Правительство

Республики Башкортостан

Министерство земельных и имущественных отношений

Республики Башкортостан

Заключение

об оценке регулирующего воздействия

Министерство экономического развития Республики Башкортостан (далее – Минэкономразвития РБ), рассмотрев в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Башкортостан, утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 13 апреля 2015 года № 126, проект постановления Правительства Республики Башкортостан «О внесении изменений в некоторые решения Правительства Республики Башкортостан» (далее соответственно – Проект, Изменения), разработанный Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – Минземимущество РБ), сообщает следующее.

Проектом предусмотрено внесение изменений в Положение о Правительственной комиссии по рассмотрению и поддержке приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан, утвержденное постановлением Правительства Республики Башкортостан от 19 августа 2011 года № 292, а также в Порядок определения соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным частью 2 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», утвержденный постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 марта 2017 года № 117 (далее – Порядок).

Подпунктом 1 пункта 2 Изменений предусмотрено изложение пункта 5 Порядка в новой редакции. При этом предусмотренная подпунктом 1 пункта 2 Изменений редакция не отличается от действующей редакции пункта 5 Порядка.

Подпунктом 2 пункта 2 Изменений предусмотрено изложение пункта 7 Порядка в новой редакции, согласно которой Минэкономразвития РБ осуществляется подготовка проекта соглашения с юридическим лицом об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов (далее – Соглашение). При этом положения указанного пункта нуждаются в доработке.

Так, в абзаце шестом подпункта 2 пункта 2 Изменений необходимо уточнить понятие «объект», параметры и целевое назначение которого указываются в проекте Соглашения, поскольку критериями, установленными частью 2 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» (далее – Критерии), предусматривается строительство объектов, создание индустриальных (промышленных) парков либо строительство индивидуальных жилых домов или многоквартирных домов.

Также в проекте Соглашения, указанном в подпункте 2 пункта 2 Изменений, предусматривается обязанность для юридического лица, планирующего осуществить реализацию масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставленном в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Республики Башкортостан, по не перепрофилированию объекта в течение не менее 10 лет. В то же время, не указан исходный этап начала исчисления данного десятилетнего срока.

Кроме того, проектом Соглашения предполагается установление запрета на использование земельного участка не по назначению, переуступку прав пользования им, передачи прав пользования им в залог и внесения прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственных деятельности. При этом, не указан срок действия указанного запрета.

С учетом того, что порядок использования земельного участка определяется договором аренды, считаем целесообразным предусмотреть положения, предусматривающие ограничения по использованию земельного участка, а также ответственность сторон, непосредственно в договоре аренды, а не в Соглашении. Следует отметить, что в соответствии с частью 2 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Республики Башкортостан в целях реализации масштабных инвестиционных проектов осуществляется при условии включения инвестиционных проектов в перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан.

В настоящее время в Перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан включено 75 проектов, предусматривающих создание и развитие различных объектов: теплоэнергоцентралей, животноводческих комплексов, жилищно-гостиничных комплексов, индустриальных и технопарков, производственных комплексов металлургического, нефтехимического, перерабатывающего направлений, двигателестроения и других.

Общий объем инвестиций в реализацию указанных проектов составляет 460 382,7 миллионов рублей, в результате планируется создать 22 397 новых рабочих мест. При этом, лишь по 15 инвестиционным проектам срок реализации составляет от 10 лет и более. По значительному числу проектов срок реализации составляет от 3 до 6 лет.

Таким образом, установление десятилетнего срока ограничения использования земельного участка, предоставленного в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, а также использования объекта, построенного в результате реализации указанного инвестиционного проекта, может создать избыточные обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности. Минземимуществом РБ не приведены обоснования необходимости установления десятилетнего срока обеспечения построенного объекта и земельного участка в соответствии с Критериями.

В целях устранения коррупциогенных факторов («широта дискреционных полномочий», «отсутствие или неполнота административных процедур»), предусмотренных пунктом 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96, в подпункте «б» пункта 9 предлагаемой редакции Порядка необходимо указать срок уведомления юридического лица об отказе в предоставлении земельного участка.

Абзацем третьим подпункта 5 пункта 2 Изменений предполагается подписание Минэкономразвитием РБ в течение 3 рабочих дней после принятия распоряжения Главы Республики Башкортостан соглашения с юридическим лицом об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов (далее – Соглашение).

