

Дума города Костромы
Отдел по сопровождению деятельности депутатских
комиссий аппарата Думы города Костромы
ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия

25 февраля 2021 года № 2-ОРВ

**О проекте решения Думы города Костромы "Об утверждении порядка
определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной
собственности города Костромы, при заключении договора купли-продажи
таких земельных участков без проведения торгов"
(внесен главой Администрации города Костромы)**

Отдел по сопровождению деятельности депутатских комиссий аппарата Думы города Костромы в соответствии со статьей 7 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Костромы, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Костромы обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного решением Думы города Костромы от 18 декабря 2014 года № 250 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрел проект решения Думы города Костромы "Об утверждении порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, при заключении договора купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов" (далее – Проект), разработанный Администрацией города Костромы (далее – разработчик).

Предметом предлагаемого Проектом правового регулирования является установление нового порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, при заключении договора купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов, предусматривающего установление ставок при расчете цены продажи земельных участков от кадастровой стоимости в размерах, соответствующих размерам, установленным для земельных участков, находящихся в государственной собственности Костромской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и утвержденным постановлением администрации Костромской области от 23 июня 2015 года № 234-а "Об утверждении порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов".

Так, согласно изменениям, внесенным в указанное постановление постановлением администрации Костромской области от 28 мая 2018 года № 215-а "О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 23.06.2015 № 234-а", с 1 июня 2018 года размер выкупной стоимости равен:

1) пятнадцати процентам от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

занятых объектами жилищного строительства, гаражами, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан;

из земель населенных пунктов, предоставленных для ведения личного

подсобного хозяйства;

предоставленных для ведения садоводства;

2) двадцатикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в отношении земельных участков, не указанных в пункте 1 настоящего заключения.

В отношении иных земельных участков размер выкупной стоимости установлен в размере 30 процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

В связи с чем, Проектом в целях увеличения доходности бюджета города предлагается увеличить выкупную стоимость земельных участков, занятых объектами жилищного строительства, гаражами, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан, земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства до пятнадцати процентов от кадастровой стоимости земельного участка, двадцатикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в отношении земельных участков, не указанных в пункте 1 настоящего заключения, иных земельных участков до тридцати процентов от кадастровой стоимости.

При этом, цена земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, при их продаже гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации остается прежней - в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности, чьи интересы будут затронуты предполагаемым Проектом - являющиеся правообладателями объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, а также иные лица, имеющие право на приобретение земельных участков в собственность за плату без проведения торгов в соответствии с пунктом 2 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проект представлен разработчиком на заключение об ОРВ впервые.

В период с 4 декабря по 10 декабря 2020 года проект решения Думы был размещен на сайте Думы города Костромы для проведения публичных консультаций в рамках проведения оценки регулирующего воздействия.

В целях реализации пункта 2 части 5 статьи 2 и части 2 статьи 6 Порядка проведения ОРВ Проект также направлен по электронной почте в адрес следующих некоммерческих организаций, выражающих интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности: НП «Костромская гильдия риэлторов», ИК КРО ООО «Деловая Россия», КРО ООО малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», НП «Межрегиональная ассоциация перевозчиков», НОА «Союз предпринимателей города Костромы», ООР «Костромской союз промышленников», СРО «Союз Строителей Верхней Волги», ННО «Торгово-промышленная палата Костромской области».

По результатам публичных консультаций, мнений, предложений и замечаний в адрес разработчика не поступило.

Разработчиком проведена оценка регулирующего воздействия Проекта с проведением публичных консультаций, результаты которой отражены в сводном отчете о проведении оценки регулирующего воздействия, что соответствует требованиям частей 4 и 5 статьи 2, статье 6 Порядка проведения ОРВ.

Разработчиком степень регулирующего воздействия Проекта определена как

средняя, поскольку Проект, по его мнению, содержит положения, изменяющие ранее установленный Порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, при заключении договора купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов в части размера ставок выкупной цены с целью установления единого подхода при определении выкупной цены в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы и в отношении земельных участков, находящихся в собственности Костромской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена с учетом принятия постановления администрации Костромской области от 28 мая 2018 года № 215-а "О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 23 июня 2015 года № 234-а". Таким образом, проект изменяет ранее установленные обязанности, в том числе для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанные с размером выкупной цены при заключении договоров купли-продажи муниципальных земельных участков.

