

# 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 мая 2015 г. № 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 – 01 февраля 2020 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): Фотина 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:

Федеральным законом от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 283-ФЗ) внесены изменения, в том числе в статьи 39.8, 39.10, 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Данными изменениями предусмотрена возможность перераспределения земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, в целях приведения границ земельного участка в соответствие с

утвержденным проектом межевания территории. Перераспределение в данном случае осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами и лицами, которым предоставлены такие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории (пункт 2.1 статьи 39.27 ЗК РФ).

Таким образом, для обеспечения возможности заключения указанного соглашения необходимо утверждение типовой формы соглашения о перераспределении земельного участка, предоставленного гражданам, юридическим лицам, органам местного самоуправления, и земель (земельных участков), которые не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц.

Решением Пермской городской Думы от 24.09.2019 № 224 внесены изменения в Порядок определения цены земельного участка при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов, утвержденный решением Пермской городской Думы от 24.03.2015 № 68, которыми предусмотрена возможность оплаты цены приобретаемого покупателем земельного участка в рассрочку.

Постановлением администрации города Перми от 19.11.2019 № 914 утвержден Порядок предоставления рассрочки платежа по договорам купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, собственникам зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В целях реализации положений указанных нормативных правовых актов необходимо утверждение типовой формы договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, собственнику здания, сооружения, расположенного на таком земельном участке.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 340-ФЗ) внесены изменения, в том числе в ЗК РФ, связанные с необходимостью включения в договор аренды, безвозмездного пользования земельным участком определенных статьями 39.8, 39.10 ЗК РФ обязательств арендатора, землепользователя в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, а также положений о досрочном расторжении данных договоров в случае не соблюдения указанных обязанностей (статья 46 ЗК РФ).

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.

Типовыми формами договора купли-продажи земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, договоров аренды земельных участков, приобретаемых на торгах в форме аукциона, предусмотрено внесение выкупной

стоимости земельного участка/ежегодного размера арендой платы в течение 5 рабочих дней со дня составления протокола о результатах аукциона; типовой формой договора купли-продажи земельного участка предусмотрено внесение выкупной стоимости земельного участка в течение 5 рабочих дней со дня получения проекта договора.

При этом указанные типовые формы не содержат ответственности покупателя, арендатора в случае просрочки оплаты выкупной стоимости земельного участка либо внесения арендной платы.

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

Отсутствие типовых форм соглашения о перераспределении земельного участка, предоставленного гражданам, юридическим лицам, органам местного самоуправления, и земель (земельных участков), которые не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, собственнику здания, сооружения, расположенного на таком земельном участке, затрудняет реализацию положений статьи 39.27 ЗК РФ (в редакции Федерального закона № 283-ФЗ), постановления администрации города Перми от 19.11.2019 № 914 «Об утверждении Порядка предоставления рассрочки платежа по договорам купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, собственникам зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках».

Отсутствие в типовых формах договоров аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком определенных статьями 39.8, 39.10 ЗК РФ обязательств арендатора, землепользователя в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, а также отсутствие ответственности за невыполнение указанных обязательств (статья 46 ЗК РФ) не соответствует действующему законодательству.

Отсутствие в типовых формах договора купли-продажи земельного участка, договора купли-продажи земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, договоров аренды земельных участков, приобретаемых на торгах в форме аукциона, обязанности покупателя, арендатора уплатить неустойку за ненадлежащее исполнение обязанности по оплате выкупной стоимости/внесению арендной платы приводит к тому, что в случае просрочки оплаты выкупной стоимости земельного участка либо внесения арендной платы санкции за такое нарушение договорами не предусмотрены.

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» (далее – постановление № 322) 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:

Обеспечение реализации положений статьи 39.27 ЗК РФ (в редакции Федерального закона № 283-ФЗ), постановления администрации города Перми от 19.11.2019 № 914 «Об утверждении Порядка предоставления рассрочки платежа по договорам купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, собственникам зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках» путем дополнения постановления № 322 типовыми формами соглашения о перераспределении земельного участка, предоставленного гражданам, юридическим лицам, органам местного самоуправления, и земель (земельных участков), которые не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, собственнику здания, сооружения, расположенного на таком земельном участке.

Приведение типовых форм договоров аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком в соответствии статьям 39.8, 39.10, 46 ЗК РФ (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ).

Установление обязанности по уплате неустойки в случае нарушения сроков для оплаты выкупной стоимости земельного участка либо внесения арендной платы по договорам купли-продажи земельного участка, купли-продажи земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, договорам аренды земельных участков, приобретаемых на торгах в форме аукциона направлено на повышение платежной дисциплины покупателей и арендаторов.

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 дополнить постановление № 322 типовыми формами соглашения о перераспределении земельного участка, предоставленного гражданам, юридическим лицам, органам местного самоуправления, и земель (земельных участков), которые не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, собственнику здания, сооружения, расположенного на таком земельном участке.

Типовые формы договоров аренды, безвозмездного пользования земельным участком дополнить определенными ЗК РФ обязательствами арендатора, землепользователя в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, ответственностью за невыполнение указанных обязательств.

Дополнение типовых форм договора купли-продажи земельного участка, купли-продажи земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, договоров аренды земельных участков, приобретаемых на торгах в форме аукциона, положениями об обязанности покупателя, арендатора уплатить неустойку в случае просрочки оплаты выкупной стоимости земельного участка либо внесения арендной платы.

Также Проектом постановления предусмотрены изменения редакционного характера.

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 неустойки в случае просрочки оплаты выкупной стоимости земельного участка либо внесения арендной платы по договорам купли-продажи земельного участка, купли-продажи земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, договорам аренды земельных участков, приобретаемых на торгах в форме аукциона.

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.

Нарушение покупателями, арендаторами срока для оплаты выкупной стоимости земельного участка либо внесения арендной платы по договорам купли-продажи земельного участка, купли-продажи земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, договорам аренды земельных участков, приобретаемых на торгах в форме аукциона, повлечет дополнительные доходы в бюджет города Перми в виде неустойки.

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

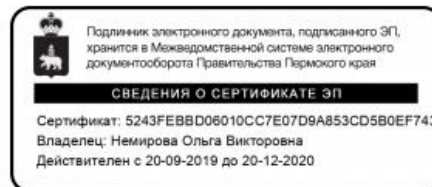
- обязанность уплатить неустойку в случае просрочки оплаты выкупной стоимости земельного участка либо внесения арендной платы по договорам купли-продажи земельного участка, купли-продажи земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, договорам аренды земельных участков, приобретаемых на торгах в форме 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.

Заместитель главы администрации  
города Перми-начальник департамента  
земельных отношений  
администрации города Перми



О.В. Немирова