В то же время, согласно части 2 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» основанием для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов является наличие распоряжения Главы Республики Башкортостан. Таким образом, правовые основания для подписания и соблюдения условий Соглашения после принятия соответствующего распоряжения Главы Республики Башкортостан нормативно не закреплены.

В связи с изложенным, считаем целесообразным предусмотреть заключение Соглашения до подписания распоряжения Главы Республики Башкортостан о предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов (далее – распоряжение Главы) либо предусмотреть включение в распоряжение Главы положений об обязательстве по заключению Соглашения.

Абзацем четвертым подпункта 5 пункта 2 Изменений предполагается внесение Минэкономразвития РБ сведений о Соглашении в сводный реестр Соглашений. При этом, не указаны правовые основания и порядок ведения указанного сводного реестра Соглашений.

Согласно пункту 3.38 Положения о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 31 января 2014 года № 35, Минземимущество РБ в порядке, определенном законодательством, осуществляет передачу в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление государственного имущества, включая движимое и недвижимое имущество.

На основании вышеизложенного, а также в соответствии с Положением о Минэкономразвития РБ, утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22 января 2013 года № 8, организация предоставления земельных участков в аренду, в том числе ведение сводного реестра Соглашений и внесение в него сведений, не входят в компетенцию Минэкономразвития РБ.

В абзаце шестом подпункта 5 пункта 2 Изменений предлагаем указать документ, со дня поступления которого Минземимущество РБ осуществляет действия, указанные в вышеназванном пункте.

Подпунктом 7 пункта 2 Изменений предполагается дополнить Порядок положениями, предусматривающими взыскание с юридического лица неустойки за существенное нарушение договора аренды земельного участка в случае расторжения указанного договора вследствие несоответствия реализации масштабного инвестиционного проекта Критерию.

Считаем целесообразным предусмотреть положения о соблюдении условий договора аренды земельного участка, предоставленного без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, а также об ответственности сторон за нарушение данных условий, непосредственно в рамках договора аренды.

Положения примерной Формы соглашения также нуждаются в доработке.

Так в преамбуле, а также в пункте 1.8 Формы соглашения рекомендуем предусмотреть указание реквизитов распоряжения Главы, в соответствии с которым осуществляется предоставление земельного участка в аренду.

Подпунктом 2.2.2 Формы соглашения предусматривается обязанность юридического лица, заключившего Соглашение (далее – Сторона 2) по использованию объекта строительства по назначению, соответствующему Критерию в течение не менее 10 лет. В то же время, назначение объекта определяется не Критериями, а инвестиционным проектом.

В связи с изложенным, считаем целесообразным предусмотреть положения о соответствии созданного объекта назначению, предусмотренному масштабным инвестиционным проектом, для реализации которого предоставлен земельный участок (при условии, что данный проект соответствует одному из Критериев).

Кроме того, как отмечено ранее, введение обязанности по использованию указанного объекта по назначению в течение 10 лет после завершения строительства приводит к избыточным ограничениям прав субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Тем более, что пунктом 3 части 2 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» в качестве Критерия предусмотрено строительство индивидуальных жилых домов или многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать в собственность или по договору социального найма гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

Соответственно, в случае реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего строительство домов, с последующей передачей жилых помещений в них в собственность граждан, не определен механизм обеспечения Стороной 2 последующего использования данных домов в соответствии с Критерием, в течение 10 лет после завершения их строительства.

Подпункт 2.2.6 Формы соглашения следует дополнить положениями, согласно которым информация, указанная в нем, включается в Соглашение в зависимости от соответствия условий реализации масштабного инвестиционного проекта, по аналогии с положениями подпунктов 2.2.4 и 2.2.5 Формы соглашения.

Подпунктом 2.2.7 Формы соглашения предусмотрено предоставление Стороной 2 в Минэкономразвития РБ ежеквартальных отчетов. При этом, отсутствуют указания о целях предоставления и использования указанных отчетов.

Согласно подпункту 2.3.1 Формы соглашения Минэкономразвития РБ имеет право получать от Стороны 2 информацию о ходе реализации масштабного инвестиционного проекта, указанную в подпунктах 2.2.1 – 2.2.6 пункта 2.2 Формы соглашения. При этом в данных подпунктах содержатся указания об обязанности Страны 2 по реализации Масштабного проекта, а не перечень сведений о его реализации.

