

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 типовые формы договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков, утвержденных постановлением администрации города Перми от 29.05.2015 № 322» (далее – Проект постановления).

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу правового акта – 01 сентября 2018 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:

Пунктом 7 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, за исключением случая предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, должен предусматривать обязательство сторон договора аренды такого земельного участка обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право сторон на расторжение этого договора аренды в

одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства. Типовая форма договора аренды земельного участка данные положения не содержит.

Статьей 383 ГК РФ установлено, что переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, не допускается. Типовая форма договора аренды земельного участка не содержит обязанность арендатора (в случае предоставления земельного участка в аренду гражданами, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации) не передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьим лицам.

В соответствии со статьей 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Типовая форма соглашения об установлении сервитута не содержит обязанности обладателя сервитута по уплате пени в случае просрочки внесения платежа.

Действующими типовыми формами соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков предусмотрено внесение платы уже после подписания соответствующего соглашения, что приводит к уклонению от оплаты и низкой платежеспособной дисциплине заявителей.

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

Отсутствие в типовой форме договора аренды земельного участка обязательства сторон договора аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также отсутствие ответственности сторон за невыполнение указанного обязательства и отсутствие права сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства не соответствует действующему законодательству.

Существующие типовые формы соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков предусматривают внесение платы уже после подписания соответствующего соглашения. Таким образом, земельные участки уже фактически используются лицами при отсутствии внесения платы.

Кроме того, по соглашению об установлении сервитута чаще всего сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, что в значительной степени снижает размер платы за сервитут (в отличие от аренды земельного участка). При таких обстоятельствах установленное ежеквартальное внесение платы за сервитут увеличивает нагрузку на обладателя сервитута и затрудняет администрирование данных платежей со стороны департамента.

Отсутствие в типовой форме соглашения об установлении сервитута обязанности обладателя сервитута уплатить пени за ненадлежащее исполнение обязанности по внесению платы за сервитут приводит к тому, что в случае просрочки внесения платы за сервитут санкции за такое нарушение соглашением не предусмотрены.

Статьей 383 ГК РФ установлено, что переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, не допускается.

С 01.03.2015 вступила в силу глава V.1 ЗК РФ, в соответствии с которой предоставление земельных участков осуществляется на торгах за исключением случаев, установленных ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 14 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ предоставление земельного участка в аренду гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации осуществляется без проведения торгов.

Кроме того, согласно подпункту 1 пункта 5 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, предоставленный указанным гражданам, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Статьей 17 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» предусмотрено право инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Таким образом, инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов, имеют льготные условия приобретения земельных участков в аренду. Следовательно, право на приобретение земельного участка на льготных условиях неразрывно связано с личностью гражданина и не может переходить к иному лицу.

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:

Сокращение сроков для внесения платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности предлагается в целях повышения платежной дисциплины правообладателей земельных участков и более оперативного реагирования при уклонении от оплаты по соглашениям.

Изменения порядка внесения платы по соглашениям об установлении сервитута, установление обязанности по уплате пени за ненадлежащее исполнение обязанности по внесению платы за сервитут направлены на повышение платежной дисциплины, оперативное реагирование в случае уклонения от оплаты, а также упрощение администрирования поступлений платы по соглашениям об установлении сервитута.

Целью установления условия для лиц, имеющих право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации (в случае предоставления земельного участка в аренду гражданами), не передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьим лицам является исключение случаев получения земельных участков без проведения торгов лицами, не имеющими такого права.

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»;

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

Проектом постановления предлагается типовые формы договоров и соглашения дополнить положением о том, что дата внесения сведений в поземельную (регистрационную) книгу является датой договора/соглашения; предлагается предусмотреть разное содержание разделов договоров, соглашений, содержащих адреса и реквизиты сторон, в зависимости от арендатора (физическое или юридическое лицо); также предусматривается сокращение срока для возврата земельного участка в случае расторжения договора аренды, безвозмездного пользования.

Типовая форма договора аренды земельного участка в соответствии с пунктом 7 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ дополняется обязанностью арендатора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ. В случае невыполнения арендатором указанного обязательства, он уплачивает арендодателю пени в размере 0,03% от годового размера арендной платы за каждый день невыполнения обязательства. Кроме того, в случае невыполнения указанной обязанности договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке.

Типовая форма договора аренды земельного участка дополняется обязанностью арендатора (в случае предоставления земельного участка в аренду гражданами, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение

земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации) не передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьим лицам. Данное положение вводится в силу норм статьи 383 ГК РФ, которыми установлено, что переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, не допускается.

Типовые формы договоров аренды дополняются положением о том, что сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав (договоры залога, уступки прав и обязанностей третьим лицам, внесение права на аренду участка или его части в уставный капитал юридических лиц и другое), совершенные без письменного согласия Арендодателя (в случаях заключения договора на срок не более пяти лет) являются недействительными (ничтожными) с момента совершения и не влекут юридических последствий.

Типовая форма соглашения об установлении сервитута дополняется ответственностью за просрочку исполнения обязательства по внесению платы за сервитут, а также предлагается изменить порядок и сроки внесения платы по соглашению сервитута.

Типовая форма о перераспределении земель и (или) земельных участков дополняется новыми разделами: «Обязанности сторон», «Порядок заключения соглашения», «Ответственность сторон».

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.

Начисление пени в случае просрочки внесения платежей по соглашениям об установлении сервитута.

6. Оценка расходов (доходов) бюджета города Перми, связанных с введением предлагаемого правового регулирования – введение предлагаемого правового регулирования не повлечет дополнительные доходы, расходы 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):

- обязанность уплатить пени в случае просрочки внесения платежа по соглашению об установлении сервитута;

- в случае если договор аренды заключен в порядке реализации гражданами права на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу.

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