

**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;
- Президент Союза «Торгово-промышленная палата Новосибирской области»;
- Президенту Союза «Новосибирская городская торгово-промышленная палата»;
- Генеральный директор межрегиональной общественной организации «Межрегиональная ассоциация руководителей предприятий»;
- Председатель Новосибирского областного отделения общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Председатель Новосибирского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- органы местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области: мэрия города Новосибирска, администрация города Бердска, администрация города Искитима, администрация города Оби, администрация рабочего поселка Кольцово, администрация Баганского района, администрация Барабинского района, администрация Болотнинского района, администрация Венгеровского района, администрация Доволенского района, администрация Здвинского района, администрация Искитимского района,

администрация Карасукского района, администрация Каргатского района,  
администрация Колыванского района, администрация Коченевского района,  
администрация Кочковского района, администрация Краснозерского района,  
администрация Куйбышевского района, администрация Купинского района,  
администрация Кыштовского района, администрация Маслянинского района,  
администрация Мошковского района, администрация Новосибирского района,  
администрация Ордынского района, администрация Северного района,  
администрация Сузунского района, администрация Татарского района,  
администрация Тогучинского района, администрация Убинского района,  
администрация Усть-Таркского района, администрация Чановского района,  
администрация Черепановского района, администрация Чистоозерного района,  
администрация Чулымского района;

- Директор ООО «Цефей»;
- Директор ООО «Автомир»;
- Генеральный директор АО «УК «ПЛП»;
- Генеральный директор АО Медицинский центр «Авиценна»;
- Директор ООО «Санитар»;
- Директор ООО «Сибирская деловая компания»;
- Директор ООО «Кулунда»;
- Директор ООО «Веста»;
- Директор ООО ТД «Пивница»;
- Директор ООО «Торгово-промышленное объединение «ФАБСИ».

## 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.	<p>Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области Мамулаг Николай Егорович</p>	<p><b>Предложение 1:</b> с целью устранения нарушения права и законных интересов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности внести в проект постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п» (далее - Проект) соответствующие изменения.</p> <p><b>Обнование:</b> подпункт 1 пункта 2 Проекта предусматривает, что цена земельного участка определяется в размере 50% его кадастровой стоимости при продаже земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу.</p> <p>Вместе с тем, подпункт 5 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающий такой случай продажи земельного участка без проведения торгов, признан утратившим силу с 1 января 2019 года 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>Предложение подлежит отклонению, поскольку, 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 настоящего Федерального 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 Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона). Указанная редакция Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает основание для предоставления без проведения торгов земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка,</p>

	<p>предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу.</p> <p>Предложение подлежит отклонению, поскольку в Проекте предлагается привести размер ставок выкупа земельных участков к среднему российскому показателю. 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 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 Земельным кодексом Российской Федерации не установлена обязанность выкупа земельного участка собственником объекта капитального строительства.</p>	<p>Предложение подлежит отклонению, поскольку в соответствии с пунктом</p>
	<p><b>Предложение 2:</b> с целью устранения нарушения нарушения прав и законных интересов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности внести в проект постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п» (далее - Проект) соответствующие изменения.</p> <p><b>Обоснование:</b> пунктом 3 Проекта устанавливается цена земельного участка от 25 до 45 процентов его кадастровой стоимости в зависимости от места нахождения земельного участка. Полагаю, что введение указанной нормы приведет к установлению положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, значительно увеличивая выкупную стоимость земельных участков.</p>	

