



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 № 08-2017 № 23/3 3/01255

На № _____ от _____

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»

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», мэрией города Новосибирска рассмотрен проект 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).

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 приведение решения 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 – решение № 1404) в соответствии с требованиями постановления 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 редакции постановления Правительства Новосибирской области от 21.03.2017 № 105-п).

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.

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

В соответствии с пунктом 2.4 Порядка 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, установленного решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, размещение уведомления о подготовке проекта муниципального правового акта на официальном сайте города Новосибирска и проведение публичных консультаций путем открытого обсуждения проекта муниципального правового акта и сводного отчета, в том числе с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не осуществлялось, поскольку проект муниципального правового акта подготовлен в целях приведения решения в соответствие с требованиями нормативных правовых актов Новосибирской области.

Согласно пункту 4.1 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, установленному постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п (в редакции постановления Правительства Новосибирской области от 21.03.2017 № 105-п) арендная плата 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 и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» (далее - Закон № 583-ОЗ), рассчитывается по следующей формуле:

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

A_p – годовая 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).

При этом установлено, что коэффициенты K_1 и K_2 утверждаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления городского округа, муниципального района Новосибирской области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах соответствующего муниципального образования Новосибирской области.

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

K_1 – размер коэффициента K_1 ;

K_2 – размер коэффициента K_2 ;

K_c – 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;

P – показатель средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Новосибирской области, определяемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ежеквартально, на момент подачи инициатором проекта ходатайства и документов в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 «О Порядке рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критерию, установленному подпунктом 2 пункта 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» (изменение данного показателя в период действия договора аренды земельного участка не является основанием для изменения размера арендной платы);

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;

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

При этом произведение коэффициентов K_1 и K_2 не может быть меньше 0,2 %.

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

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

$C = 60000000,00$ 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;

$P = 40114$ 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,

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

Необходимо отметить, что при выставлении указанного земельного участка на торги размер арендной платы был бы определен на основании отчета независимого оценщика, исходя из рыночной стоимости земельного участка, и составил бы ориентировочно 8000000 рублей в год. Предложенный же проектом муниципального правового акта вариант определения коэффициентов $K1$ и $K2$ направлен на приближение размера арендной платы к размеру земельного налога за земельный участок.

Предлагаемые размеры коэффициентов $K1$ и $K2$ 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 $K1$ и $K2$ 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

Козлов
2274393