



**ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИЙ  
И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

**АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ**

Советская ул., д. 26, город Сочи,  
Краснодарский край, 354061.  
Тел. (862) 264-65-32  
e-mail: dip@sochiadm.ru

Директору департамента  
имущественных отношений  
администрации города Сочи

Петуховой И.А.

29.12.2020 № 1237/42.01-16

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заключение**

**об оценке регулирующего воздействия**

проекта решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, продаваемых собственникам зданий, сооружений, находящихся на этих земельных участках, а также определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края»

Департамент инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации города Сочи (далее - департамент) как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края рассмотрел поступивший 16 декабря 2020 года проект решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, продаваемых собственникам зданий, сооружений, находящихся на этих земельных участках, а также определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» (далее - проект), направленный для подготовки настоящего заключения департаментом имущественных отношений администрации города (далее – регулирующий орган), и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1.3. Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов муниципального

образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденным постановлением администрации города Сочи от 19 октября 2015 года № 2995, (далее - Порядок) проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия (низкая степень регулирующего воздействия).

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для проведения оценки регулирующего воздействия впервые.

Проведен анализ результатов исследований, проводимых регулирующим органом, содержащихся в сводном отчете:

Регулирующим органом предложен один вариант правового регулирования – утверждение порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, продаваемых собственникам зданий, сооружений, находящихся на этих земельных участках, а также определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

В качестве альтернативы рассмотрен вариант непринятия муниципального нормативного правового акта.

Разработчиком проведено сравнение предлагаемого варианта правового регулирования с вариантом сохранения действующего способа регулирования (вариант невмешательства). Выбор варианта правового регулирования сделан исходя из оценки возможности достижения заявленных целей регулирования и оценки рисков наступления неблагоприятных последствий.

Департаментом проведена оценка эффективности предложенного регулирующим органом варианта правового регулирования, на основании следующих критериев, а именно:

- Точность формулировки выявленной проблемы.

Проблема сформулирована верно.

- Обоснованность качественного и количественного определения потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и динамики их численности.

Разработчиком определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования.

- Адекватность определения целей предлагаемого правового регулирования и практическая реализуемость заявленных целей предлагаемого правового регулирования.

Цель направлена на решение выявленной проблемы.

- Проверяемость показателей достижения целей предлагаемого правового регулирования и возможность последующего мониторинга их достижения.

Срок достижения цели – со дня официального опубликования нормативного правового акта (ориентировочно январь-февраль 2021 года).

- Корректность оценки регулирующим органом дополнительных расходов и

доходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и расходов местного бюджета (бюджета города Сочи), связанных с введением предлагаемого правового регулирования.

Дополнительные расходы органов местного самоуправления не предполагаются. Расходы потенциальных адресатов предполагаются в виде выкупной стоимости земельного участка.

- Степень выявления регулирующим органом всех возможных рисков введения предлагаемого правового регулирования.

Определено, что неблагоприятные последствия применения предлагаемого правового регулирования отсутствуют.

В соответствии с пунктом 3.9. Порядка установлено следующее:

1. Потенциальной группой участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты предполагаемым правовым регулированием, являются юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица (неограниченное количество). Определить точное количество потенциальных адресатов не представляется возможным. Регулирующим органом представлена информация о количестве заключенных соглашений о перераспределении земельных участков в 2019 году – 217 соглашений и 262 договора купли-продажи земельных участков.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование заключается в отсутствии единого подхода к порядку определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, продаваемых собственникам зданий, строений, сооружений, находящихся на этих земельных участках, а так же определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Сочи. Необходимость установления оптимальной экономически обоснованной цены продажи земельных участков.

Исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии со статьей 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

В сравнении с действующим порядком определения цены земельных участков, находящихся в собственности города Сочи, проектом предполагается изменить порядок определения цены земельных участков, находящихся в

собственности города Сочи, продаваемых собственникам зданий, сооружений, находящихся на этих земельных участках, а именно в случае продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации цена таких земельных участков определяется в размере:

- их кадастровой стоимости, в случае если земельные участки находятся либо находились в аренде менее 10 лет (в данный срок засчитывается время нахождения земельных участков в аренде у предыдущих арендаторов) либо договоры аренды не были заключены, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.2, 2.3 настоящего Порядка.

- 85 процентов их кадастровой стоимости, в случае если земельные участки находятся либо находились в аренде более 10 лет (в данный срок засчитывается время нахождения земельных участков в аренде у предыдущих арендаторов), за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.2, 2.3 настоящего Порядка (действующим порядком предусмотрено 12 процентов).

Следует отметить, что земельный ресурс является одним из источников поступления средств в бюджет города Сочи, при этом заниженная выкупная стоимость земельных участков влечет к недополучению доходов местного бюджета от продажи земельных участков, находящихся в собственности города Сочи.