		<p><b>Предложение 3:</b> с целью устранения нарушения прав и законных интересов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности внести в проект постановления Правительства Новосибирской области «О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п» (далее - Проект) соответствующие изменения.</p> <p><b>Обоснование:</b> пункт 3 Проекта содержит перечень исключений из общего правила установления цены земельных участков, но при этом не определяет ее величину, вводя в заблуждение субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.</p>	<p>2. Порядка 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, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п, 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.</p>
<p>2. Руководитель комиссии по градостроительству и земельным отношениям Новосибирского областного отделения «Опора России» Бекбузаров Адам Юрьевич</p>		<p><b>Предложение 1:</b> наложить мораторий сроком на 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 осуществлять после широкого общественного обсуждения постепенно, ежегодно в течение 4 лет, начиная с 01.07.2023 по шкале: 25% - 30% - 35% - 45%.</p> <p><b>Обоснование:</b> повышение с 1 июля 2022 года цены выкупа земельных участков на территории города Новосибирска, государственная собственность на которые не разграничена, в 3 раза (с 15% до 45%), а в отдельных случаях более чем в 6 раз (с 15% до 100%) в условиях сложившейся экономической ситуации в нашей стране.</p>	<p>Предлагаемые положения учтены частично в пункте 3 Проекта в новой редакции. Предусмотрено вступление в силу разрабатываемого постановления с 01.07.2023 в соответствии с предложением.</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><b>Обоснование:</b> 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 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>Предложение подлежит отклонению, поскольку 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> в пункте 6 Проекта абзац «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» дополнить словами «за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.1 настоящего Порядка».</p>	<p>Предложение подлежит отклонению, поскольку действие пункта 6 не распространяется на земельные участки при предоставлении в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации</p>

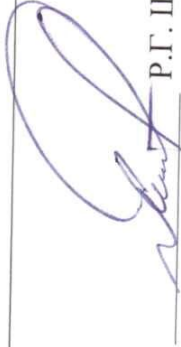
		<p><b>Обоснование:</b> возникновение правового конфликта</p>	<p>Федерации, гражданам, являющимся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства, расположенных на приобретаемых земельных участках. Размер цены указанных земельных участков устанавливается в пункте 6.1 Проекта.</p>
3.	<p>Исполняющий обязанности начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска Аверин Виктор Петрович</p>	<p><b>Предложение:</b> перенести срок вступления в силу изменений в Порядок, установленный постановлением Правительства Новосибирской области от 27.07.2015 № 280-п, на 01.01.2023. <b>Обоснование:</b> с учетом сложившихся экономических условий, в целях поддержки граждан и бизнеса.</p>	<p>Предлагаемые положения учтены частично в пункте 3 Проекта в новой редакции. Предусмотрено вступление в силу разрабатываемого постановления с 01.07.2023 в соответствии с предложением.</p>
4.	<p>Глава Чулымского района Новосибирской области Кудрявцева Светлана Николаевна</p>	<p><b>Предложение 1:</b> пересмотреть в сторону уменьшения указанные в Проекте размеры ставок выкупа земельных участков, либо предусмотреть расчет выкупной стоимости ранее учтенных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет под квартирой, в соответствии с пп. 2 п. 6.1 Проекта. <b>Обоснование:</b> опасения значительного увеличения цены земельных участков при заключении договора купли-продажи в отношении земельных участков, занимаемых квартирами, расположенными в многоквартирных домах.</p>	<p>Предложение подлежит отклонению, поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации 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</p>

	<p>сведений о земельном участке, на котором расположено помещение, также не является основанием для предоставления такого земельного участка в собственность собственника 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>Замечание подлежит отклонению, поскольку пункт 2 раздела III Сводного отчета содержит описание способов решения заявленных проблем (международного опыта, опыта других субъектов Российской Федерации), в том числе без введения предлагаемого регулирования. Разработчиком проводился мониторинг нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации об установлении цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов, информация об этом отражена в Сводном отчете (пункт I таблицы I раздела III). Вместе с тем, варианты и практика иных субъектов Российской Федерации, в том числе без разработки Проекта, разработчиком</p>	<p><b>Замечание к сводному отчету:</b> в п. 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>	



			не изучались (поскольку разработка Проекта единственного возможный способ), что отражено в Сводном отчете.
--	--	--	--

Руководитель департамента  
имущества и земельных отношений  
Новосибирской области



Р.Г. Шилохвостов

«05» 04 2022