



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РД)**

367000, г. Махачкала, ул. Абубакарова, 67, тел. 8-(8722) 67-20-08, факс 8-(8722) 67-29-50, post@minec-rd.ru

12 апреля 20 *23* г.

№ *03-06/02-16-2267/23*

**Министерство по земельным
и имущественным отношениям
Республики Дагестан**

На № 3Э-03/2958 от 3 апреля 2023 года

Заключение

**об оценке регулирующего воздействия на проект закона Республики Дагестан
«О внесении изменений в Закон Республики Дагестан «Об установлении
критериев, которым должны соответствовать объекты социально-
культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные
инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых
земельные участки предоставляются в аренду юридическим
лицам без проведения торгов»**

Министерство экономики и территориального развития Республики Дагестан рассмотрело проект закона Республики Дагестан «О внесении изменений в Закон Республики Дагестан «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов» (далее – проект акта), разработанный и направленный Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (далее – орган-разработчик) для подготовки настоящего заключения, и сообщает следующее.

1. Общая информация

1.1. Степень регулирующего воздействия проекта акта, указанная органом-разработчиком: средняя.

Представленным проектом акта предлагается внесение изменений в установленные Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки

066697

предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов» (далее – Закон РД № 94) критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты для реализации в сфере жилищного строительства.

В связи с этим и в соответствии с подпунктом «б» пункта 10 Порядка проведения органами исполнительной власти Республики Дагестан процедуры оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Дагестан, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 мая 2014 года № 246 (далее – Порядок), рассматриваемый проект акта относится к актам со **средней** степенью регулирующего воздействия.

1.2. Проект акта направлен органом-разработчиком для подготовки настоящего заключения: **впервые.**

1.3. Информация о предшествующей подготовке заключений об оценке регулирующего воздействия: *отсутствует.*

1.4. Полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

<http://dagorv.ru/projects#nra=2220>.

1.5. Информация о проведении Министерством экономики и территориального развития Республики Дагестан публичных консультаций при поступлении проекта акта высокой степени регуляторной значимости:

публичные консультации не проводились.

1.6. Иная информация о подготовке настоящего заключения:

Министерством экономики и территориального развития Республики Дагестан осуществлена проверка размещения органом-разработчиком необходимой информации на официальном сайте www.dagorv.ru в целях проведения публичных обсуждений в отношении проекта акта, а также учета органом-разработчиком поступивших предложений.

Публичные обсуждения уведомления о подготовке проекта акта органом-разработчиком проведены в срок с 28 февраля по 6 марта 2023 года. Срок публичных обсуждений проекта акта и сводного отчета о результатах проведения оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта Республики Дагестан (далее – сводный отчет) – с 17 по 30 марта 2023 года.

По результатам публичного обсуждения проекта акта и сводного отчета предложений и замечаний не поступило.

2. Выводы Министерства экономики и территориального развития Республики Дагестан

2.1. Вывод о соблюдении органом-разработчиком порядка проведения оценки регулирующего воздействия:

процедура проведения оценки регулирующего воздействия органом-разработчиком исполнена с нарушением действующего законодательства. Так, органом-разработчиком в нарушение Порядка для проведения публичных обсуждений на региональном портале www.dagorv.ru размещен частично заполненный сводный отчет.

2.2. Выводы об отсутствии либо обоснованности наличия в проекте акта положений, которые:

2.2.1. вводят административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности или способствуют их введению:

положения проекта акта не вводят для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности административные и иные ограничения и обязанности;

2.2.2. способствуют возникновению расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности:

принятие проекта акта не способствует возникновению расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности;

2.2.3. способствуют возникновению расходов республиканского бюджета Республики Дагестан:

*Согласно действующей редакции пункта 3 статьи 3 Закона РД № 94 **предоставление земельного участка** в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства **допускается** при наличии документального подтверждения финансового обеспечения их реализации в размере не менее 20 процентов собственных средств инвестора от общей стоимости проекта **и при условии, что предполагается строительство на земельном участке площадью не менее 120 тысяч квадратных метров** многоквартирных домов, жилая площадь которых составляет не менее 100 тысяч квадратных метров.*

Таким образом, четко определены условия: площадь земельного участка не менее 120 тысяч квадратных метров и строительство многоквартирных домов с жилой площадью не менее 100 тысяч квадратных метров.

В связи с этим проблема, обозначенная органом-разработчиком в пунктах 1.4. и 2.1. сводного отчета, не соответствует действительности.

