



МЭРИЯ

города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

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

Начальнику департамента земель-
ных и имущественных отношений
мэрии города Новосибирска

Коловичу А. А.

от 22.06.2014 № 23/33/0981

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 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 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.

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 Положения.

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/21657>. 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/21657>.

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. В ходе проведения публичных консультаций предложения от участников 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 25.09.2024 № 446-П внесены изменения 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», в соответствии с которыми вводятся формулы для определения арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения нестационарных торговых объектов, для определения арендной платы за земельные участки, предоставляемые 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; определяется порядок применения коэффициента K_z , устанавливающего зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка; устанавливаются ставки арендной платы в отношении ряда земельных участков, предельные значения корректирующего коэффициента K_m ; уточняются случаи предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов, порядок определения размера

арендной платы за них и др. Соответствующие изменения вносятся проектом муниципального правового акта в Положение.

Так, подпунктом 1.1 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в пункт 2.1 Положения, в соответствии с которыми размер арендной платы за земельные участки в случаях, не указанных в пунктах 2.2 – 2.5.5 Положения, рассчитывается по формуле $A_{п} = K_{с} \times K_{з} \times K_{м}$, где $A_{п}$ – годовой размер арендной платы в рублях, $K_{с}$ – кадастровая стоимость земельного участка, $K_{з}$ – коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка, $K_{м}$ – корректирующий коэффициент. В связи с этим подпунктами 1.7, 1.8 проекта муниципального правового акта признаются утратившими силу абзац второй пункта 2.7, пункт 2.9 Положения, предусматривающие возможность изменения арендной платы, рассчитанной на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Подпунктами 1.2, 1.3 проекта муниципального правового акта в пунктах 2.2, 2.3 Положения устанавливаются ставки арендной платы в размере 0,01 % кадастровой стоимости земельного участка для размещения автомобильных дорог регионального, межмуниципального, местного значения, а также для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением; 0,3 % кадастровой стоимости земельного участка – для размещения экопромышленного парка; 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка – для реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки или незастроенной территории; 0,23 руб./кв. м – для размещения сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов; 0,24 руб./кв. м – для размещения объектов Единой системы газоснабжения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой частью указанных объектов; 15 руб./га – для размещения космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и обработки информации, полигонов посадки космических объектов и взлетно-посадочных полос, 150 руб./га – для размещения объектов экспериментальной базы для обработки космической техники, центров для подготовки космонавтов, 250 руб./га – для размещения баз хранения космической техники, других наземных сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.

Подпунктом 1.4 проекта муниципального правового акта вносятся изменения в пункт 2.3.1 Положения, определяющий 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 «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

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 K_1 рассчитывается по формуле $(K_c - \text{кв. м} \times P) \times 5,3 \% / K_c$, коэффициент K_2 – 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. Также указанным пунктом проекта муниципального правового акта приложение к Положению дополняется таблицей 5, устанавливающей размер коэффициента K_z в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка; таблицей 6, устанавливающей размер корректирующего коэффициента K_m в зависимости от сегмента рынка недвижимости; таблицей 7, определяющей размер корректирующий коэффициент K_d в зависимости от типа и специализации нестационарного торгового объекта, а также местоположения земельного участка.

Разработчиком представлена информация об изменении арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новосибирска, в соответствии с которой доход бюджета города Новосибирска с учетом выбранного правового регулирования увеличится на 46,5 тыс. рублей.

Предложенное 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. Вместе с тем в графе 1 таблицы 7 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 пределы 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 Положению, определяющая коэффициент K_p , устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка, 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 (пункт 1.9 проекта муниципального правового акта, таблица 1 приложения к Положению). Предлагаем доработать проект муниципального правового акта с учетом замечаний, указанных в заключении.

Начальник департамента



С. А. Копырин