В связи с чем, вывод разработчика о степени регулирующего воздействия соответствует содержанию Проекта.

Проект разработан в соответствии со статьей 29 Устава муниципального образования городского округа город Кострома, утвержденного решением Думы города Костромы от 26 мая 2005 года № 41, согласно которой в полномочия Думы города Костромы входит определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Костромы.

Кроме того, в соответствии с частью 36 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" собственники строений приобретают земельные участки, на которых расположены строения этих собственников, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации для приобретения земельных участков собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В силу положений части 2 статьи 39⁴ Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

1) Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Следовательно, органы местного самоуправления самостоятельны в установлении указанного правового регулирования.

При этом, необходимо учитывать, что в соответствии с частью 3 статьи 39⁴ Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка,

если он установлен федеральным законом.

Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта, имеющего среднюю степень регулирующего воздействия, должен содержать следующие сведения, предусмотренные частью 4 статьи 6 Порядка проведения ОРВ:

- 1) степень регулирующего воздействия проекта акта;
- 2) описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы;
- 3) анализ опыта субъектов Российской Федерации, иных муниципальных образований в регулировании соответствующих сфер деятельности;
- 4) цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, документам стратегического планирования города Костромы, иным программным документам;
- 5) описание предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы;
- 6) основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные заинтересованные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов;
- 7) новые функции, полномочия, обязанности и права органов местного самоуправления или сведения об их изменении, а также порядок их реализации;
- 8) оценка соответствующих расходов (возможных поступлений) бюджета города Костромы;
- 9) новые или изменяющие ранее предусмотренные муниципальными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающие или изменяющие ранее установленные запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также порядок организации их исполнения;
- 10) оценка расходов и доходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей или ограничений либо с изменением содержания таких обязанностей или ограничений;
- 11) риски решения проблемы предложенным способом регулирования и риски негативных последствий;
- 12) описание методов контроля эффективности избранного способа достижения цели регулирования;
- 13) необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия;
- 14) предполагаемая дата вступления в силу проекта акта, необходимость установления переходных положений (переходного периода);
- 15) сведения о проведении независимой антикоррупционной экспертизы проекта акта;
- 16) иные сведения, которые, по мнению разработчика, позволяют оценить обоснованность предлагаемого регулирования.

Во исполнение указанных требований разработчиком представлены сведения, необходимые для подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия.

На основании вышеизложенного, необходимо описать изменение содержания существующих обязанностей и ограничений субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, представить обоснование новой цены земельных

участков, находящихся в муниципальной собственности при их продаже без торгов, дать оценку расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с изменением содержания установленных Проектом обязанностей и рисков решения проблемы предложенным способом регулирования, а также рисков негативных последствий. Разработчиком такие сведения представлены.

В качестве проблемы, требующей решения способом, предложенным Проектом, разработчик указывает, установление постановлением Администрации Костромской области нового размера выкупной стоимости земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы, в связи с чем возникло различие в выкупной стоимости земельных участков, расположенных на территории одного муниципального образования, находящихся в муниципальной собственности города Костромы и относящихся к землям, государственная собственность на которые не разграничена или находящихся в собственности Костромской области, расположенных на территории города Костромы.

Мерами, направленными на решение проблемы, является разработка проекта решения Думы города Костромы, изменяющего размер выкупной стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы.

Указанные проблемы могут быть решены исключительно путем внесения изменений в Положение.

Полагаем описание проблемы и способ ее решения сделаны верно.

Выбранный способ решения проблемы является единственно возможным и обеспечит достижение целей, предусмотренных Проектом.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 4 Порядка проведения ОРВ пояснительная записка к проекту муниципального правового акта должна содержать, описание основных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, с указанием обязанностей, запретов, ограничений, которые предполагается возложить на названных субъектов, и (или) описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей, запретов, ограничений. Представленная пояснительная записка содержит такое описание с указанием обязанностей, запретов, ограничений, которые предполагается возложить на названных субъектов, и описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей, запретов, ограничений. Содержит такое описание и пункт 10² раздела 10 Сводного отчета.

