

## ОТЧЕТ

### об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта администрации города Перми, затрагивающего вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности

#### 1. Общая информация.

1.1. Разработчик департамент земельных отношений администрации города Перми (далее – департамент).

1.2. Наименование проекта муниципального нормативного правового акта администрации города Перми: Проект постановления администрации города Перми «О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 29.05.2015 № 322 «Об утверждении типовых форм договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации города Перми» (далее – Проект постановления).

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу правового акта – 16 октября 2017 года.

1.4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов: граждане, юридические лица, индивидуальные предприниматели. Количество участников не ограничено.

1.5. Контактная информация исполнителя у разработчика (Ф.И.О., должность, телефон, адрес электронной почты): Белкина Анастасия Васильевна, заместитель начальника отдела нормативно-правовой работы юридического управления департамента земельных отношений администрации города Перми, 212-38-26, belkina-av@gorodperm.ru

2. Описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование.

#### 2.1. Формулировка проблемы и краткое ее описание:

В настоящее время в типовых формах договоров аренды земельных участков отсутствуют положения, позволяющие арендодателю определить и закрепить на местности поворотные точки границ земельного участка. Отсутствие установленных на земельном участке межевых, геодезических и других специальных знаков, не позволяет арендодателю определить и зафиксировать использование земельного участка арендатором с нарушением установленных границ, установить случаи самовольного захвата земельных участков.

Наиболее частым основанием для обращения в суд в рамках заключенного договора является наличие задолженности по арендной плате. Обращение в арбитражный суд, суд общей юрисдикции и дальнейшее разрешение споров, возникающих при исполнении договоров, обжалование судебных актов, занимает длительный промежуток времени, что приводит к затягиванию процедуры

принудительного взыскания задолженности, росту неустойки, что негативно сказывается на размере задолженности перед бюджетом города Перми.

При существующем порядке заключения договора аренды земельного участка на торгах в форме аукциона арендатор обязан внести авансовый платеж по временной плате в течение 30 дней с момента подписания договора. При этом договор подписывается сторонами раньше, чем арендатор производит оплату авансового платежа, что приводит к тому, что в последствии арендатор нарушает обязанность по внесению установленного платежа при уже фактическом использовании земельного участка.

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» устанавливает обязанность правообладателя земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, выполнять требования охранного обязательства либо иного действующего охранного документа, либо соблюдать установленный статьей 5.1 указанного Федерального закона особый режим использования земельного участка до момента вручения охранного обязательства. Копия охранного обязательства или иного действующего охранного документа являются неотъемлемой частью договора. Отсутствие в типовых формах договоров, соглашений обязанности правообладателя земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, выполнять указанные требования не соответствует действующему законодательству.

В настоящее время существует большое количество нарушений использования земельных участков, предоставленных для размещения автостоянок, в том числе самовольный захват земельных участков, использование земельных участков с нарушением установленных границ.

2.2. Характеристика негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, их количественная оценка:

Отсутствие права арендодателя определить и закрепить на местности поворотные точки границ земельного участка, а также отсутствие обязанности арендатора использовать предоставленный земельный участок в установленных границах и с сохранением межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельном участке, позволяет арендатору использовать земельный участок с нарушением установленных границ при отсутствии возможности арендодателя зафиксировать такое нарушение.

Разрешение споров, возникающих при исполнении договоров, в арбитражном суде, судах общей юрисдикции, обжалование решений суда занимает длительный промежуток времени, что приводит к затягиванию процедуры принудительного взыскания задолженности, росту неустойки, оттягиванию момента исполнения обязательства.

Существующий порядок оплаты арендной платы/стоимости земельного участка при заключении договоров аренды и купли-продажи земельных участков по результатам торгов в форме аукциона приводит к нарушению победителями

аукционов условий договоров по внесению авансового платежа по арендной плате/платы за земельный участок, что увеличивает размер задолженности перед бюджетом города Перми.

