

ОТЧЕТ
об оценке регулирующего воздействия
проекта муниципального нормативного правового акта

1. Общая информация.

1.1. Разработчик департамент земельных отношений администрации города Перми.

1.2. Наименование проекта муниципального нормативного правового акта (далее – правовой акт): 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, типовые формы договоров).

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу правового акта – 31 марта 2024 года.

1.4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов: юридические лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, либо их уполномоченные представители. Количество участников не ограничено.

1.5. Контактная информация исполнителя у разработчика (Ф.И.О., должность, телефон, адрес электронной почты): Клишина Анна Сергеевна, заместитель начальника отдела нормативно-правовой работы юридического управления департамента земельных отношений администрации города Перми, 212-39-77, klishina-as@gorodperm.ru.

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

2.1. Формулировка проблемы и краткое ее описание:

2.1.1. В настоящее время утвержденные формы договоров имеют статус «типовые». Типовая форма договора представляет собой форму договора со стандартными условиями и формулировками, включающую в себя наиболее типичные для данного вида договора условия. Типовые формы являются шаблонными и содержат стандартные положения и условия, однако не всегда в полной мере отражают особенности каждого конкретного случая.

Примерная форма договора — это рекомендованная форма договора, когда стороны имеют право по взаимному согласию изменять отдельные условия, предусмотренные примерным договором, или дополнять его содержание.

2.1.2. Указом Губернатора Пермской области от 12.07.2000 № 194 «О признании утратившими силу постановлений губернатора области от 06.07.95 № 193 и от 04.07.96 № 234», признано утратившим силу постановление

губернатора области от 06.07.1995 г. № 193 «О временном порядке регистрации документов о правах на земельные участки и сделок с ними на территории Пермской области», предусматривавшее осуществление регистрации документов о правах на земельные участки посредством внесения подтвержденной документами информации о правах на земельные участки в поземельную книгу.

Действующие типовые формы договоров содержат указание на необходимость внесения сведений о предоставлении земельного участка в поземельную книгу.

2.1.3. Федеральным законом от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе введено понятие «электронный аукцион», также введены положения, предусматривающие, что по результатам проведения электронного аукциона договоры купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договоры аренды таких земельных участков заключаются в электронной форме и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью сторон.

Действующие типовые формы договоров не предусматривают порядок заключения договора в электронной форме.

2.1.4. Решением Пермской городской Думы от 15.12.2020 № 277 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми» установлены требования разработке паспорта внешнего облика объекта капитального строительства (колерный паспорт), который подлежит согласованию с функциональным органом администрации города Перми, осуществляющим функции управления в сфере градостроительства.

В типовых формах договоров отсутствует обязанность арендатора по разработке колерного паспорта и его согласования.

2.1.5. в соответствии со ст.39.17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при предоставлении земельного участка в собственность без торгов проект договора купли-продажи, направленный заявителю, должен быть им подписан и представлен в уполномоченный орган не позднее чем в течение тридцати дней со дня его получения.

Типовая форма договора купли-продажи земельного участка предусматривает возврат покупателем подписанного договора в течении 15 дней со дня его получения, срок внесения денежных средств покупателем на счет продавца составляет 5 дней со дня его получения.

В соответствии со ст. 39.29 ЗК РФ заявитель обязан подписать соглашение о перераспределении земель и(или) земельных участков не позднее чем в течение тридцати дней со дня его получения.

Типовая форма соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков предусматривает возврат подписанного соглашения в

течении 15 дней со дня его получения, срок внесения денежных средств составляет 5 дней со дня получения такого соглашения.

2.1.6. в соответствии с частью 2.1 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган местного самоуправления в случае представления заявления о государственной регистрации прав в связи с совершенной им с физическим или юридическим лицом сделкой, в форме документа на бумажном носителе осуществляет перевод документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа. Изготовленный должностным лицом органа государственной власти или органа местного самоуправления электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.

Типовые формы договоров содержат указание на необходимость составления одного экземпляра договора на бумажном носителе для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

2.1.7. в соответствии со ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то есть с момента его подписания.

Типовые формы договоров содержат положения, определяющие момент заключения договора – подписание акта приема-передачи земельного участка.

2.1.8. в соответствии с пунктом 9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Действующие типовые формы договоров не учитывают вышеизложенных положений законодательства.

Проектом постановления предлагается изложить типовые формы договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков в новой редакции с учетом требований действующего законодательства.

Кроме того, проектом постановления обобщаются положения по вопросу передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, вносятся правки редакционного характера в отдельные типовые формы договоров.

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

Оказание муниципальных услуг осуществляется на основании нормативных правовых актов, положения которых подлежат актуализации.

2.3. Причины невозможности решения проблемы без вмешательства органов местного самоуправления – порядок и стандарт предоставления муниципальных услуг установлен постановлениями 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:

Проект постановления разработан с целью актуализации нормативных правовых актов администрации города Перми.

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.

Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЗК РФ;

Федеральный закон от 06 октября 2003 г № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ);

Федеральный закон от 13 июля 2015 г № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Решение Пермской городской Думы от 15 декабря 2020 г. № 277 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми»;

Устав города Перми.

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

Предлагаемый Проект постановления принимается в соответствии с Законом № 131-ФЗ, Уставом города Перми с целью актуализации правовых актов в связи с необходимостью приведения типовых форм договоров форм в соответствие с нормами действующего законодательства.

5. Описание изменений функций, полномочий, обязанностей и прав функциональных, территориальных органов, функциональных подразделений администрации города Перми, а также порядка их реализации в связи с введением предлагаемого правового регулирования - изменение функций, полномочий, обязанностей и прав функциональных, территориальных органов, функциональных подразделений администрации города Перми Проектом постановления не предусматривается.

6. Оценка расходов (доходов) бюджета города Перми, связанных с введением предлагаемого правового регулирования – принятие Проекта постановления не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств бюджет города Перми, и не повлечет изменений доходной части бюджета города Перми.

7. Новые обязанности или ограничения, которые предполагается возложить на потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, и связанные с ними дополнительные расходы (доходы) - новые обязанности или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности либо изменение содержания существующих обязанностей и ограничений:

Проектом постановления устанавливаются обязанности и ограничения в разделе «Права и обязанности» типовых форм договоров в части необходимости соблюдения требований норм действующего законодательства. В частности, установлена обязанность арендатора земельного участка при проектировании и строительстве объекта капитального строительства соблюдать требования по разработке паспорта внешнего облика объекта капитального строительства, установленные Правилами благоустройства, действующими на территории города Перми.

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 города Перми



Л.В. Пьянкова