В пояснительной записке указано, что изменяется размер выкупной стоимости земельного участка. Представлен сравнительного анализа, на сколько возрастает цена таких земельных участков (во сколько раз), оценка расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с изменением содержания установленных Проектом обязанностей и оценка рисков решения проблемы предложенным способом регулирования, а также рисков негативных последствий.

В целом, по результатам рассмотрения представленных разработчиком Проекта, пояснительной записки и сводного отчета установлено, что при подготовке Проекта процедуры, предусмотренные статьей 2, 5 и 6 Порядка проведения ОРВ, разработчиком соблюдены.

В соответствии с частью 4 статьи 1 Порядка проведения ОРВ, предметом

оценки регулирующего воздействия является выявление:

1) положений, приводящих к введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих введению таких положений;

2) положений, приводящих к возникновению у субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности необоснованных расходов;

3) положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов бюджета города Костромы.

Анализ указанных положений произведен.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта постановления с учетом информации, представленной разработчиком в Сводном отчете, сделаны следующие выводы:

Проект постановления не содержит положения, которые противоречат действующему законодательству, а также избыточные обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Проект разработан в соответствии со статьей 39⁴ Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пунктом 36 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и устанавливает порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при заключении договора купли-продажи земельных участков без проведения торгов, с целью совершенствования нормативного правового регулирования в сфере земельных отношений.

Проектом предлагается изложить порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при заключении договора купли-продажи земельных участков без проведения торгов в новой редакции, согласно которой ставки при расчете цены продажи земельных участков от кадастровой стоимости устанавливаются в размере, соответствующем, утвержденным постановлением администрации Костромской области.

Разработчиком проведен анализ изменения выкупной стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, на которых расположены здания, сооружения, принадлежащие на праве собственности физическим и юридическим лицам, имеющим право на приобретение таких земельных участков в собственность за плату без проведения торгов:

	Адрес (местоположение) земельного участка, возможного к продаже собственнику (собственникам) расположенных на нем зданий, сооружений, кадастровый номер земельного участка	Кадаст ровая стоимость земельного участка (руб.)	Выкупн ая стоимость по действующему порядку (руб.)	Выку пная стоимость по новому порядку (руб.)	Раз мер годовой арендной платы за 2020 год, рублей
ПП					

город Кострома, площадь Октябрьская, 3 44:27:040644:1	5 580 258,27	837 038,74	1 674 077,48	255 966,47
город Кострома, проспект Текстильщиков, 22/20 44:27:040104:28	826 638,27	123 995,74	247 991,48	53 458,28
город Кострома, проспект Мира, 153 44:27:040439:41	17443634,46	2 616 545,17	5 233 090,34	811 996,13
город Кострома, проспект Мира, 4 44:27:040107:28	3 340 760,96	501 114,14	1 002 228,29	199 212,92
город Кострома, улица Солонииковская, 10г 44:27:090801:16	8 194 084,80	1 229 112,72	2 458 225,44	32 395,4
город Кострома, Сенной переулок, 28а 44:27:040504:528	8 673 097,09	1 300 964,56	2 601 929,13	560 884,61
город Кострома, Кинешемское шоссе, 26 44:27:070104:2	1 814 213,34	272 132,00	544 264,00	84 901,5
город Кострома, улица Солонииковская, 10 44:27:090801:40	11326464,00	1 698 969,60	3 397 939,20	743 327,06
город Кострома, улица Волжская 2-я, 31 44:27:070111:39	2 184 000,00	327 600,00	655 200,00	130 697,97
город Кострома, улица Ленина, 93а 44:27:040309:162	11370370,22	1 705 555,53	3 411 111,07	680 441,52
город Кострома, улица Индустриальная, 8а 44:27:070302:3	1 480 555,48	222 083,32	444 166,64	26 755,49

	город Кострома, улица Свердлова, 36 44:27:040602:26	1 912 891,46	286 933,72	573 867,44	95 087,2
	город Кострома, улица Мясницкая, 75 в 44:27:040617:603	2 487 219,28	373 082,89	746 165,78	10 371,7
	город Кострома, улица Мясницкая, 43 44:27:040609:4	1 334 032,62	200 104,89	400 209,79	66 313
	город Кострома, улица Депутатская, 37 44:27:040217:276	3 910 121,04	586 518,16	1 173 036,31	167 943,6
	город Кострома, улица Советская, 120 44:27:040723:349	1087 522,32	1 631 028,35	3 262 056,70	558 874,6
	город Кострома, бульвар Михалевский, 196 44:27:080434:90	1 362 635,00	40 879,05	204 395,25	5 682,19
	ИТОГО:		13 953 658,59	2 029 954,33	

