

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**об оценке регулирующего воздействия проекта 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»**

«20» сентября 2018 года

Уполномоченный орган – департамент экономики и промышленной политики администрации города Перми в соответствии с решением Пермской городской Думы от 27.01.2015 № 13 «О регулировании в городе Перми отдельных вопросов в сфере оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов», пунктом 5.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых, утвержденного постановлением администрации города Перми от 25.12.2014 № 1041 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрел 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 правового акта), подготовленный департаментом земельных отношений администрации города Перми (далее – разработчик).

Проект правового акта подготовлен разработчиком в инициативном порядке и направлен для подготовки настоящего заключения впервые.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта правового акта порядок проведения оценки регулирующего воздействия соблюден.

Разработчиком проведены публичные консультации по обсуждению концепции (идеи) проекта правового акта в срок с 16.07.2018 по 18.07.2018, а также публичные консультации в отношении проекта правового акта в срок с 08.08.2018 по 21.08.2018 года.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта правового акта размещена на официальном сайте муниципального образования город Пермь в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

[http://www.gorodperm.ru/docs/orv/orv\\_acts/2018/07/](http://www.gorodperm.ru/docs/orv/orv_acts/2018/07/)

[http://www.gorodperm.ru/docs/orv/orv\\_acts/2018/08/](http://www.gorodperm.ru/docs/orv/orv_acts/2018/08/)

В целях реализации принципов прозрачности и эффективности нормотворчества, обеспечения полноценного публичного обсуждения проекта правового акта, уполномоченным органом в рамках Соглашения о

взаимодействии департамента экономики и промышленной политики администрации города Перми и представителей предпринимательского сообщества, общественных организаций и объединений при проведении оценки регулирующего воздействия направлены уведомления в региональное объединение работодателей Пермского края «Сотрудничество», Пермскую торгово-промышленную палату, Ассоциацию «Пермская гильдия добросовестных предприятий», Пермское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА России», Пермское краевое региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия».

Согласно представленному разработчиком своду предложений по результатам проведенных публичных консультаций поступили следующие замечания:

1. Филиал ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала» - «Пермэнерго»: пункт 4.2 типовой формы соглашения об установлении сервитута изложить в следующей редакции: «4.2. Плата по соглашению об установлении сервитута вносится в следующем порядке: если срок действия сервитута составляет менее 1 года, плата за сервитут вносится однократно за весь срок действия сервитута в течение 30 календарных дней со дня подписания соглашения об установлении сервитута сторонами такого соглашения; если срок действия сервитута составляет 1 год и более, ежегодный размер платы по соглашению об установлении сервитута вносится не позднее 5 февраля текущего года.».

Замечание не учтено, разработчиком указано на принятие Пермской городской Думой решения «О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 24.03.2015 № 68 «О плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности», которым предусмотрено изменения порядка и сроков внесения платы по соглашениям об установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Согласно названному решению плата по соглашению об установлении сервитута будет вноситься в следующем порядке: если срок действия сервитута составляет менее 1 года, плата за сервитут вносится однократно за весь срок действия сервитута в течение 3 рабочих дней со дня подписания соглашения об установлении сервитута сторонами такого соглашения; если срок действия сервитута составляет 1 год и более, ежегодный размер платы по соглашению об установлении сервитута вносится не позднее 5 февраля текущего года. Кроме того, разработчик считает, что предложенная им редакция обеспечит единообразный подход к определению порядка и сроков внесения платы за сервитут.

2. ООО «Новая городская инфраструктура Прикамья»: установить срок для исполнения обязательств по внесению платы за сервитут равный 7 дням с моменты заключения соглашения об установлении сервитута.

Замечание не учтено, разработчиком указано на принятие Пермской городской Думой решения «О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 24.03.2015 № 68 «О плате за земельные участки,

находящиеся в муниципальной собственности», которым предусмотрено изменения порядка и сроков внесения платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Согласно названному решению плата по соглашению об установлении сервитута будет вноситься в следующем порядке: если срок действия сервитута составляет менее 1 года, плата за сервитут вносится однократно за весь срок действия сервитута в течение 3 рабочих дней со дня подписания соглашения об установлении сервитута сторонами такого соглашения; если срок действия сервитута составляет 1 год и более, ежегодный размер платы по соглашению об установлении сервитута вносится не позднее 5 февраля текущего года. Кроме того, разработчик считает, что предложенная им редакция обеспечит единообразный подход к определению порядка и сроков внесения платы за сервитут.

3. Пермский филиал АО «Газпром газораспределение Пермь»:

3.1. Исключить пункт 1.6 проекта постановления («1.6. подпункт 3.1.2 типовой формы договора аренды земельного участка признать утратившим силу»). Замечание не учтено, разработчиком указано на отсутствие возможности одностороннего внесудебного отказа арендатора от исполнения договора аренды в силу положений статей 310, 450, 620 ГК РФ. При этом разделом 6 типовой формы договора аренды земельного участка установлена возможность расторжения договора по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, установленных Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и договором.

