



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

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

Заместителю мэра –
начальнику департамента
строительства и архитектуры
мэрии города Новосибирска

Кондратьеву А. В.

от 23.11.2017 № 23/33/01851
На № _____ от _____

Заключение

**об оценке регулирующего воздействия проекта постановления мэрии города
Новосибирска «Об установлении критериев согласования предложения о
комплексном развитии территории по инициативе правообладателей
земельных участков и (или) расположенных на них объектов
недвижимого имущества без проведения торгов и
оснований отклонения такого предложения»**

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395 «О проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности», пунктом 3.4 Положения о департаменте правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2015 № 7488, проведена оценка регулирующего воздействия проекта постановления мэрии города Новосибирска «Об установлении критериев согласования предложения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов и оснований отклонения такого предложения» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее – разработчик).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено установление критериев согласования предложения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них

объектов недвижимого имущества без проведения торгов и оснований отклонения такого предложения. Необходимость разработки проекта муниципального правового акта обусловлена требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Уведомление о намерении разработать проект муниципального нормативного правового акта было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/pravdocsinf.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<http://dem.nso.ru/lawandnpa/28ed4f38-29ca-4962-9755-41ace9fa2f65>). Предложения в связи с размещением уведомления принимались в период с 31.08.2021 по 13.09.2021. По информации, предоставленной разработчиком, предложения в связи с размещением уведомления за указанный период не поступали.

Информационное сообщение о проведении публичных консультаций было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/publexp.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<http://dem.nso.ru/lawandnpa/28ed4f38-29ca-4962-9755-41ace9fa2f65>). Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 20.09.2021 по 08.10.2021. О проведении публичных консультаций дополнительно были извещены Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, Союз «Новосибирская торгово-промышленная палата», местная общественная организация «Объединение предпринимателей Октябрьского района города Новосибирска», Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата», межрегиональная общественная организация «Межрегиональная Ассоциация руководителей предприятий», индивидуальный предприниматель Ковалева О. А., муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Новосибирское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России», члены экспертного совета по оценке регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной

деятельности, и экспертизе муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска.

В рамках публичных консультаций по проекту муниципального правового акта поступили предложения от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области Мамулата Н. Е. (далее – Уполномоченный). По мнению Уполномоченного, в подпункте 1.2 проекта муниципального правового акта не конкретизированы мероприятия, соответствие которых требованиям законодательства Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальным правовым актам города Новосибирска является критерием согласования предложения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов. Поскольку указанное обстоятельство может повлечь установление неопределенных, трудновыполнимых требований к заявителям Уполномоченный предлагает внести в проект соответствующие изменения.

По предложениям Уполномоченного представлена позиция разработчика об их отклонении в связи с тем, что перечень планируемых мероприятий, а именно характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах комплексного развития территории, а также планируемые элементы благоустройства и планируемые к строительству объекты транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур предусматриваются архитектурно-градостроительной концепцией развития территории, которая подлежит направлению в орган местного самоуправления правообладателями земельных участков.

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

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) внесен ряд изменений. В частности, ГрК РФ дополнен главой 10, регулирующей отношения, связанные с комплексным развитием территории. Частью 8 статьи 70 ГрК РФ установлено, что заключение договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, осуществляется в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Приказом Минстроя Новосибирской области от 21.06.2021 № 389 утвержден Порядок заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов (далее – Порядок), согласно пункту 3 которого критерии согласования предложения о комплексном развитии

территории и основания отклонения такого предложения определяются муниципальным правовым актом.

В связи с принятием указанных изменений проектом муниципального правового акта устанавливаются критерии согласования предложения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов (далее – критерии согласования) и основания для отклонения таких предложений. Так, пунктом 1 проекта муниципального правового акта установлены следующие критерии согласования: соответствие поступивших документов, предусмотренных пунктом 1 Порядка, требованиям законодательства (подпункт 1.1), соответствие планируемых мероприятий требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными правовыми актами города Новосибирска (подпункт 1.2), отсутствие оснований для отклонения предложения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (подпункт 1.3). Пунктом 2 проекта муниципального правового акта определен перечень, содержащий следующие основания для отклонения предложений о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов: отсутствие прав на земельные участки (за исключением случая согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков, указанных в части 2 статьи 70 ГрК РФ) и (или) на расположенные на них объекты недвижимости (права собственности, права аренды либо безвозмездного пользования) у правообладателя или правообладателей или срок действия их прав на земельный участок составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории менее чем пять лет (подпункт 2.1), непредставление либо представление не в полном объеме документов и сведений, указанных в пункте 1 Порядка (подпункт 2.2), заключение договора о комплексном развитии территории не относится к полномочиям мэрии города Новосибирска (подпункт 2.3), наличие на момент подачи предложения проекта решения о комплексном развитии территории, в границах которой располагаются принадлежащие правообладателям земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в документах, представленных для заключения договора о комплексном развитии территории (подпункт 2.4), несоответствие планируемых мероприятий требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальными правовыми актами города Новосибирска (подпункт 2.5), имеется пересечение границ территории комплексного развития, в отношении которой подано заявление о заключении договора о комплексном развитии территории, с границами территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, территории нежилой застройки либо заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (подпункт 2.6), территория комплексного развития, в отношении которой подано заявление о заключении договора о комплексном развитии территории, полностью или частично входит в

границы территории, в отношении которой в установленном порядке утверждена документация по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (подпункт 2.7), в границы территории комплексного развития, в отношении которой подано заявление о комплексном развитии территории, входят земельные участки, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд (подпункт 2.8). Правовое регулирование направлено на обеспечение прав и интересов субъектов правоотношений на заключение договора о комплексном развитии территории, вместе с тем, является недостаточным, поскольку не вводит определение понятия планируемых мероприятий, используемого в подпунктах 1.2, 2.5, что может привести к неоднозначному пониманию норм проекта муниципального правового акта.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска сделан вывод о достаточности оснований введения предлагаемого правового регулирования. В проекте муниципального правового акта 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 субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска (подпункты 1.2, 2.5 проекта муниципального правового акта). Считаю необходимым доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, изложенных в заключении.

Начальник департамента



М. А. Маслова