Также проведен анализ порядков определения выкупной цены земельных участков в близлежащих регионах:

	Ставки выкупной цены в % от кадастровой стоимости				
	город Кострома	город Ярославль	город Иваново	город Киров	город Вологда
При продаже собственникам зданий, сооружений, расположенных на земельных участках:					
- занятых объектами	15	25	3 – собственника М ЖИЛЫХ	60	3

жилищного строительства, гаражами, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан;			домов; 15 – собственников гаражей		
- предоставленных гражданам из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства;	15	25	15	60	3
- предоставленных гражданам для ведения садоводства.	15	25	15	60	3
- занятых иными объектами капитального строительства	20 х ставка земельного налога (2% и 30%)	25	15	60 – собственнику объектов являющихся объектами федерального и регионального значения	15
Остальные случаи	30	15 – образованных из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения 100 – образованных из земельных	3 – образованных из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения	100	3 – образованных из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения; 3 – образованных из земельных

		участков, предоставленных некоммерческой организации для комплексного освоения в целях ИЖС, садоводства			участков, предоставленных некоммерческой организации для комплексного освоения в целях ИЖС,
При продаже по статье 39.18 ЗК РФ для ИЖС и ЛПХ, садоводства	0	100 – для ИЖС и ЛПХ; 15 – для садоводства	100	100	15

В результате проведенного анализа правового регулирования в данной сфере в других регионах установлено, что в отдельных регионах ставки выкупной цены земельных участков ниже, чем в предлагаемом к принятию решении Думы города Костромы.

Учитывая, что принятие данного решения направлено на создание единого подхода при определении выкупной стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы, целесообразно выкупную стоимость в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, установить на уровне выкупной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности Костромской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Костромской области. Это позволит избежать возникновения преимущественного положения физических и юридических лиц, имеющих право на приобретение в собственность муниципальных земельных участков, перед физическими и юридическими лицами, имеющих право на приобретение в собственность земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и доля которых на территории города Костромы максимальная.

Принятие Проекта позволит установить единый подход при определении выкупной стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а предлагаемое правовое регулирование, в равной мере будет распространяться на всех участников рассматриваемых правоотношений.

Принятие и реализация Проекта не потребует дополнительных расходов средств бюджета.

Точные доходы от реализации проекта рассчитать не представляется возможным, так как заключение договора купли-продажи носит исключительно заявительный характер.

Вместе с тем согласно разделу 11 Сводного отчета в результате принятия предлагаемого проекта решения Думы возможно увеличение соответствующих

доходов бюджета города Костромы с 13 953, 66 тыс. рублей до 28 029,95 тыс. рублей согласно расчетам, приведенным в первой таблице.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия Проекта можно сделать вывод об отсутствии необходимости дополнительного обоснования решения проблемы, заявленной разработчиком, способом, предложенным Проектом.

Информация, представленная разработчиком, позволяет сделать выводы, что интересы в результате хозяйственной деятельности субъекта будут достигнуты (принцип целенаправленности воздействия), а предлагаемое правовое регулирование, в равной мере будет распространяться на всех участников этих отношений (принцип равноправия субъектов хозяйственных правоотношений), экономическая свобода субъектов хозяйствования не будет нарушена (принцип экономической свободы), на конкурентную среду в отрасли влияния не будет оказано, нормы антимонопольного законодательства Российской Федерации нарушены не будут (принцип поощрения добросовестной конкуренции и защиты от монополизма и недобросовестной конкуренции).

Вместе с тем, в целях приведения Проекта в соответствие с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в части исключения вида разрешенного использования земельных участков "для дачного хозяйства" необходимо в пункте 4 исключить слова ", дачного хозяйства".

С учетом изложенного, можно сделать вывод о незначительности воздействия положения Проекта на субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Таким образом, Отдел по сопровождению деятельности депутатских комиссий аппарата Думы города Костромы может сделать вывод об отсутствии положений, которые вводят избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета города Костромы.

Начальник отдела

О.В. Смирнова