Отсутствие в типовых формах договоров, соглашений обязанности правообладателя земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, выполнять указанные требования не соответствует действующему законодательству.

2.3. Причины невозможности решения проблемы без вмешательства органов местного самоуправления – типовые формы договоров, соглашений утверждены постановлением администрации города Перми от 29.05.2015 № 322 «Об утверждении типовых форм договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации города Перми» в рамках полномочий, предоставленных действующим законодательством.

2.4. Иная информация о проблеме – отсутствует.

3. Описание целей предлагаемого правового регулирования.

3.1. Цели предлагаемого правового регулирования:

С целью исключения случаев использования земельных участков с нарушением установленных границ, самовольного захвата земельных участков Проектом постановления предлагается дополнить типовые формы договоров аренды земельных участков правом арендодателя определять и закреплять на местности поворотные точки границ земельного участка и, соответственно, обязанностью арендатора использовать земельный участок в установленных границах и сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством и переданные арендатору по акту приема-передачи. В случае использования арендатором земельного участка с нарушением границ договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию арендодателя.

Дополнить типовые формы положениями о возможности разрешения споров, возникающих при исполнении договоров, соглашений, наряду с рассмотрением споров в арбитражном суде Пермского края и судах общей юрисдикции, расположенных на территории города Перми, также и в Третейском суде. Разрешение споров в Третейском суде происходит в одной инстанции, то позволяет завершить рассмотрение спора в более короткие сроки. Кроме того, рассмотрение спора происходит только на основании письменных материалов, предоставленных сторонами, без проведения устных слушаний и вызова сторон (за исключением наличия заявления стороны о необходимости проведения устных слушаний), что сокращает срок принятия судом решения, а также мотивирует сторон предоставлять исчерпывающий перечень доказательств.

Также предусматривается сокращение срока, установленного для направления претензии, что позволит ускорить срок разрешения спора между сторонами в судебном порядке.

Типовые формы договоров аренды, купли-продажи земельных участков приобретаемых на торгах в форме аукциона, дополняются новым разделом «Порядок заключения договора», который регулирует порядок действий сторон после составления протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка либо аукциона по продаже земельного участка, предусматривает изменение срока и порядка, установленного для внесения победителем аукциона авансового платежа по арендной плате за земельный участок / для внесения платы за выкуп земельного участка. Включение в типовые формы договоров указанного раздела позволит исключить случаи нарушения победителем аукциона срока для внесения авансового платежа (платы за земельный участок). В случае невнесения авансового платежа (платы за земельный участок) земельный участок не будет передан победителю аукциона, следовательно, договор будет считаться не заключенным.

Проектом постановления предусматривается установление обязанности арендатора соблюдать требования обязательства либо иного действующего охранного документа в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае предоставления земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, правообладатели земельных участков. Копия охранного обязательства или иного действующего охранного документа будут являться неотъемлемой частью договора. Данные требования установлены Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В связи с большим количеством нарушений использования земельных участков, предоставленных для размещения автостоянки, существует необходимость в утверждении отдельной типовой формы договора аренды земельного участка, которые предоставляется для указанных целей, с установлением обязанности использовать земельный участок в установленных границах, соблюдать требования к благоустройству автостоянок, установленных Правилами благоустройства и содержания территории в города Перми, утвержденными решением Пермской городской Думы от 29.01,2008 № 4, в предмете договора будет определено количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта. За нарушение указанных обязанностей предусмотрена ответственность – арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора аренды земельного участка.

3.2. Действующие нормативные правовые акты, поручения, другие решения, на основании которых необходима разработка предлагаемого правового регулирования в данной области, которые определяют необходимость постановки указанных целей:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. Описание содержания предлагаемого правового регулирования и иных возможных способов решения проблемы.

Предлагаемый проект постановления администрации города Перми «О внесении изменений в постановление администрации города Перми от 29.05.2015 № 322 «Об утверждении типовых форм договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации города Перми» (далее – Проект постановления) подготовлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Уставом города Перми.