В целом повышение выкупной стоимости земельных участков должно привести к увеличению доходной части бюджета города Сочи.

Определение цены в размере 85 процентов их кадастровой стоимости рекомендовано департаментом по финансам и бюджету администрации города Сочи в целях недопущения снижения бюджетных назначений 2021 года.

Проведен анализ цен в городах Краснодарского края:

<p>Цена в случае продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения либо помещения в них в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации определяется в размере:</p>				
<p>1. Земельные участки, предоставленные гражданам для индивидуального жилищного строительства, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства.</p>				
<p>2. Земельные участки, предоставленные с иным видом разрешенного использования.</p>				
<p>3. Налог за земельные участки с видом разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, садоводство.</p>				
<p>4. Налог за земельные участки с видом разрешенного использования гаражное строительство</p>				
Номер вида разрешенного использования	1	2	3	4
город Сочи	2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка	их кадастровой стоимости, в случае если с момента заключения договора аренды прошло менее 10 лет, 85 процентов их кадастровой стоимости, в случае если с момента	0,05 %	0,2 %

		заключения договора аренды прошло свыше 10 лет		
город Краснодар	семнадцатикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка	их кадастровой стоимости	0,1 %	1,5 %
город Новороссийск	десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка	их кадастровой стоимости	0,075 %	0,3%
город-курорт Анапа	десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка	семнадцатикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка	0,022 %	0,15 %
город-курорт Геленджик	десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка	их кадастровой стоимости	0,04 %	1,5 %

Таким образом, с учетом результатов мониторинга законодательства Краснодарского края, можно сделать вывод о том, что рассматриваемым проектом на территории города Сочи устанавливается цена земельных участков на уровне соседних городов, при этом в сравнении с рядом городов - значительно ниже.

Кроме того, проект устанавливает правила определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Поскольку действующим законодательством не установлен общий порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности в результате его перераспределения с земельным участком, находящегося в муниципальной собственности орган местного самоуправления самостоятельно устанавливает размер платы (статья 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации).

Проектом предусмотрено, что размер платы устанавливается в размере кадастровой стоимости земельного участка. Размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в

собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельным участком, находящимся в собственности гражданина и предназначенным для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства. Данный пункт соответствует постановлению главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24.03.2015 года № 216 «Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Краснодарского края, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края» (далее - постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24.03.2015 года № 216).

Проведен анализ размера платы в городах Краснодарского края:

<p>Размер платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена определяется в размере:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельные участки, находящиеся в собственности гражданина и предназначенные для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства.</li> <li>2. Земельные участки, предоставленные с иным видом разрешенного использования.</li> </ol>		
Номер вида разрешенного использования	1	2
город Сочи	15 % от кадастровой стоимости	их кадастровой стоимости
город Краснодар	15 % от кадастровой стоимости	их кадастровой стоимости
город Новороссийск	15 % от кадастровой стоимости	их кадастровой стоимости
Брюховецкий район	15 % от кадастровой стоимости	их кадастровой стоимости
Темрюкский район	15 % от кадастровой стоимости	их кадастровой стоимости

С учетом результатов мониторинга законодательства Краснодарского края, можно сделать вывод, что муниципальные образования в своих нормативных правовых актах, в части установления размера платы за увеличение площади земельных участков, руководствовались постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24.03.2015 года № 216.

В целом, принятие проекта будет способствовать увеличению пополняемости бюджета за счет поступлений от выкупа земельных участков, а также повышению инвестиционной привлекательности за счет возможности приобретения земельного участка в собственность.

Кроме того, регулирующим органом изучен опыт других городов: Решение городской Думы Краснодара XXVI заседание Думы 6 созыва от 17 ноября 2016 года № 26 п.10, Решение городской Думы муниципального образования города Новороссийск от 22 декабря 2015 года № 37.

Таким образом, вариант решения проблемы, предложенный регулирующим органом (принятие проекта) является наиболее предпочтительным.

Предусмотренное проектом правовое регулирование иными правовыми, информационными или организационными средствами не представляется возможным.

3. Цель предлагаемого правового регулирования отвечает принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации, и заключается в установлении единого подхода и механизма к порядку определения цены земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, продаваемых собственникам зданий, сооружений, находящихся на этих земельных участках, а также определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края и при этом установление оптимальной экономически обоснованной цены продажи земельных участков, а также при наличии заинтересованных лиц в приобретении права собственности на земельные участки.

4. Проект не предусматривает положения, которыми изменяются содержание прав и обязанностей полномочий органов местного самоуправления, а также прав и обязанностей субъектов предпринимательской деятельности.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для развития отраслей экономики города Сочи, отсутствуют.

6. Положения, способствующие возникновению необоснованных расходов бюджета муниципального образования город-курорт Сочи, отсутствуют. Доход бюджета – планируемая сумма поступлений в 2021 году 70 млн. рублей. При этом определить точную сумму невозможно, так как выкуп земельных участков носит добровольный характер и зависит от волеизъявления граждан.

