

**Правительство**

 **Свердловской области**

**МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Мамина-Сибиряка, д.111,

 г. Екатеринбург, 620000

тел. (343) 312-00-28, факс (343) 355-23-85

E-mail: mugiso@еgov66.ru

ИНН/ КПП 6658091960 / 667001001

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
|  |

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»**

**1. Общая характеристика состояния законодательства в соответствующей сфере правового регулирования**

Правовые отношения по управлению и распоряжению землями
в Свердловской области регулируются Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Свердловской области от 07 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений
на территории Свердловской области» (далее – Закон № 18-ОЗ), постановлением Правительства Свердловской области от 22.07.2015 № 648-ПП «О реализации статьи 25 Закона Свердловской области от 07 июля 2004 года № 18-ОЗ
«Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» и иными нормативными правовыми актами.

**2. Обоснование необходимости принятия законопроекта**

2.1. Согласно пункту 1 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством
о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4-1 статьи 4 Закона № 18-ОЗ в Свердловской области устанавливаются предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, указанным
в подпункте 3 пункта 2 статьи 22 Закона № 18-ОЗ, в собственность бесплатно
из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства, – от 0,1 до 0,3 га.

Вместе с тем, как показывает анализ документов градостроительного зонирования муниципальных образований Свердловской области, установленный минимальный размер земельного участка, предоставляемого бесплатно
в собственность граждан для индивидуального жилищного строительства, значительно выше предельных размеров земельных участков
для индивидуального жилищного строительства, установленных градостроительными регламентами муниципальных образований.

Так, усредненный минимальный размер земельного участка
для индивидуального жилищного строительства по Свердловской области составляет около 620 кв. метра, или 0,062 га.

Вместе с тем по состоянию на 31.12.2015 на учете граждан, имеющих право на предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства бесплатно в собственность, состоит более 74 000 человек (семей).

В 2015 году на территории Свердловской области ежемесячно принималось на учет в среднем 1 100 человек (семей).

Таким образом, для погашения существующей очереди при предоставлении в среднем 2 000 участков ежегодно потребуется около 37 лет и 7 400 га земель, пригодных для индивидуального жилищного строительства.

Формирование земельных участков для бесплатного предоставления гражданам в предлагаемых размерах – 0,07 га, приближенных
к предусмотренным правилами землепользования и застройки муниципальных образований, позволит обеспечить на 30 – 40% большее количество граждан (семей) земельными участками. В связи с этим предлагается предусмотреть
в статье 1 проекта закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений
на территории Свердловской области» (далее – законопроект) изменение в пункт 4-1 статьи 4 Закона № 18-ОЗ, устанавливающее нижний предельный размер земельных участков, предоставляемых льготным категориям граждан
в собственность бесплатно, – 0,07 га.

2.2. В соответствии с пунктом 6 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка, находящегося
в государственной или муниципальной собственности, в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется
в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим трех
и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Закона № 18-ОЗ правом
на предоставление земельного участка бесплатно в собственность
для индивидуального жилищного строительства обладают граждане, являющиеся на день подачи заявлений о предоставлении земельных участков родителями
или лицами, их заменяющими, воспитывающими трех или более несовершеннолетних детей, и совместно обратившиеся за предоставлением земельного участка.

Таким образом, в случае, когда гражданин является родителем трех и более детей или лицом его заменяющим, но отсутствует второе лицо, также являющееся родителем или лицом его заменяющим, воспитывающим этих детей, этот гражданин лишен права на получение земельного участка бесплатно
в собственность для индивидуального жилищного строительства, поскольку
в Законе № 18-ОЗ установлен порядок подачи заявления о принятии на учет
и условия, которые должны быть соблюдены: заявление подается гражданами, являющимися родителями, или лицами, их заменяющими, воспитывающими трех или более несовершеннолетних детей; заявление подается обоими родителями совместно обратившиеся за предоставлением земельного участка.

В целях защиты интересов указанных граждан предлагается уточнить формулировку категории, указанную в абзаце 2 подпункта 3 пункта 2 статьи 22 Закона № 18-ОЗ.

2.3. По тексту статей 22, 25, 26 Закона № 18-ОЗ в целях приведения
в соответствие понятийного аппарата слова «заявления о предоставлении земельных участков» необходимо заменить на «заявления о принятии на учет
в качестве лица, имеющего право на предоставление земельного участка бесплатно в собственность для индивидуального жилищного строительства»
в соответствии с пунктом 3 статьи 25 Закона № 18-ОЗ.

2.4. В соответствии с подпунктом 2 пункта 2, подпунктом 2 части второй
и подпунктом 2 части пятой пункта 3, подпунктом 2 пункта 7 статьи 25
и подпунктом 2 пункта 3 статьи 26 Закона № 18-ОЗ предоставление земельных участков осуществляется из собственности Свердловской области, а также муниципальной собственности. При этом не установлена возможность предоставление земельных участков из земель неразграниченной формы собственности, что является правовым пробелом, подлежащим устранению.

