Заключение на проект постановления Правительства Республики Коми «Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении отдельных земельных участков»

Министерство экономики Республики Коми (далее - Министерство), как уполномоченный орган по подготовке заключений по проведённой органами исполнительной власти Республики Коми оценке регулирующего воздействия на проекты нормативных правовых актов Республики Коми, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Коми обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающих, изменяющих или отменяющих ранее установленную ответственность за нарушение нормативных правовых актов Республики Коми, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, рассмотрело поступивший 17.11.2016 г. проект постановления Правительства Республики Коми «Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ в отношении отдельных земельных участков» (далее - проект акта), направленный для подготовки настоящего Заключения Министерством Республики Коми имущественных и земельных отношений (далее – разработчик), и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Коми, утверждённого постановлением Правительства Республики Коми от 18 марта 2016 г. №136 (далее – Порядок), проект акта подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

Проект акта направлен разработчиком для проведения оценки регулирующего воздействия впервые.

1. Описание предлагаемого правового регулирования.

Проектом акта предлагается установить предельную стоимость кадастровых работ земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства - 13 000 рублей; для индивидуального гаражного строительства – 12 000 рублей; для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества – 10 000 рублей.

1. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемой.

Пунктом 3 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что субъекты Российской Федерации на период до 1 марта 2018 года могут устанавливать предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

В Республике Коми не установлены предельные максимальные цены кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

1. Цели предлагаемого регулирования.

Установить предельную стоимость кадастровых работ земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, для индивидуального гаражного строительства, для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества.

4. Сведения о проведении общественных обсуждений.

Разработчиком проведены общественные обсуждения с 29.09.2016 г. по 16.10.2016 г. со следующими участниками:

- физические и юридические лица путем размещения проекта нормативного правового акта для общественного обсуждения на официальном интернет-сайте разработчика;

- Коми республиканское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

- Коми республиканское отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;

- Региональное объединение работодателей Союз промышленников и предпринимателей Республики Коми (далее - РОР «СПП РК»);

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Коми;

- Торгово-промышленная палата Республики Коми.

По результатам публичного обсуждения проекта акта разработчиком замечания и предложения не поступали.

Министерством проведены дополнительные общественные консультации с вышеуказанными организациями, направлен запрос в ООО «Компас», осуществляющее деятельность по кадастровым работам, техническое задание на проведение экспертизы в ГКУ РК «Республиканская общественная приемная Главы Республики Коми».

По результатам публичных обсуждений проекта акта поступили отрицательные отзывы от РОР «СПП РК», ООО «Компас» (прилагаются).

РОР «СПП РК» считает стоимость кадастровых работ завышенной, так как средняя максимальная цена по регионам Российской Федерации ниже предлагаемой проектом акта и составляет от 3500 до 7500 рублей. Также РОР «СПП РК» указано на то, что в предлагаемом правовом регулировании не учтены показатели протяженности границ земельного участка, не корректно включены проценты по транспортным расходам, так как расстояние до земельных участков может отличаться по протяженности .

ООО «Компас» предлагает разработчику рассмотреть вопрос установления предельной стоимости в разрезе территорий или территориальных зон (южная, средняя, северная), с учетом прогноза рынка кадастровых работ.

По результатам экспертизы, проведенной на базе ГКУ РК «Республиканская общественная приемная Главы Республики Коми», из 11 независимых экспертов 5 согласны с проектом акта, 6 не согласны.

5. Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия.

1. Проанализировав информацию, находящуюся в открытых данных, Министерство пришло к выводу, что организации, осуществляющих услуги по кадастровым работам, сталкиваются с трудностями, связанные с тем, что установленные предельные цены не покрывают транспортные расходы в отдаленные районы, что приводит к отказу субъектов предпринимательской деятельности предоставлять услуги на земельных участках, находящихся отдаленно и в труднодоступных районах.

Проанализировав опыт субъектов Российской Федерации, Министерство считает, что основными факторами, влияющими на стоимость кадастровых услуг, являются объем, сложность, сроки выполняемой работы, площадь, протяженность, удаленность земельного участка, обеспеченность геодезической, картографической основой.

В соответствии с п. 1 статьи 704 Гражданского Кодекса Российской Федерации расходы на информацию, материалы, получение которых необходимо для оказания услуг, может быть обеспечено как исполнителем, так и заказчиком. Исходя из данной нормы, необходимо проработать вопрос о включении данных расходов в предельную цену, либо предусмотреть положения о дополнительной оплате заказчиком, не включенной в предельную стоимость.

Министерством экономического развития Российской Федерации приказом № 14 от 18.01.2012 г. утверждена методика определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана, в соответствии с которой при расчете платы учитывается такой показатель как трудоемкость (расчетно-нормативные затраты времени в человеко-часах), в который включены следующие факторы: характеристика природных категорий сложности, площадь, протяженность границ земельных участков, сезон выполнения работ.

2. Нарушен Порядок в части проведения общественных обсуждений, общественные обсуждения закончились 16.10.2016 г., сводный отчет с документами направлен 17.11.2016 г.

3. Предельная стоимость кадастровых работ не обоснована, расчет произведен из средней цены, выведенной из стоимости на кадастровые услуги 3 организаций, с учетом 30 % транспортных услуг.

4. Проект акта содержит положения, способствующие к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности.

5. Министерство предлагает разработчику рассмотреть альтернативные варианты правового регулирования.

Для этого необходимо проработать методику формирования предельной цены кадастровых услуг с учетом следующих факторов:

1. ключевые составляющие себестоимости кадастровых работ (в том числе площадь земельного участка);
2. наличие административно-хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по кадастровым работам, в разрезе муниципальных образований;
3. транспортные расходы с учетом труднодоступных территорий;
4. возможные варианты группировки территорий.