

**Сводка предложений,
поступивших в рамках публичных консультаций при обсуждении идеи
(концепции) предлагаемого правового акта регулирования**

Наименование проекта нормативного правового акта:

Проект решения Белгородского городского Совета «Об установлении начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка»

Даты проведения публичных консультаций:

02.02.2018 г. – 05.03.2018 г.

Количество участников обсуждения: 2 (два)

Исполнитель:

Начальник отдела продаж управления земельных отношений комитета имущественных и земельных отношений А.В.Ремизова

№ п/п	Позиция участника обсуждения	Комментарии разработчика
Белгородская торгово-промышленная палата		
1	Актуальность проблемы в отсутствии единого подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого посредством проведения аукциона	Учтено
2	Предлагаемое регулирование является оптимальным способом решения проблемы	Учтено
3	Предлагаемым регулированием будут затронуты юридические и физические лица, потенциальные участники торгов по предоставлению земельных участков	Учтено
4	Положения, которые необоснованно затрудняют ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности не выявлены	Учтено
5	Риски отсутствуют	Учтено
6	Выгоды и преимущества отсутствуют	Учтено
7	Альтернативные (менее затратные и (или) более эффективные) способы решения проблемы отсутствуют. Предлагаемое регулирование является оптимальным способом решения проблемы	Учтено

8	Принятие нормативного правового акта позволит применять рыночную стоимость или устанавливать размер ежегодной арендной платы земельного участка, определенные в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в качестве начальной цены земельного участка, предоставляемого посредством проведения аукциона, что приведет к осуществлению единообразного подхода при определении начальной цены предмета аукциона и исключению коррупционного фактора при установлении такой цены	Учтено
Попов Иван Николаевич		
1	Решение проблемы отсутствия единообразия при определении начальной цены аукциона по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка является актуальным	Учтено
2	Выбор оптимального регулирования проблемы должен быть основан на сравнительном анализе начальной цены аукциона, определяемой в рамках Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» посредством подготовки отчета об определении рыночной стоимости, с ценой, установленной исходя из кадастровой стоимости. С момента утверждения результатов очередной государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в рамках Федерального закона от 03.07.2016г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» применение предлагаемого регулирования нецелесообразно.	Не учтено При подготовке проекта решения был проведен сравнительный анализ начальной цены аукциона, определяемой в рамках Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» посредством подготовки отчета об определении рыночной стоимости, с ценой, установленной исходя из кадастровой стоимости по итогам торгов в 2017г.
3	Предлагаемым регулированием будут затронуты физические и юридические лица	Учтено
4	Положения, которые необоснованно затрудняют ведение предпринимательской деятельности и инвестиционной деятельности в предлагаемом проекте нормативного правового акта отсутствуют	Учтено
5	Негативные последствия могут быть выражены необоснованными расходами бюджета	Не учтено Расходы бюджета в виде

	муниципального образования город Белгород	недополученных доходов при невостребованности земельных участков ввиду высокого размера начальной стоимости предмета аукциона, установленной исходя из кадастровой стоимости земельных участков объективно несоразмерно превышает расходы бюджета, связанные с определением начальной цены предмета аукциона определяемой в рамках Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
6	Оценку выгод и преимуществ предлагаемого правового регулирования следует делать на основании сравнительного анализа поступлений (недополучения средств) в бюджет муниципального образования город Белгород, при применении каждого из способов определения начальной цены аукциона, предусмотренных пунктами 12, 14 статьи 39.11 земельного кодекса Российской Федерации, за период с момента утверждения последних результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, проведенной в рамках Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», до 2018 года	<p>Не учтено</p> <p>При подготовке проекта решения был проведен сравнительный анализ начальной цены аукциона, определяемой в рамках Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» посредством подготовки отчета об определении рыночной стоимости, с ценой, установленной исходя из кадастровой стоимости по итогам торгов в 2017г., который показал, что в случае с продажей земельных участков начальная цена аукциона, определяемая в рамках Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» была на 25% ниже, чем продажа в соответствии с кадастровой стоимостью, тогда как в случае предоставления земельных участков в аренду этот показатель оказался равным</p>