2.5. В соответствии с пунктом 5 статьи 26 Закона № 18-ОЗ органы, указанные в пункте 3 данной статьи, в течение десяти рабочих дней со дня получения кадастровых паспортов земельных участков, находящихся
в государственной или муниципальной собственности, направляют гражданам, состоящим на учете граждан в качестве лиц, имеющих право
на предоставление в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, извещения
о предоставлении таких земельных участков.

Граждане, получившие такие извещения, в течение десяти рабочих дней
со дня их получения представляют в орган, направивший извещение, документы, прилагаемые к заявлению о принятии на учет.

При этом в соответствии с действующим порядком отсутствует документ, выражающий волеизъявление гражданина на получение конкретного земельного участка. Предоставление земельного участка на основании заявления о принятии на учет не допускается, в связи с чем пункт 5 статьи 26 Закона № 18-ОЗ необходимо дополнить представлением согласия на предоставление
в собственность бесплатно земельного участка.

2.6. В соответствии со статьей 26 Закона № 18-ОЗ, как указано выше, гражданину предоставлено 10 рабочих дней с даты получения извещения
о предоставлении земельного участка для принятия решения о приобретении предложенного земельного участка.

Вместе с тем действующим законодательством не предусмотрен порядок действий органов, указанных в пункте 3 статьи 26 Закона № 18-ОЗ,
в случаях, при которых данные сроки гражданином не соблюдаются.

С целью выработки единообразной практики применения действующего законодательства в указанных случаях предлагается установить, что по истечении обозначенного срока органы, указанных в пункте 3 статьи 26 Закона № 18-ОЗ, обеспечивают выполнение предусмотренных абзацем 5 пункта 4 статьи 26 действий в отношении граждан, состоящих далее по списку.

Иной порядок действий может привести к затягиванию сроков
предоставления земельных участков, злоупотреблению гражданами своими правами, а в некоторых случаях и аннулированию в государственном кадастре недвижимости сведений о таком земельном участке (в связи
с истечением срока, в течение которого сведения, имеющие временный характер, содержатся в государственном кадастре недвижимости).

2.7. Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации предоставление земельного участка
для реализации масштабных инвестиционных проектов, а также размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения,
при условии их соответствия критериям, устанавливаемым законами субъектов Российской Федерации, осуществляется в аренду без торгов.

Во исполнение данной нормы в статье 30 Закона № 18-ОЗ определены соответствующие критерии.

Вместе с тем в действующем региональном законодательстве отсутствует порядок оценки соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения этим критериям. В этой связи предлагается предусмотреть полномочие Правительства Свердловской области по установлению такого порядка.

В целях предоставления земельного участка в аренду без торгов
на основании решения Губернатора Свердловской области реализация заявленного инвестиционного проекта должна обеспечить увеличение ежегодных поступлений от налогов, взымаемых на территории муниципального образования, на территории которого он реализуется, на один процент и более, но не менее чем на пять миллионов рублей.

В случае реализации указанного проекта на территории муниципального образования «город Екатеринбург» такие поступления должны составить
не менее 117 миллионов рублей в год (1% от налоговых поступлений
в соответствии с бюджетом муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденным решением Екатеринбургской городской Думы от 23.12.2014
№ 37/26).

Кроме того, в соответствии с указанным критерием учету подлежат
не только суммы налоговых платежей, поступающие в местный бюджет,
но и в бюджеты иных уровней, в случае их поступления от налогоплательщиков соответствующего муниципального образования.

Ввиду изложенного, в целях установления единообразного подхода
к рассмотрению вопроса о соответствии заявленного инвестиционного проекта указанному критерию, предлагается исключить привязку к размеру общих налоговых поступлений, взимаемых на территории муниципального образования, сохранив при этом действующий минимальных размер таких поступлений –
не менее 5 миллионов рублей в год.

Относительно критерия, предполагающего увеличение количества рабочих мест в соответствующем муниципальном образовании на один процент и более.

При оценке соответствия инвестиционного проекта указанному критерию не представляется возможным однозначно установить общее количество рабочих мест на территории данного муниципального образования. Отсутствуют также сведения о дате, по состоянию на которую должна производиться оценка данного показателя.

Поскольку представление документов, подтверждающих соответствие инвестиционного проекта установленным критериям в соответствии
с действующей редакцией Закона № 18-ОЗ, возложено на инициатора такого проекта, с учетом изложенного возникает вероятность принятия Губернатором Свердловской области решения, основанного на необъективных данных.

С целью исключения данной вероятности и установления прозрачности процедур оценки соответствия инвестиционного проекта указанному критерию предлагается также отказаться от процентной зависимости от количества рабочих мест.

При этом представляется разумным установить минимальное количество рабочих мест, создаваемых в случае реализации проекта, в соответствии с видом населенного пункта, на территории которого он планируется к реализации:
для сельского поселения – не менее 50 новых рабочих мест, для городского округа – не менее 100 новых рабочих мест, для муниципального образования «город Екатеринбург» – не менее 200 новых рабочих мест.