С целью исключения случаев использования земельных участков с нарушением установленных границ, самовольного захвата земельных участков Проектом постановления предлагается дополнить типовые формы договоров аренды земельных участков правом арендодателя определять и закреплять на местности поворотные точки границ земельного участка и, соответственно, обязанностью арендатора использовать земельный участок в установленных границах и сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством и переданные арендатору по акту приема-передачи. В случае использования арендатором земельного участка с нарушением границ договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию арендодателя.

Типовые формы договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков дополняются положениями о возможности разрешения споров, возникающих при исполнении договоров, соглашений, наряду с рассмотрением споров в арбитражном суде Пермского края и судах общей юрисдикции, расположенных на территории города Перми, также и в Третейском суде. Предусматривается сокращение срока, установленного для направления претензии.

Типовые формы договоров аренды, купли-продажи земельных участков приобретаемых на торгах в форме аукциона, дополняются новым разделом «Порядок заключения договора», который регулирует порядок действий сторон после составления протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка либо аукциона по продаже земельного участка. Предусматривается изменение срока и порядка, установленного для

внесения победителем аукциона авансового платежа по арендной плате за земельный участок/для внесения платы за выкуп земельного участка.

Также проектом постановления предлагается дополнить типовые формы обязанностями правообладателей земельных участков:

- выполнять требования охранного обязательства либо иного действующего охранного документа в случае, если в отношении передаваемого земельного участка действуют указанные охранные документы, предусмотренные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №73-ФЗ);

- соблюдать установленный особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, до момента вручения охранного обязательства в соответствии Федеральным законом №73-ФЗ в случае, если охранные документы, предусмотренные Федеральным законом №73-ФЗ, на момент передачи земельного участка не оформлены.

Кроме того, предлагается дополнить постановление администрации города Перми от 29.05.2015 № 322 «Об утверждении типовых форм договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации города Перми» типовой формой договора аренды земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, для размещения автостоянки.

Данное дополнение обусловлено наличием большого количества нарушений использования земельных участков, предоставленных для размещения автостоянки. В связи с этим существует необходимость в утверждении отдельной типовой формы договора аренды земельного участка, который предоставляется для указанных целей, с установлением обязанности использовать земельный участок в установленных границах, соблюдать требования к благоустройству автостоянок, установленных Правилами благоустройства и содержания территории в города Перми, утвержденными решением Пермской городской Думы от 29.01,2008 № 4, в предмете договора будет определено количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта. За нарушение указанных обязанностей предусмотрена ответственность – арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора аренды земельного участка.

5. Описание изменений функции, полномочий, обязанностей и прав функциональных, территориальных органов, функциональных подразделений администрации города Перми, а также порядка их реализации в связи с введением предлагаемого правового регулирования.

Установление на земельном участке межевых, геодезических и других специальных знаков повлечет необходимость осуществлять контроль за использованием арендодателем земельного участка в установленных границах.

6. Оценка расходов (доходов) бюджета города Перми, связанных с введением предлагаемого правового регулирования – реализация департаментом права на установление межевых, геодезических и других специальных знаков на земельных участках повлечет дополнительные финансовые затраты, не повлечет дополнительные доходы в бюджет города Перми.

7. Новые обязанности или ограничения, которые предполагается возложить на потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, и связанные с ними дополнительные расходы (доходы):

В случае принятия предлагаемых положений арендатора/покупателя земельных участков, победившие на торгах в форме аукциона, будут обязаны внести авансовый платеж по арендной плате/оплатить стоимость земельного участка в течение 3 рабочих дней со дня составления протокола о результатах аукциона.

8. Оценка рисков негативных последствий применения предлагаемого правового регулирования – негативные последствия отсутствуют.

9. Необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия – мероприятия отсутствуют.

10. Иные сведения, которые согласно мнению разработчика позволяют оценить обоснованность предлагаемого правового регулирования – отсутствуют.

Начальник департамента  
земельных отношений  
администрации г. Перми



О.В. Немирова

