



**РЕСПУБЛИКÆ ЦÆГÆТ
ИРЫСТОН-АЛАНИЙЫ
ЭКОНОМИКÆЙЫ
РÆЗЫНАДЫ МИНИСТРАД**

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ
СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ**

362038, г. Владикавказ, пл. Свободы, 1

тел./факс: (8672) 53 75 86, тел. (8672) 53 11 81

www.economyrso.ru

E-mail: info@economyrso.ru

«20» января 2016 г.

№ *13/44*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания «О порядке определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов»

Министерство экономического развития Республики Северная Осетия-Алания (далее – Министерство) в соответствии с пунктом 2.16. Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов Республики Северная Осетия-Алания, утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 16 мая 2014 года № 168 (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия) и подпунктом 50 пункта 8 Положения о Министерстве экономического развития Республики Северная Осетия-Алания, утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 3 ноября 2015 года № 242, рассмотрело проект постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания «О порядке определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Министерством

государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания (далее – орган-разработчик), и сообщает следующее.

Основанием для разработки проекта акта послужило принятие Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

- органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В качестве основной проблемы, на решение которого направлен проект акта, органом-разработчиком определено:

отсутствие в настоящее время механизма определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов.

Органом-разработчиком обозначена цель предлагаемого государственного регулирования на территории республики - принятие Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров (далее – Порядок определения цены продажи земельных участков) и при этом установление оптимальной, экономически обоснованной цены продажи земельных участков.

Представленный органом-разработчиком проект акта предусматривает решение обозначенной проблемы путем установления Порядка определения цены продажи земельных участков, в котором цена продажи земельных участков определяется как:

- выраженный в рублях процент от кадастровой стоимости земельного участка;

- двадцатикратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

Органом-разработчиком проекта акта проведены публичные консультации.

Уведомление о проведении публичных консультации размещено с 30 ноября 2015 года по 14 декабря 2015 года на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу:

<http://minimul5.ru/2013-12-09-19-39-23/normativno-pravovaya-baza/77-otsenka-reguliruyushchego-vozdjstvija-proektov-npa.html>.

Информация о месте размещения материалов для публичных обсуждений проекта акта была одновременно направлена:

Министерству экономического развития РСО-Алания;

Министерству финансов РСО-Алания;

Министерству сельского хозяйства и продовольствия РСО-Алания;

АМС г.Владикавказ и районам РСО-Алания;

Уполномоченному по защите прав предпринимателей в РСО-Алания;

Региональному объединению работодателей «Союз промышленников и предпринимателей РСО-Алания»;

Северо-Осетинскому региональному отделению Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Торгово-промышленной палате РСО-Алания;

«Ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств, кооперативов и других малых производителей сельхозпродукции» РСО-Алания;

Северо-Осетинской территориальной организации профсоюза работников торговли, общественного питания и предпринимательства «Торговое единство».

По итогам публичных консультаций поступило 4 предложения о внесении изменений в содержание проекта акта, из них полностью учтено - 2 предложения, частично 2 предложения. Сформирована сводка предложений.

Орган-разработчик при подготовке проекта акта использовал информацию:

Информационно-правовая система Консультант Плюс;

Информационно-коммуникационная сеть «Интернет».

Органом-разработчиком проекта акта проанализирован опыт других субъектов Российской Федерации по решению аналогичных проблем: Ставропольского края, Тюменской области, Республики Адыгея, Республики Башкортостан, Республики Татарстан.

В сводном отчете органом-разработчиком проекта акта определены: группы потенциальных адресатов регулирования, но не дана их количественная оценка;

индикатор достижения целей регулирования - количество сделок по выкупу земельных участков, но не представлены целевые значения по годам.

В связи с этим планируемые к получению республиканским бюджетом дополнительные доходы (доходы в виде выкупной стоимости земельных участков) также не определены. Орган-разработчик обосновывает это невозможностью спрогнозировать поступления в бюджет, так как выкуп земельных участков носит добровольный характер и зависит от волеизъявления граждан республики.

Орган-разработчик в сводном отчете определяет сравнительный метод и метод аналогии как методы расчетов индикаторов достижения целей

регулирования. Однако, пункты сводного отчета 3.7; 4.2; 7.4 не заполнены и Министерство считает, что вопрос требует более глубокого анализа итогов деятельности в сфере указанных земельных отношений за предыдущие годы.

