рекламу или маркетинг	нет	

2. Обоснование необходимости введения указанных разработчиком положений (при наличии): отсутствует.

3. Расчет риска отрицательного воздействия на состояние конкуренции:

Количество лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность в регулируемой сфере, составляет 129 (73 юридических лица и 56 физических лиц, с которыми заключены договоры аренды земельных участков) (источник: ведомственные данные Департамента имущества и земельных отношений НСО). Из них соответствуют требованиям предлагаемого регулирования либо имеют возможность соответствовать им 129 (100 % от указанного количества, доля).

Вводимое регулирование, в соответствии с нижеследующим порядком расчета, обладает низкой степенью риска отрицательного воздействия на состояние конкуренции.

Таблица 13

Доля лиц, указанных в пункте 3 раздела VI сводного отчета	Степень риска отрицательного воздействия	
	Высокая	Низкая
менее 50 %		
от 50 до 80 %		
более 80 %		+

Руководитель департамента
имущества и земельных
отношений Новосибирской
области



Р.Г. Шилоховостов