Следует отметить, что масштабный инвестиционный проект – особый статус, присваиваемый проекту, реализующемуся в социально и экономически значимых сферах на территории Республики Дагестан, предусматривающему необходимость увеличения рабочих мест и налоговых поступлений в бюджет Республики Дагестан, и отвечающему критериям, установленным законом Республики Дагестан.

Присвоение статуса масштабного инвестиционного проекта позволяет инвестору претендовать на заключение договора аренды земельного участка, необходимого для реализации проекта, без торгов с возможностью последующего льготного выкупа земельного участка.

*Предлагаемые рассматриваемым проектом акта изменения в часть 3 пункта 3 Закона РД № 94, предусматривающие замену слов «**строительство на земельном участке площадью не менее 120 тысяч квадратных метров** многоквартирных домов, жилая площадь которых составляет не менее 100 тысяч квадратных метров» на слова «**строительство многоквартирных домов площадью не менее 120 тысяч квадратных метров**, жилая площадь которых составляет не менее 100 тысяч квадратных метров» существенно изменяют условия предоставления земельных участков в аренду без торгов.*

Данные изменения повлекут предоставление земельных участков в аренду без торгов любому инвестору, пожелавшему осуществить обычное строение многоквартирного дома площадью не менее 120 тысяч квадратных метров, жилая площадь которого составит не менее 100 тысяч квадратных метров, не представляя при этом никакой масштабности такого инвестиционного проекта в связи с отсутствием экономического эффекта от его реализации в виде создания новых рабочих мест и обеспечения налоговых поступлений в республиканский бюджет Республики Дагестан.

Таким образом, предлагаемое регулирование повлечет издержки бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в виде сокращения возможных налоговых поступлений, формирующих доходную часть республиканского бюджета Республики Дагестан.

Принимая во внимание, что предоставляемые для реализации земельные участки являются наиболее ценными с точки зрения их рыночной привлекательности, удобного расположения и развитой инфраструктуры считаем, что государственный земельный ресурс должен использоваться, прежде всего, как инструмент извлечения прибыли для бюджета Республики Дагестан.

Следует отметить, что анализ регионального и федерального законодательства в данной сфере также показал, что во всех рассмотренных законодательных актах, регулирующих указанные правоотношения, как в Российской Федерации, так и в субъектах Российской Федерации, **среди критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, сфера жилищного строительства либо отсутствуют, либо предусматривает обеспечение инвестором:**

обязательства по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов;

предоставления жилья в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций;

передачи не менее десяти процентов общей площади жилых помещений в государственную собственность для обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Таким образом, предоставление в аренду земельных участков без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов в жилищной сфере предполагает решение социальных задач этих субъектов Российской Федерации и соответственно сокращение расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

2.2.4. способствуют ограничению конкуренции:

принятие проекта акта не повлечет ограничение конкуренции.

2.3. Вывод о наличии либо отсутствии достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом регулирования:

По мнению органа-разработчика указанная в статье 3 Закона РД № 94 площадь 120 тысяч квадратных метров вызывает неоднозначное понимание ее

отнесения к площади земельного участка или к общей площади строительства многоквартирных домов.

Между тем, предлагаемая органом-разработчиком редакция, отменяющая установление размера площади земельного участка, на котором предусматривается строительство многоквартирных домов площадью не менее 120 тысяч квадратных метров, жилая площадь которых составляет не менее 100 тысяч квадратных метров, изменяет сущность масштабности инвестиционного проекта, о чем указано в пункте 2.2.3. настоящего заключения.

В связи с этим и с учетом вышеизложенных доводов, Министерство экономики и территориального развития Республики Дагестан сообщает об отсутствии достаточного обоснования для принятия рассматриваемого правового акта.

2.4. Иные заключительные комментарии Министерства экономики и территориального развития Республики Дагестан:

Принимая во внимание практику многих субъектов Российской Федерации по реализации полномочий в данной сфере, критерии, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 года № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов», а также доводы, приведенные в пункте 2.2.3 настоящего заключения, считаем целесообразным подготовку органом-разработчиком нормативного правового акта Республики Дагестан, предусматривающего внесение соответствующих изменений в пункт 3 статьи 3 Закона РД № 94.

Учитывая вышеизложенное, Министерство экономики и территориального развития Республики Дагестан считает принятие рассматриваемого проекта акта нецелесообразным.

**Министр экономики
и территориального развития
Республики Дагестан**

Г.Р. Султанов