В разделе 3 Формы соглашения «Порядок разрешения споров и ответственность Сторон» отсутствуют какие-либо указания о порядке разрешения споров Сторон.

Пунктом 4.2 Формы соглашения предусматривается, что срок действия Соглашения определяется сроком договора аренды земельного участка, предоставленного без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет.

Таким образом, минимальный срок действия Соглашения может составлять три года. В этом случае не ясен порядок осуществления контроля за соблюдением Стороной 2 обязанностей, предусмотренных подпунктами 2.2.2 и 2.2.3 Формы соглашения.

Пунктом 5.1 Формы соглашения предусмотрено, что Соглашение может быть расторгнуто по соглашению сторон в случае приобретения земельного участка в собственность в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации по истечение 10 лет.

Установление десятилетнего срока ограничивает права юридических лиц, являющихся собственниками объектов, созданных в результате реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих Критериям, на приобретение в собственность земельных участков, на которых расположены указанные объекты, и противоречит положениям пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 5.2 Формы соглашения предусмотрены основания расторжения Соглашения по инициативе Минэкономразвития РБ, при этом отсутствуют указания о правовых последствиях расторжения Соглашения по данным основаниям.

Кроме того, предлагаем дополнить Форму соглашения положениями, предусмотренными разделами 6 и 8 типовой формы инвестиционного соглашения об условиях реализации приоритетного инвестиционного проекта Республики Башкортостан, утвержденной постановлением Правительства Республики Башкортостан от 2 мая 2012 года № 128.

Анализ опыта субъектов Российской Федерации (далее – Субъекты) в сфере регулирования процедуры предоставления в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабных инвестиционных проектов, свидетельствует, что в большинстве Субъектов приняты нормативные правовые акты, предусматривавшие процедуру установления соответствия масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законами Субъектов.

При этом, в большинстве указанных нормативных правовых актов положения, предусматривающие заключение соглашений об обеспечении реализации масштабных инвестиционных проектов, отсутствуют.

В ряде Субъектов (Московская, Брянская, Томская области) нормативными правовыми актами предусмотрено заключение между юридическими лицами, претендующими на получение земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, и уполномоченными органами исполнительной власти, соглашений об обеспечении реализации указанных масштабных инвестиционных проектов (далее – соглашения Субъектов).

В то же время, указанные соглашения Субъектов не содержат положений, предусматривающих запреты на перепрофилирование деятельности объектов, созданных в результате реализации масштабных инвестиционных проектов, изменения назначения использования земельных участков в течение 10 лет, а также возмещение стоимости права аренды земельного участка юридическим лицом в случае нарушения условий соглашений, иных запретов и ограничений, предусмотренных Проектом.

В абзаце седьмом подпункта 2 пункта 2 Изменений указано, что заключение о соответствии (несоответствии) масштабного инвестиционного проекта и проект Соглашения вносятся Минэкономразвития РБ на рассмотрено в Правительственную комиссию по рассмотрению и поддержке инвестиционных проектов Республики Башкортостан в течение 3 рабочих дней со дня подготовки. При этом не учитывается, что указанная комиссия не постоянно работающий орган, и согласно пункту 4.4 Положения о правительственной комиссии по рассмотрению и поддержке инвестиционных проектов Правительства Республики Башкортостан, утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 19 августа 2011 года № 292, собирается не реже чем раз в квартал. Следовательно, предлагаем изменить срок внесения документов на рассмотрение до 60 дней.

Кроме того, предлагаем обязанности по подготовке, подписанию и осуществлению контроля за исполнением Соглашения возложить на курирующий проект орган исполнительной власти Республики Башкортостан как орган, осуществляющий мониторинг реализации проекта в соответствии с Порядком осуществления мониторинга хода реализации приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан, утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 2 мая 2012 года № 129.

На основании вышеизложенного сообщаем, что Проект содержит положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности и бюджета Республики Башкортостан. Положения, ограничивающие конкуренцию, в Проекте не выявлены.

Исполняющий обязанности

министра Г.Н. Шафикова

Юрченко Константин Борисович

111-52

Ганиева Кира Владимировна

111-14