



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

Г. В. Жигульскому

от 22.02.2018 № 23/33/00063

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).

Структурным подразделением мэрии города Новосибирска, разработавшим проект муниципального правового акта, является департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, действующий на основании решения Совета депутатов города Новосибирска от 09.10.2007 № 708 «О департаменте земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска» (далее – разработчик акта, департамент).

Целью предлагаемого регулирования является установление порядка определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляемые 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 и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» (далее – Закон № 583-ОЗ).

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.

По информации разработчика акта замечаний и предложений на этапе размещения уведомления о подготовке проекта муниципального правового акта в период с 27.10.2017 по 13.11.2017 не поступало.

Проект муниципального правового акта направлен разработчиком акта в департамент правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска, в функции которого в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2015 № 7488 «О Положении и структуре департамента правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска» входит проведение от имени мэрии города Новосибирска 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, для подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия.

Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 17.11.2017 по 07.12.2017. Информационное сообщение о начале публичных консультаций и проект муниципального правового акта размещены на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Правовой портал» вкладка «Публичные консультации в рамках проведения ОРВ».

В ходе проведения публичных консультаций предложений от предпринимательского, экспертного и научного сообществ, а также от иных лиц не поступало.

Оценка регулирующего воздействия проведена в целях определения характера и степени воздействия предлагаемых положений проекта муниципального правового акта на регулируемые отношения.

Проектом муниципального правового акта предлагается установить порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в

муниципальной собственности, предоставляемые 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 № 583-ОЗ. В целях соблюдения единообразия при ценообразовании земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предлагаемый проектом муниципального правового акта порядок устанавливается по аналогии с порядком определения размера арендной платы за такие земельные участки, предусмотренным Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, установленным постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п (в редакции постановления Правительства Новосибирской области от 21.03.2017 № 105-п).

Так, проектом муниципального правового акта предусматривается, что арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, рассчитывается по следующей формуле:

$A_p = K_c \times K_1 \times K_2$, где:

A_p – годовой размер арендной платы, в рублях;

K_c – кадастровая стоимость земельного участка;

K_1 – коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от количества квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче:

в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций (в случае реализации проекта, указанного в пункте 1 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ);

в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области (в случае реализации проекта, указанного в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ);

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 строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области (в случае реализации проекта, указанного в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ).

На основании указанных положений проектом муниципального правового акта предлагается определить в решении размеры коэффициентов K_1 и K_2 по следующим формулам:

$K_1 = (K_c \times 0,7 - \text{м.кв.} \times P) \times 12,7\% / K_c$;

$K_2 = (K_c \times 0,7 - C - \text{м.кв.} \times P) / (K_c \times 0,7 - \text{м.кв.} \times P)$, где

К 1 – размер коэффициента К 1;

К 2 – размер коэффициента К 2;

Кс – кадастровая стоимость земельного участка;

0,7 – снижение кадастровой стоимости земельного участка на 30 % (коэффициент 0,7 не применяется в случае установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости по решению комиссии, созданной органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке (уполномоченным органом субъекта Российской Федерации), на территории соответствующего субъекта Российской Федерации или суда);

м. кв. – количество квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче гражданам;

Р – показатель средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Новосибирской области, определяемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ежеквартально;

С – 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;

12,7 % – ставка капитализации (определена в соответствии со справочником оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера).

При этом в случае если при расчете произведения К1 и К2 его значение менее 0,002, применяется значение, равное 0,002.

Приведем следующий пример расчета годовой стоимости арендной платы за земельные участки с учетом указанных коэффициентов:

Кс = 132668614,01 руб. – кадастровая стоимость земельного участка;

С = 60000000,00 руб. – 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;

кв.м = 642,97 – количество квадратных метров жилых помещений подлежащих передаче;

Р = 40114 руб./кв. м. – показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Новосибирской области, определяемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

$K1 = (Kc * 0,7 - \text{кв. м} * P) * 12,7 \% / Kc = (132668614,01 * 0,7 - 642,97 * 40114) * 12,7\% / 132\ 668\ 614,01 = 0,06421;$

$K2 = (Kc * 0,7 - C - \text{кв. м} * P) / (Kc * 0,7 - \text{кв. м} * P) = (132668614,01 * 0,7 - 60000000,00 - 642,97 * 40114) / (132668614,01 * 0,7 - 642,97 * 40114) = 0,10549$

Таким образом,

$Aп = Kc * K1 * K2 = 132\ 668\ 614,01 * 0,06421 * 0,10549 = 898632,56$ руб. в год.

Необходимо отметить, что при выставлении указанного земельного участка на торги размер арендной платы был бы определен на основании отчета незави-

симого оценщика, исходя из рыночной стоимости земельного участка, и составил бы ориентировочно 8000000 рублей в год. Предложенный же проектом муниципального правового акта вариант определения коэффициентов К 1 и К 2 направлен на приближение размера арендной платы к размеру земельного налога за земельный участок.

Предлагаемые размеры коэффициентов К 1 и К 2 соответствуют основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582. В частности, соблюдаются принципы экономической обоснованности и учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, так как предложенные проектом муниципального правового акта формулы расчета коэффициентов К 1 и К 2 направлены на снижение годовой стоимости арендной платы за земельные участки, предоставленные юридическим лицам для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, что обусловлено социальной направленностью указанных проектов.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта мэрией города Новосибирска сделаны выводы о достаточности оснований введения предлагаемого правового регулирования. В проекте муниципального правового акта не 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.

Начальник департамента



М. А. Маслова