Положения, способствующие возникновению необоснованных дополнительных расходов для субъектов предпринимательской деятельности, отсутствуют, за исключением расходов в виде выкупной стоимости земельного

участка.

7. В соответствии с порядком Департамент провел публичные консультации по проекту с 16.12.2020 года по 22.12.2020 года. Уведомление с проектом, сводным отчетом, пояснительной запиской и перечнем вопросов направлены в адрес Союза «Торгово-промышленная палата города Сочи», Клуба «Ротари Интернешнл Сочи», Сочинского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», представителя Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей (общественный омбудсмен) по вопросам, связанным с ликвидацией нарушений прав предпринимателей в сфере курортного дела, туризма, сервиса и спорта, Ассоциации Регионального объединения работодателей Саморегулируемой организации «Союз транспортников Кубани», Ассоциации ОТЕЛЬЕРОВ АМОС, Краснодарского регионального отделения «Российский союз промышленников и предпринимателей в городе Сочи».

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном сайте администрации города Сочи <http://www.sochi.ru>.

9. В период проведения публичных консультаций от Союза «Торгово-промышленная палата города Сочи» поступило следующее замечание:

«Считаем, что повышение процента выкупа земли от ее кадастровой стоимости с 12 до 85 и 100% не выгодно экономически для субъектов МСП, так как изначально завышена сама кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость рассчитывается сравнительным методом, то есть берутся средние рыночные цены предложений продавцов с сайтов агентств недвижимости, а цена реальной продажи может достаточно сильно отличаться от цены покупки. Более того покупатель земли должен платить налог на землю.

Произведен расчет на примере:

1) Основные сведения:

- земельный участок с площадью 554 кв.м, кадастровый номер 23:49:0204032:34, расположенный по адресу город Сочи, ул. Кубанская, 15;
- размер годовой арендной платы за участок - 187 140 рублей;
- кадастровая стоимость – 10 776 441,24 рублей;
- налог на землю 0,5% «коммерческая недвижимость под размещение объекта административного здания» (в соответствии решением ГСС от 11 декабря 2007 г. № 231 «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город-курорт Сочи»).

2) Расчет:

Выкуп земельного участка составит 9 159 975,05 рублей (10 776 441,24\*85%).

Налог на землю составит 53 882,21 рублей (10 776 441,24\*0,5%), если умножить эту цифру на 53 882,21 на 49 лет аренды получаем 2 640 228,09 рублей.

Итого получается 11 800 203,34 рублей (9 159 975,05 + 2 640 228,09).

Если не выкупать землю арендная плата равна 187 140 руб. умножаем на 49 лет получаем 9 169 860 рублей. Разница 2 630 343,34 рублей.



Следовательно, выкуп земли будет не выгоден для предпринимателей, в связи с чем резко сократится поступление денежных средств в бюджет города.

Кроме этого, выкуп предприниматель оплачивает единовременно, а арендная плата оплачивается ежемесячно (ежеквартально).

Расчет произведен на одном примере, однако в случае, если на земельном участке расположен, например, объект общественного питания, торговли ставка налога на землю составляет 0,85%, гостиница ставка налога на землю составляет 1,2%.

Таким образом, выкупная стоимость возрастет с учетом оплаты налога на землю, в зависимости от назначения объекта.

Предлагаем, установить выкупа земли в размере не более 40%-50% от ее кадастровой стоимости, для получения наиболее выгодного экономического эффекта.».

В результате рассмотрения замечание учтено частично.

Установление выкупной цены земельного участка в размере кадастровой стоимости, а также 85% от кадастровой стоимости не является нарушением действующего законодательства.

В соответствии со статьей 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

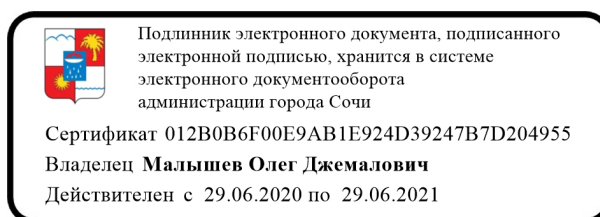
Мониторинг законодательства Краснодарского края, показал, что цена земельных участков на территории города Сочи устанавливается на уровне соседних городов, при этом в сравнении с рядом городов - значительно ниже.

При этом, в целях соблюдения баланса интересов органов местного самоуправления и субъектов малого и среднего предпринимательства, предлагаем разработчику рассмотреть возможность установления цены выкупа земельного участка в размере не более 50% от ее кадастровой стоимости.

Замечания и предложения от остальных участников публичных консультаций по проекту не поступали.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы об отсутствии в представленном проекте нормативного правового акта положений, указанных в пункте 4.1 Порядка, и о возможности его дальнейшего согласования.

Заместитель директора  
департамента



О.Д. Малышев