

ОТЧЕТ
об оценке регулирующего воздействия
проекта муниципального нормативного правового акта 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 города Перми: «О внесении изменений в решение Пермской городской Думы от 24.03.2015 № 68 «О плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности» (далее – проект решения).

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу правового акта – 23 декабря 2025 г.

1.4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов: юридические лица, либо их уполномоченные представители.

1.5. Контактная информация исполнителя у разработчика (Ф.И.О., должность, телефон, адрес электронной почты): Оганесян Ангела Самвельевна, начальник отдела нормативно – правовой работы юридического управления департамента земельных отношений администрации города Перми, 212-39-77, asoganesian@perm.permkrai.ru.

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

2.1. Формулировка проблемы и краткое ее описание:

В соответствии с пунктом 34 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее - ГрК РФ под комплексным развитием территорий понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов. Реализацию решения о комплексном развитии территории осуществляет лицо с которым заключен договор о комплексном развитии территории, либо юридическое лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории (далее - Застройщик).

В соответствии со статьей 65 ГрК РФ в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой или нежилой застройки осуществляется изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

Договором о комплексном развитии территории предусматриваются обязательства уполномоченного органа по принятию решения об изъятии в целях муниципальных нужд, а также обязательство Застройщика обеспечить возмещение гражданам за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также изымаемые для

государственных или муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (статья 68 ГрК РФ).

В результате изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для муниципальных нужд в силу ст. 56.11 ЗК РФ на изымаемое имущество возникает право муниципальной собственности.

В силу положений пункта 13 части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации лицо (далее – ЗК РФ) Застройщик вправе получить в аренду земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Пункт 4.1.1 части 1 статьи 1 Закона Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» определяет размер арендной платы как 0,3 процента от кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных для строительства (далее – ставка арендной платы).

В отношении земельных участков находящихся в муниципальной собственности, такие положения не установлены.

2) Часть пятая статьи 2 Закона Пермского края от 07.10.2011 № 837-ПК «О порядках определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Пермского края или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, а также размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Закон № 837-ПК) определяет размер платы за увеличение площади земельных участков, в результате их перераспределения в границах территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки как разность кадастровых стоимостей образуемого и исходного земельного участка умноженное на коэффициент в размере 1% (далее – плата за увеличение площади).

На территории города Перми Решением № 68 такая плата установлена в размере 100% от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельным участком, находящимся в частной собственности.

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

В рамках реализации мероприятий по комплексному развитию территории застройщик несет затраты на переселение граждан и изъятие объектов недвижимости, также договором о комплексном развитии территории может быть

предусмотрено обязательство Застройщика безвозмездно передать в муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств застройщика.

Размер арендной платы и размер платы за увеличение площади не учитывают понесенные застройщиком затраты, что отрицательно влияет на финансово-экономическую модель проекта комплексного развития территории и делает его непривлекательным для инвестора с финансовой точки зрения, поэтому такая плата не должна составлять значительную финансовую нагрузку для застройщиков и должна быть минимальной.

2.3. Причины невозможности решения проблемы без вмешательства органов местного самоуправления – В соответствии со статьями 39.7, 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, а также порядок определения размера платы за увеличение земельного участка устанавливается органом местного самоуправления.

2.4. Иная информация о проблеме – отсутствует.

3. Описание целей предлагаемого правового регулирования.

3.1. Цели предлагаемого правового регулирования:

Принятие проекта повысит инвестиционную привлекательность проектов комплексного развития территории жилой застройки в городе Перми, их внедрение как основного инструмента для расселения аварийных многоквартирных домов за счет внебюджетных средств и эффективного вовлечения земельных участков в рыночный оборот, развитие и поддержку строительной отрасли и сопутствующих производств, способствует созданию новых рабочих мест, повышению налогооблагаемой базы, формирования положительного имиджа 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:

Земельный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,

Федеральный закон от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти».

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

Принятие проекта решения направлено на:

1) снижение ставки арендной платы в отношении земельного участка, предоставленного лицу с которым заключен договор о комплексном развитии территории, либо юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории на период строительства, до внесения в

Единый государственный реестр недвижимости сведений о возведенном объекте недвижимости, но не более срока осуществления комплексного развития территории;

2) снижение платы за увеличение земельного участка в границах территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки.

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.

Проект постановления не предусматривает изменение функций, полномочий, обязанностей и прав территориальных органов администрации города Перми.

6. Оценка расходов (доходов) бюджета города Перми, связанных с введением предлагаемого правового регулирования – принятие проекта постановления не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств бюджета города Перми, и не повлечет уменьшение 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 не устанавливаются.

8. Оценка рисков негативных последствий применения предлагаемого правового регулирования – 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

