



МЭРИЯ
города Новосибирска
ПРАВОВОЙ ДЕПАРТАМЕНТ

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

от 22.11.2024 № 23/33/01974

На № _____ от _____

Начальнику департамента земельных
и имущественных отношений мэрии
города Новосибирска

Коловичу А. А.

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404 «Об утверждении коэффициентов, применяемых для определения годового размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Новосибирска, и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска»

Правовым департаментом 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 обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов 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 решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404 «Об утверждении коэффициентов, применяемых для определения годового размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Новосибирска, и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска.

Проектом муниципального правового акта предусмотрено изменение коэффициентов, применяемых для определения годового размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Новосибирска, утвержденных решением Сове-

та депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404. Целью предлагаемого правового регулирования является совершенствование муниципального правового акта.

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 обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395.

Уведомление о намерении разработать проект муниципального правового акта было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novosibirsk.ru/pravdocsinf.aspx>), а также на портале ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» <https://dem.nso.ru/npa/bills/21666>. Предложения в связи с размещением уведомления принимались разработчиком в период с 05.09.2024 по 18.09.2024. По информации, предоставленной разработчиком, за указанный период предложения в связи с размещением уведомления 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 на портале ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» <https://dem.nso.ru/npa/bills/21666>. Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 23.10.2024 по 13.11.2024. О проведении публичных консультаций дополнительно были извещены руководитель аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, Союз «Новосибирская городская торгово-промышленная палата», муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства», Союз «Новосибирская торгово-промышленная палата», Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», 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», а также 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 обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, и экспертизе муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска,

затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности. В период проведения публичных консультаций по муниципальному правовому акту предложения не поступали.

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 иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности или способствующих их введению, в том числе оказывающих отрицательное воздействие на состояние конкуренции, положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Законом Новосибирской области от 04.10.2023 № 381-ОЗ «О внесении изменений в отдельные законы Новосибирской области в связи с совершенствованием механизма реализации масштабных инвестиционных проектов» внесены изменения в Закон 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», в соответствии с которыми земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов, предполагающих строительство многоквартирных домов, из которых часть жилых помещений подлежит передаче в собственность Новосибирской области для последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Постановлением 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 – Порядок) определен порядок расчета арендной платы за земельные участки, предоставленные юридическим лицам на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области для реализации масштабных инвестиционных проектов, установленных пунктами 1 – 2.4 части 1 статьи 1 Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ. Также Порядком вводятся формулы для расчета арендной платы за земельные участки, установлены предельные значения корректирующего коэффициента K_m , определено, что коэффициенты K_1 (коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от количества квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче), K_2 (коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от размера денежных средств, вносимых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в его

строительство), Км (корректирующий коэффициент), Кд (корректирующий коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от типа и специализации нестационарного торгового объекта, а также местоположения земельного участка) устанавливаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

На основании указанных правовых актов проектом муниципального правового акта вносятся изменения в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404, утверждающее коэффициенты, применяемые для определения годового размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Новосибирска.

Так, подпунктом 1.1 проекта муниципального правового акта таблица 4 приложения к решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404 излагается в редакции, согласно которой расчет коэффициентов К1, К2, применяемых для определения годового размера арендной платы за земельные участки, предоставленные юридическим лицам на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 – 2.4 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, осуществляется исходя из кадастровой стоимости земельных участков. В частности, коэффициент К1 рассчитывается по формуле $(K_c - \text{кв. м} \times P) \times 5,3 \% / K_c$, коэффициент К2 – по формуле $(K_c - C - \text{кв. м} \times P) / (K_c - \text{кв. м} \times P)$, где K_c – кадастровая стоимость земельного участка, кв. м – количество квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче в соответствии с пунктами 1 – 2.4 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, P – показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Новосибирской области, определяемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 5,3% – коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (K_z) в городе Новосибирске согласно приложению № 1 к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, установленному постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п, по сегменту 2.1 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», C – размер денежных средств, вносимых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории города Новосибирска.

Подпунктом 1.2 проекта муниципального правового акта приложение к решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404 дополняется таблицей 5, в которой устанавливается размер корректирующего

коэффициента K_m в зависимости от сегмента рынка недвижимости. В частности, для сегментов «малоэтажная жилая застройка», «хранение автотранспорта», «общественное использование», «отдых (рекреация)», «производственная деятельность», «склады, в т.ч. промышленно-логистические парки», «транспорт», «обеспечение обороны и безопасности», «охраняемые природные территории и благоустройство», «использование лесов», «водные объекты», «специальное; ритуальное использование, запас», «садоводство и огородничество», «иное использование (земельные участки в отношении которых не установлен код вида разрешенного использования)» корректирующий коэффициент K_m устанавливается в размере максимальных значений, предусмотренных Порядком. В целях недопущения увеличения размера арендной платы выше значений индекса потребительских цен по Новосибирской области для сегментов «жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», «предпринимательство» значение корректирующего коэффициента K_m устанавливается ниже максимальных значений, предусмотренных Порядком. Для сегмента «сельскохозяйственное использование» значение корректирующего коэффициента K_m устанавливается по аналогии со значением коэффициента K_m для указанного сегмента, используемого для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска.

Также указанным пунктом проекта муниципального правового акта приложение к Решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404 дополняется таблицей 6, в которой указан корректирующий коэффициент K_d , устанавливающий зависимость арендной платы от типа и специализации нестационарного торгового объекта, а также местоположения земельного участка. В зависимости от местоположения земельные участки поделены на семь ценовых зон, значение коэффициента K_d устанавливается на основании среднего размера годовой арендной платы с учетом индекса потребительских цен для каждой зоны.

Разработчиком представлена информация об изменении арендной платы по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Новосибирска, в соответствии с которой доход бюджета города Новосибирска с учетом выбранного правового регулирования увеличится на 2, 7 млн. рублей.

Предлагаемое правовое регулирование направлено на соблюдение баланса интересов участников правоотношений, экономическую поддержку субъектов предпринимательской, иной экономической и инвестиционной деятельности, обеспечение единого экономического пространства, возможности реализации прав субъектов правоотношений на получение земельного участка на льготных условиях, в том числе в случае, если земельный участок предназначен для реализации масштабных инвестиционных проектов, позволит избежать выпадающих доходов бюджета города Новосибирска при предоставлении земельных участков в аренду. Вместе с тем в графе 1 таблицы 6 при определении типа и специализации нестационарного торгового объекта устанавливается размер площади земельного участка, в зависимости от которого определяется ценовой уровень территории, при этом верхний и нижний предел размера земельного участка в

предыдущей и последующей строке указанной графы дублируют друг друга, что влечет неопределенность правового регулирования, допускает дифференцированный подход к участникам правоотношений при определении размера арендной платы за земельные участки, нарушение их прав и интересов.

Необходимо отметить, что таблица 1 приложения к решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404, содержащая коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (Кр), содержит виды разрешенного использования земельного участка (автозаправочные станции, автомобильные газозаправочные станции, зоологические парки), не соответствующие видам разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, что может повлечь нарушение прав и интересов субъектов правоотношений при определении размера арендной платы за земельные участки.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска 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 (подпункт 1.2 проекта муниципального правового акта, таблица 1 приложения к решению совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404). Предлагаем доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, указанных в заключении.

Начальник департамента



С. А. Копырин

Шереметьева
2274643