С принятием проекта акта по утверждению органа-разработчика:

не предусматривается изменения функций (полномочий, обязанностей, прав) органов исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания (органов местного самоуправления);

не потребуется дополнительных расходов из республиканского бюджета;

не предусматриваются и не вводятся ограничения, новые обязанности или изменения существующих обязанностей, дополнительные расходы для индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных и осуществляющих деятельность на территории Республики Северная Осетия-Алания, за исключением расходов в виде выкупной стоимости земельного участка.

Органом-разработчиком проекта акта не проведена оценка рисков неблагоприятных последствий применения предлагаемого правового регулирования.

В ходе проведения процедуры оценки регулирующего воздействия органом-разработчиком рассмотрены четыре варианта решения выявленных проблем определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов.

Вариант 1 – рассмотрен ранее действующий порядок расчета цены земельного участка исходя из коэффициента в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

Вариант 2 – является доработанным Порядком определения цены продажи земельных участков с учетом высказанных в ходе публичных консультаций замечаний и предложений. Размер цены продажи земельного участка устанавливается дифференцированно в зависимости от категории земельного участка от кадастровой стоимости земельного участка. Для определенных категорий земельных участков цена определяется в двадцатикратном размере ставки земельного налога за единицу площади.

Вариант 3 – цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости, за исключением, когда цена земельного участка определяется в размере 60 % его кадастровой стоимости.

Вариант 4 – цена земельного участка определяется в процентах от кадастровой стоимости. Размер процента установлен дифференцированно в зависимости от категории земельного участка.

Проведя оценку возможности достижения заявленных целей регулирования посредством применения рассматриваемых вариантов нового правового регулирования, орган-разработчик выбрал Вариант 2, как вариант с наибольшей вероятностью достижения заявленных целей.

Органом-разработчиком обоснованы расчеты для принятия данного варианта правового регулирования, как окончательного, но аналитические материалы по обоснованию указанного варианта представлены не в полном объеме. Приведены примеры определения выкупной стоимости земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов.

В целях исполнения требований Земельного кодекса Российской Федерации проект акта отменяет ранее действующие нормативные правовые акты Республики Северная Осетия-Алания.

Таким образом, содержание проекта акта соответствует обозначенному органом-разработчиком механизму решения проблемы правового регулирования и приведения нормативной правовой базы республики в сфере земельных отношений в соответствие с федеральными законодательными требованиями.

Однако органом-разработчиком не проведен детальный анализ последствий введения предлагаемого правового регулирования в области земельных отношений на территории Республики Северная Осетия-Алания.

Министерство считает необоснованным доводы органа-разработчика о невозможности спрогнозировать поступления в бюджет, так как выкуп земельных участков носит добровольный характер и зависит от волеизъявления граждан республики.

Категории земельных участков пункта 5 и подпункта 2 пункта 7 Порядка определения цены продажи земельных участков не соответствуют пункту 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Включение органом-разработчиком указанных категорий земельных участков в Порядок определения цены продажи земельных участков не обосновано.

Отказ от принятия проекта акта будет способствовать сохранению ситуации правовой неопределенности при принятии решений уполномоченным органом республики в сфере земельных отношений и может привести к принятию неправомερных решений при определении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов.

Учитывая актуальность проекта акта, итоги публичных консультаций, в ходе которых проект акта получил одобрение АМС г. Владикавказ и районов республики, общественных объединений (организаций) предпринимателей республики и заключение Министерства финансов Республики Северная Осетия-Алания (12 января 2016 года № 14/989.37.1), Министерство рекомендует проект акта к рассмотрению Правительством Республики Северная Осетия-Алания с учетом указанных замечаний и необходимости повышения финансово-экономической обоснованности проекта акта.

В соответствии с пунктом 2.22. Порядка проведения оценки регулирующего воздействия органу-разработчику необходимо провести мониторинг фактического воздействия нормативного правового акта в течение 2017 года, при необходимости подготовить проект изменений (дополнений) в принятый нормативный правовой акт для устранения выявленных негативных последствий.

Министр

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'G' followed by several vertical strokes and a horizontal line, ending with the letters 'GU'.

О. Гулуев