

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

22 января 2019 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, указанным постановлением администрации Костромской области предусмотрено, что с 1 июня 2018 года размер выкупной стоимости равен 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, дачного хозяйства.

В отношении иных земельных участков размер выкупной стоимости

устанавливается 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, 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, дачного хозяйства 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 - арендаторы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, которым на праве собственности принадлежат объекты недвижимости, расположенные на земельных участках.

Проект представлен разработчиком на заключение об ОРВ впервые.

В период с 6 ноября по 12 ноября 2018 года проект решения Думы был размещен на сайте Думы города Костромы для проведения публичных обсуждений в рамках проведения оценки регулирующего воздействия в упрощенном порядке.

По результатам публичного обсуждения, мнений, предложений и замечаний в адрес разработчика не поступило.

Разработчиком степень регулирующего воздействия Проекта определена как низкая, поскольку Проект, по его мнению, содержит положения, направленные исключительно на приведение муниципального правового акта в соответствие с федеральным законодательством. По указанной причине не заполнен раздел 10 Сводного отчета. Однако, в пояснительной записке к Проекту указывается, что Проект содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные Порядком обязанности для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности, являющихся арендаторами муниципальных земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в части размера выкупной стоимости земельного участка. В таком случае, следует делать вывод о средней степени регулирующего воздействия.

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 (в редакции настоящего Федерального закона) 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.

На основании изложенного вывод разработчика о том, что проект акта направлен исключительно на приведение муниципального правового акта в соответствие с законодательством Костромской области, а именно в соответствие с постановлением постановление 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» (далее - постановление Администрации Костромской области) является ошибочным, а отнесение его к низкой степени регулирующего воздействия, не обоснованным.

Представляется, что степень регулирующего воздействия положений, содержащихся в подготовленном разработчиком Проекте, необходимо определить, как среднюю. При этом, выбор способа проведения оценки регулирующего воздействия проекта сделан верно – в упрощенном порядке. Разработчиком проведена оценка регулирующего воздействия Проекта в упрощенном порядке, результаты которой отражены в отчете о проведении оценки регулирующего воздействия, что соответствует требованиям части 5 статьи 2 Порядка проведения ОРВ.

Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта, имеющего среднюю степень регулирующего воздействия, должен содержать следующие сведения, предусмотренные частью 5 статьи 5 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 частично 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 не 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 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 не содержит такое описание с указанием обязанностей, запретов, ограничений, которые предполагается возложить на названных субъектов, и описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей, запретов, ограничений. Не содержит такое описание и пункт 10² раздела 10 Сводного отчета.

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

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 не в полном объеме.

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.

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, соответствующему, утвержденным постановлением администрации Костромской области.

Вместе с тем, не приводятся альтернативных вариантов достижения целей правового регулирования (иные расчеты новых цен) а также определения связанных с ними выгод и издержек субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, граждан и города Костромы в целом, подвергающихся воздействию правового регулирования, для выбора наиболее эффективного варианта регулирующего решения на территории города Костромы. В связи с чем, нельзя сделать вывод об отсутствии (наличии) в Проекте избыточных обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

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

Дополнительная информация, представленная разработчиком, должна позволить 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);

С учетом изложенного, нельзя 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 не 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