		<p>81% в пользу начальной цены предмета аукциона определенной в рамках Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
7	<p>Во исполнение поручений президента от 19.10.2016 № Пр-2007 в части формирования экономически обоснованной кадастровой стоимости, обеспечения социально приемлемого уровня налоговой нагрузки, увеличения налоговой базы, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» на территории Белгородской области создано Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области». Основными видами деятельности данного учреждения являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки; - проведение кадастровой оценки вновь учтенных объектов недвижимости и ранее учтенных объектов в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик; - рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. <p>Деятельность учреждения направлена на достижение максимального приравнивания кадастровой стоимости объектов недвижимости к реальной (рыночной) стоимости. Таким образом затраты на подготовку отчетов об определении рыночной стоимости начальной цены аукциона будут являться дополнительными необоснованными расходами бюджета муниципального образования город Белгород на оплату работ, финансирование которых уже осуществляется за счет средств бюджета Белгородской области, направленных, на обеспечение выполнения государственного, задания ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области». В целях недопущения выполнения дублирующих работ и, соответственно, затрат муниципального и областного бюджетов,</p>	<p>Не учтено</p> <p>До утверждения очередных результатов кадастровой оценки на территории городского округа «Город Белгород» функционал Областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» для городского округа «Город Белгород» не востребован в части определения кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, проведения кадастровой оценки вновь учтенных объектов недвижимости и ранее учтенных объектов в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик и рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости на территории городского округа «Город Белгород».</p>

	<p>положения пунктов 12, 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации следует применять в части установления начальной цены предмета аукциона исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Данный способ решения проблемы будет являться более эффективным и менее затратным.</p> <p>Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрена максимальная прозрачность деятельности государственных, кадастровых оценщиков на всех этапах оценки, что обеспечивает исключение коррупционных факторов при определении, изменении кадастровой стоимости.</p>	
8	<p>При подготовке предлагаемого правового регулирования был проведен недостаточный, не всесторонний анализ подходов к решению проблемы</p>	<p>Не учтено При подготовке предлагаемого правового регулирования был проведен анализ предоставления земельных участков посредством проведения торгов по итогам 2017г. и рассмотрены оба варианта расчета начальной стоимости предмета аукциона</p>
9	<p>В целях принятия рационального решения по варианту правового регулирования проблемы, до утверждения результатов очередной государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в рамках Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» необходимо провести сравнительный анализ поступлений (недополучения средств) в бюджет муниципального образования город Белгород, при применении каждого из способов определения начальной цены, аукциона, предусмотренных пунктами 12, 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, за период с момента утверждения последних результатов государственной, кадастровой оценки земель населенных пунктов, проведенной в рамках Федерального закона от 29.07.1998 № 237-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», до 2018 года. Применение предлагаемого правового регулирования, с момента утверждения</p>	<p>Не учтено В целях приведения в соответствие уровня и дифференциации кадастровой стоимости земельных участков с рыночной стоимостью участков на рынке недвижимости, в соответствии с требованиями Федерального закона от 19 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в 2016 году на территории Белгородской области проведена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов, за исключением территории городского округа «Город Белгород» и Белгородского района, поскольку</p>

<p>результатов очередной государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов проведенной в рамках Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», нецелесообразно.</p>	<p>результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории городского округа «Город Белгород» были утверждены постановлением города Белгорода от 27.11.2014 г. №236.</p> <p>Кроме того, проведенный анализ начальной стоимости земельных участков, выставленных на торги в 2017г. показал, что востребованность земельных участков даже при проведении торгов по их предоставлению по начальной стоимости определенной в соответствии с требованиями Федерального закона от 19 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" составила только 64%</p>
--	---

Общее количество поступивших предложений	2
Общее количество учтенных предложений	1
Общее количество частично учтенных предложений	1
Общее количество неучтенных предложений	-

**Руководитель комитета
имущественных и земельных
отношений**



В.В.Аборнева

«06» марта 2018 г.