3.2. Пункт 4.2 типовой формы соглашения об установлении сервитута изложить в следующей редакции: «4.2. Плата по соглашению об установлении сервитута вносится в следующем порядке: если срок действия сервитута составляет менее 1 года, плата за сервитут вносится 2 раза в год равными долями от указанной в пункте 4.1 настоящего соглашения суммы в следующем порядке: первый платеж не позднее 10 дней с момента заключения настоящего соглашения, второй платеж не позднее 10 числа текущего месяца по истечении 5 месяцев с даты заключения настоящего соглашения; если срок действия сервитута составляет 1 год и более, ежегодный размер платы по соглашению об установлении сервитута вносится не позднее 5 февраля текущего года.». Замечание не учтено, разработчик считает нецелесообразным внесение платы 2 раза в год по соглашению об установлении сервитута, заключенного на срок менее 1 года. Также разработчиком указано на принятие Пермской городской Думой решения «О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 24.03.2015 № 68 «О плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности», которым предусмотрено изменения порядка и сроков внесения платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Согласно названному решению плата по соглашению об установлении сервитута будет вноситься в следующем порядке: если срок действия сервитута составляет менее 1 года, плата за сервитут вносится

однократно за весь срок действия сервитута в течение 3 рабочих дней со дня подписания соглашения об установлении сервитута сторонами такого соглашения; если срок действия сервитута составляет 1 год и более, ежегодный размер платы по соглашению об установлении сервитута вносится не позднее 5 февраля текущего года.

3.3. Пункт 4.3 типовой формы соглашения об установлении сервитута изложить в следующей редакции: «4.3. В целях исчисления платы за сервитут при расторжении соглашения (прекращении сервитута) за полный месяц принимается месяц подписания соглашения о расторжении (прекращении сервитута) в случае, если такое расторжение (прекращение) было после 15 числа соответствующего месяца, в случае расторжения до 15 числа соответствующего месяца, плата за сервитут при расторжении соглашения не начисляется.». Замечание не учтено, разработчик разъясняет, что плата за сервитут начисляется за полным месяц только в случае расторжения соглашения после 15 числа соответствующего месяца, и исключает возможность начисления платы за полный месяц в случае расторжения соглашения до 15 числа соответствующего месяца.

Оценивая поступившие предложения участников публичных консультаций, а также результаты их рассмотрения разработчиком, уполномоченный орган приходит к выводу об обоснованности предлагаемого правового регулирования. Нормы о внесении платы по соглашению об установлении сервитута изменены в целях укрепления платежной дисциплины, а также снижения нагрузки на обладателя сервитута и упрощения администрирования платежей со стороны арендатора. Предлагаемые положения также были отражены в решении Пермской городской Думы от 28.08.2018 № 147 «О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 24.03.2015 № 68 «О плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности».

В целях проведения оценки регулирующего воздействия в адрес уполномоченного органа направлен полный перечень документов, предусмотренный п.5.1. Порядка проведения ОРВ.

На основе проведенной оценки проекта муниципального нормативного правового акта с учетом информации, представленной разработчиком, полученной в ходе публичных консультаций, уполномоченным органом сделаны следующие выводы.

Предлагаемый к принятию проект правового акта предусматривает внесение изменений в типовые формы договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков.

В частности, предложены следующие изменения:

1. В типовой форме договора аренды земельного участка:

- сокращение срока для возврата земельного участка при расторжении договора (с 10 дней до 5 дней);

- дополнить 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. Данная норма введена согласно положению ст. 39.8 Земельного кодекса РФ;

- в случае нарушения обязательства по освоению территории арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,03% от годового размера арендной платы за каждый день невыполнения обязательства;

- введено право арендодателя в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор в случае неисполнения обязанности арендатора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории;

- устанавливается запрет для арендатора на передачу прав и обязанностей по договору третьим лицам в случае если договор аренды заключен в порядке реализации гражданами права на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

2. Дополнить положением о том, что дата внесения сведений в поземельную (регистрационную) книгу является датой договора (соглашения);

3. Типовые формы договоров аренды дополнены положением о том, что сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных арендатору по договору имущественных прав, совершенные без письменного согласия арендодателя (в случаях заключения такого договора на срок не более пяти лет) являются недействительными (ничтожными) с момента совершения и не влекут юридических последствий.

4. Не допускается односторонний отказ арендатора от исполнения обязательств, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

5. В типовой форме соглашения об установлении сервитута:

- введена ответственность за просрочку исполнения обязательства по внесению платы в виде пени в размере 0,03% от суммы задолженности по плате за сервитут за каждый день просрочки;

- изменены сроки внесения платы: если срок действия сервитута составляет менее 1 года, плата за сервитут вносится однократно за весь срок действия сервитута в течение 3 рабочих дней со дня подписания соглашения об установлении сервитута сторонами такого соглашения; если срок действия сервитута составляет 1 год и более, ежегодный размер платы по соглашению об установлении сервитута вносится не позднее 5 февраля текущего год.

6. В типовой форме соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков введены разделы «Ответственность сторон», «Заключительные положения».

Цель правового регулирования является актуализация нормативного правового акта.

Основанием внесения изменений являются положения Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 №

131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Предлагаемое правовое регулирование предусматривает изменение полномочий, обязанностей и прав органов местного самоуправления: необходимость начисления пени в случае просрочки внесения платежей по соглашению об установлении сервитута, а также в случае невыполнения арендатором обязательства об обеспечении осуществления мероприятий по освоению территории.

Новые обязанности или ограничения, которые предлагается возложить на потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования оценены разработчиком верно и отражены в Отчете об ОРВ.

Проект правового акта не предусматривает введение дополнительных финансовых затрат для бюджета города Перми.

По итогам оценки регулирующего воздействия положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджета города Перми, не выявлены.

И.о. начальника департамента  
экономики и промышленной политики  
администрации города Перми



И.Г.Пименова