



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ И
КАДРОВОЙ РАБОТЫ

630099, г. Новосибирск - 99
Красный проспект, 34
Тел./ факс 227-40-43

Начальнику департамента
земельных и имущественных
отношений мэрии города
Новосибирска

Жигульскому Г. В.

от 15.10.2019 № 23/33/01021

На № _____ от _____

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и предоставленные в аренду без торгов, утвержденное решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1402»

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком 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, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, 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 решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и предоставленные в аренду без торгов, утвержденное решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1402» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее – разработчик акта).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено внесение изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и предоставленные в аренду без торгов, утвержденное решением

Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1402 (далее – Положение).

Целью предлагаемого правового регулирования является совершенствование порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и предоставленные в аренду без торгов.

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 подготовке проекта муниципального 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»: <https://dem.nso.ru/lawandnpa/c53a19a5-99d2-439f-b2d5-747ec9ea66f7>. Предложения в связи с размещением уведомления принимались разработчиком акта в период с 14.08.2019 по 27.08.2019. По информации, представленной разработчиком акта, в указанный период предложения в связи с размещением уведомления не поступали.

Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 29.08.2019 по 18.09.2019. 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»: <https://dem.nso.ru/lawandnpa/c53a19a5-99d2-439f-b2d5-747ec9ea66f7>. О проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы: Новосибирская торгово-промышленная палата, Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, Новосибирская городская торгово-промышленная палата, Межрегиональная Ассоциация руководителей предприятий, муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», 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.

При проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта выявлялись степень достаточности 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.

В связи с внесением постановлением Правительства Новосибирской области от 11.06.2019 № 234-п изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п «Об установлении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области» (далее – постановление № 219-п) проектом муниципального правового акта предлагается внести соответствующие изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и предоставленные в аренду без торгов, утвержденное решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1402 (далее – Положение). Правовое регулирование направлено на обеспечение единообразия при определении в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размера арендной платы за расположенные на территории города Новосибирска земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и государственная собственность на которые не разграничена, распоряжение которыми осуществляют органы местного самоуправления города Новосибирска. Предлагаемые изменения позволяют обеспечить соблюдение одного из основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, заключающегося в запрете необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Так, пунктом 1.1 проекта муниципального правового акта в пункте 2.1 Положения уточняется, что размер арендной платы определяется в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год, если иное не установлено законодательством Российской Федерации и в случаях, не указанных в пунктах 2.2 - 2.5 Положения (соответствует пункту 2 постановления № 219-п).

Пунктами 1.2.1, 1.2.2 проекта муниципального акта, изменяющими пункт 2.2 Положения, при определении размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков в отношении земельных участков, предоставленных гражданам для ведения огородничества, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных, предлагается рассчитывать арендную плату в размере 0,6 процента кадастровой стоимости таких земельных участков; в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения

тепловых электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов - в размере 1,6 процента кадастровой стоимости таких земельных участков, но не более 5,68 руб./кв. м (соответствует пункту 3 постановления № 219-п).

Пунктами 1.3.1, 1.3.2 проекта муниципального акта в пункте 2.3 Положения определяются ставки для расчета арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, в размере 26,01 руб./га; в отношении земельных участков, предоставленных для размещения нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов, в размере 1,05 руб./кв. м (соответствует пункту 4 постановления № 219-п).

Согласно пунктам 1.4, 1.6 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в пункт 2.3.1 Положения и таблицу 4 приложения к Положению, в результате которых предусмотренная формула для расчета арендной платы за земельные участки, предоставленные юридическим лицам на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», будет применяться также для расчета арендной платы за земельные участки, предоставленные юридическим лицам для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 2.1 и 2.2 части 1 статьи 1 указанного закона. Так, в пункте 2.3.1 и наименовании таблицы 4 слова «пунктами 1 и 2» заменяются словами «пунктами 1 - 2.2»; данные изменения учтены при определении коэффициента K_1 , который устанавливает также зависимость арендной платы от количества квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, включенным в установленном Правительством Новосибирской области порядке в список претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», при условии уступки прав указанных требований инициатору проекта (в случае реализации проекта, указанного в пункте 2.1 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ); в собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (в случае реализации проекта, указанного в пункте 2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ) (соответствует пункту 4.1 постановления № 219-п).

Пунктом 1.5 проекта муниципального правового акта Положение дополняется пунктами 2.10 – 2.13, предусматривающими особенности установления размера арендной платы в определенных случаях. Так, в случае

если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с Положением, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога (пункт 2.10 Положения); в случае если определенный в соответствии с Положением размер арендной платы в отношении земельных участков, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, превышает размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, размер арендной платы устанавливается в размере, равном размеру арендной платы, определенному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (пункт 2.11 Положения); в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы в отношении земельного участка устанавливается в размере земельного налога, если определенный в соответствии с Положением размер арендной платы в отношении земельного участка превышает размер земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка (пункт 2.12 Положения); при заключении договора аренды земельного участка на основании подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации арендодатель предусматривает в таком договоре возможность применения к арендной плате повышающего коэффициента 2, в случае нарушения арендатором предусмотренных распоряжением высшего должностного лица Новосибирской области сроков размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов (пункт 2.13 Положения) (соответствуют пунктам 6.1 - 6.3, 7.1 постановления № 219-п).

Необходимо отметить, что в пункте 10 постановления 219-п увеличен с одного до трех лет период, в течение которого после заключения договора аренды земельного участка не может быть пересмотрен размер арендной платы, рассчитанной на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка (в связи с изменением такой рыночной стоимости). Данное изменение не учтено разработчиком акта в проекте муниципального правового акта, в связи с чем возникает возможность дифференцированного подхода при определении размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и муниципальных земельных участков.

Предлагаемое проектом муниципального правового акта правовое регулирование обеспечивает совершенствование порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и предоставленные в аренду без торгов, позволяет обеспечить равные условия для предпринимателей при определении размера арендной платы за муниципальные земельные участки и государственная

собственность на которые не разграничена, распоряжение которыми осуществляют органы местного самоуправления города Новосибирска.

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 (в пункте 2.9 Положения отсутствуют изменения в части ограничения срока пересмотра размера арендной платы). Считаю необходимым доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, изложенных в заключении.

Исполняющая обязанности
начальника департамента



А. Н. Макарухина