Кроме того, в целях исключения широты дискреционных полномочий,
в пункте 1 статьи 30 Закона № 18-ОЗ представляется целесообразным определить закрытый перечень документов стратегического планирования Свердловской области, на соответствие приоритетам, целям и задачам которых осуществляется оценка представляемых к рассмотрению объектов социально-культурного
и коммунально-бытового назначения.

2.8. Федеральным законом от 30 декабря 2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесено изменение в Земельный кодекс Российской Федерации. В результате внесения такого изменения
с 1 января 2017 года для описания одного из видов публичного сервитута будет применяться новая терминология, соответствующая терминологии, которая будет использоваться в сфере регулирования отношений, возникающих при осуществлении геодезической и картографической деятельности. Поскольку
в статье 44 Закона № 18-ОЗ воспроизводятся положения Земельного кодекса Российской Федерации в части установления разновидностей публичного сервитута, в законопроекте предусмотрено изменение, направленное
на приведение этой статьи в соответствие с федеральным законодательством.

**3. Характеристика основных положений законопроекта**

Законопроект состоит из двух статей.

В статье 1 законопроекта предусматривается внесение в Закон № 18-ОЗ изменений, направленных на совершенствование правового регулирования
в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной
и муниципальной собственности, гражданам и юридических лицам, а также
на приведение в соответствие с федеральным законодательством.

В статье 2 определяется порядок вступления закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».

**4. Финансово-экономическое обоснование законопроекта**

Реализация закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений
на территории Свердловской области» не повлечет за собой дополнительных финансовых затрат за счет средств областного бюджета.

**5. Прогноз социально-экономических и иных последствий принятия закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы**

Принятие закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений
на территории Свердловской области» позволит оптимизировать процесс предоставления земельных участков в собственность бесплатно льготным категориям граждан, а также обеспечит реализацию на территории Свердловской области порядка предоставления земельных участков без торгов на основании решения Губернатора Свердловской области для реализации масштабного инвестиционного проекта или размещения объектов социально-культурного
и коммунально-бытового назначения.

В сложившейся экономической ситуации и политике сокращения расходных обязательств Свердловской области принятие закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» позволит обеспечить выполнение в последующие годы показателя
по предоставлению земельных участков льготным категориям граждан
в собственность для индивидуального жилищного строительства на уровне
2013 – 2014 годов (от 2 000 до 2 500 участков ежегодно).

**6. Предложения по подготовке и принятию нормативных правовых актов Свердловской области, необходимых для реализации закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы**

Для реализации принятого закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» потребуется:

1) внесение изменений в постановление Правительства Свердловской области от 22.07.2015 № 648-ПП «О реализации статьи 25 Закона Свердловской области от 07 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»;

2) принятие нормативного правового акта Правительства Свердловской области, устанавливающего порядок оценки соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения критериям, определенным Законом № 18-ОЗ.

**7. Перечень законов Свердловской области, требующих приостановления их действия либо действия отдельных их положений, признания их либо отдельных их положений утратившими силу и (или) внесения в них изменений в связи с принятием закона Свердловской области, проект которого вносится субъектом права законодательной инициативы**

Принятие закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» не потребует приостановления действия
каких-либо законов Свердловской области либо действия отдельных
их положений, признания их либо отдельных их положений утратившими силу
и (или) внесения в них изменений.

**8. Информация об организациях и специалистах, подготовивших текст законопроекта и пояснительную записку к нему**

Законопроект и пояснительная записка к нему подготовлены Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области.

**9. Другие сведения, необходимость включения которых
в пояснительную записку предусмотрена законодательством Свердловской области**

9.1. Сведения об основных группах субъектов предпринимательской
и инвестиционной деятельности, органах государственной власти Свердловской области, отношения с участием которых предлагается урегулировать
в законопроекте, оценка количества таких субъектов.

Группа участников отношений (описание группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности):

1.1. Законодательное Собрание Свердловской области;

1.2. Губернатор Свердловской области;

1.3. Правительство Свердловской области;

1.4. уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами, находящимися в областной собственности;

1.5. органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области;

1.6. юридические лица, заинтересованные в реализации инвестиционного проекта (строительства объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения) на территории Свердловской области, соответствующего установленным критериям, для реализации которого требуется оформление прав на земельный участок.

Оценка количества участников отношений:

На стадии разработки акта:

1. № 1.1. – 1.4 – 1;

2. № 1.5. – 94 муниципальных образования в Свердловской области;

3. № 1.6. – на сегодняшний день оценить не представляется возможным (заявительный характер).

После введения предлагаемого регулирования: без изменений.

9.2. Перечень предлагаемых в проекте закона Свердловской области новых обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской
и инвестиционной деятельности либо характеристика изменения содержания существующих обязанностей, запретов и ограничений для таких субъектов.

В законопроекте положения, вводящие избыточные обязанности, запреты
и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению отсутствуют.

9.3.Оценка расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности в случае, когда реализация проекта закона Свердловской области будет способствовать возникновению таких расходов.

В законопроекте положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской
и инвестиционной деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации отсутствуют.