



СВОДНЫЙ ОТЧЕТ
о результатах проведения оценки
регулирующего воздействия
проекта постановления Правительства Москвы
«О внесении изменений в постановление
Правительства Москвы
от 22 мая 2018 г. № 476-ПП»

Департамент экономической политики и развития города Москвы

Москва – 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общая информация	3
2. Описание проблемы, на решение которой направлено вводимое правовое регулирование, негативные эффекты, определяющие наличие проблемы	4
3. Цели вводимого правового регулирования и измеримые показатели их достижения..	9
4. Описание возможных способов достижения поставленных целей с указанием конкретных инструментов регулирования	10
5. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, органы государственной власти города Москвы, иные лица, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов	12
6. Ожидаемые издержки и выгоды субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также органов государственной власти города Москвы и иных лиц, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, от использования предлагаемых для каждого из способов достижения заявленной цели инструментов регулирования	14
7. Ожидаемые положительные и отрицательные последствия использования различных инструментов регулирования для каждого из способов достижения заявленных целей, а также возможные риски для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, органов государственной власти города Москвы и иных лиц, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, существующие при каждом из рассматриваемых способов достижения заявленной цели изменения правового регулирования, возможные меры по снижению существующих рисков	16
8. Обоснование выбранного варианта правового регулирования соответствующих общественных отношений, предложения по порядку введения нового правового регулирования	18
9. Ожидаемые измеримые результаты правового регулирования	21
10. Необходимые для достижения заявленных целей правового регулирования организационно-технические, информационные и иные мероприятия	22
11. Иные необходимые, по мнению разработчика, сведения	22
Приложение 1. Сводка предложений по результатам публичных консультаций, проведенных в целях оценки регулирующего воздействия проекта закона города Москвы «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 22 мая 2018 г. № 476-ПП»	23
Приложение 2. Расчеты, использованные при подготовке Сводного отчета о результатах проведения оценки фактического воздействия	29
Приложение 3. Источники данных, использованные при подготовке Сводного отчета о результатах проведения оценки регулирующего воздействия	30

1. Общая информация

1.1. *Орган исполнительной власти города Москвы, осуществляющий разработку концепции нормативного правового регулирования, проекта нормативного правового акта Правительства Москвы, проекта закона города Москвы (далее – разработчик, объект оценки):*

Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы (ДИИПП города Москвы).

1.2. *Орган исполнительной власти города Москвы, проводящий оценку:*

Департамент экономической политики и развития города Москвы (ДЭПиР города Москвы).

1.3. *Вид и наименование объекта оценки (концепция нормативного правового регулирования, проект нормативного правового акта, проект закона города Москвы):*

Проект постановления Правительства Москвы «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 22 мая 2018 г. № 476-ПП».

1.4. *Степень регулирующего воздействия положений, содержащихся в подготовленном органом-разработчиком проекте нормативного правового акта Правительства Москвы:*

Высокая.

1.5. *Предполагаемая дата вступления в силу объекта оценки:*

С даты опубликования.

1.6. *Полный электронный адрес размещения проекта нормативного правового акта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет:*

<https://www.mos.ru/depr/documents/view/237029220/>

<https://investmoscow.ru/investment/opb/description/>

1.7. *Срок проведения публичных консультаций:*

начало: «24» марта 2020 г.;

окончание: «8» апреля 2020 г.

1.8. *Сведения о количестве замечаний и предложений, полученных в результате проведения публичных консультаций, а также результаты рассмотрения и обсуждения объекта оценки на круглых столах, конференциях, деловых встречах, общественных советах и иных аналогичных мероприятиях с участием субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых могут быть затронуты вводимым правовым регулированием:*

Всего замечаний и предложений: 3, из них частично учтено: 1.

1.9. *Орган исполнительной власти, проводящий оценку, контактная информация:*

Ф.И.О.: Сибрин Александр Эдуардович

Должность: Первый заместитель руководителя ДЭПиР г. Москвы

Тел.: 8 (495) 957-72-32

Адрес электронной почты для отправки участниками обсуждения своих мнений и предложений: MakarovaED@mos.ru

2. Описание проблемы, на решение которой направлено вводимое правовое регулирование, негативные эффекты, определяющие наличие проблемы

2.1. Формулировка проблемы, на решение которой направлен вводимый способ правового регулирования

В целях привлечения прямых инвестиций в приоритетные виды экономической деятельности в Российской Федерации предусмотрено создание особых экономических зон (далее - ОЭЗ), деятельность которых регулируется Федеральным законом от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 116-ФЗ).

ОЭЗ – часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, и может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны. Решение о создании ОЭЗ утверждается Правительством Российской Федерации на основе заявки, подготовленной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. ОЭЗ могут быть одного из четырех типов (промышленно-производственные, технико-внедренческие, туристско-рекреационные, портовые) и создаются на 49 лет.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 779 на территории города Москвы была создана технико-внедренческая ОЭЗ «Зеленоград», в состав которой вошли три площадки, расположенные в Зеленоградском административном округе Москвы: площадка «Алабушево», площадка Национального исследовательского университета «Московский институт электронной техники» («МИЭТ») и площадка завода «Микрон» и НИИ молекулярной электроники.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 489 площадь ОЭЗ «Зеленоград» была увеличена за счёт территорий, расположенных в Зеленоградском и Юго-Восточном административных округах Москвы: в состав ОЭЗ вошли территории предприятий АО «Ангстрем» и АО «Ангстрем-Т» (муниципальный округ Старое Крюково), семь земельных участков площадки «Алабушево» (муниципальный округ Силино), ранее не включённых в границы ОЭЗ, и технополис «Москва» (муниципальный округ Печатники). При этом ОЭЗ «Зеленоград» была переименована в ОЭЗ «Технополис «Москва».

Резидентами технико-внедренческой ОЭЗ могут стать индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий, зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации на территории муниципального образования, в границах которого расположена ОЭЗ, и заключившие с органом управления ОЭЗ соглашение об осуществлении технико-внедренческой деятельности либо соглашение об осуществлении промышленно-производственной деятельности в технико-внедренческой ОЭЗ (далее – Соглашение)¹.

В течение срока действия Соглашения резидент ОЭЗ обязуется осуществлять деятельность, предусмотренную Соглашением, и осуществить инвестиции и капитальные вложения в объеме и в сроки, которые предусмотрены Соглашением, а уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти либо орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае передачи ему

¹ Приказ Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 290 «Об утверждении примерных форм соглашений об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности и деятельности в портовой особой экономической зоне».

соответствующих полномочий², обязуется осуществлять полномочия, предусмотренные Федеральным законом № 116-ФЗ, в том числе предоставить резиденту ОЭЗ в аренду земельный участок при условии, что для осуществления соответствующей деятельности резиденту ОЭЗ требуется земельный участок.

Земельные участки в границах ОЭЗ могут предоставляться во временное владение и пользование исключительно на основании договора аренды. Максимальный размер арендной платы за земельные участки, предоставляемые резиденту ОЭЗ «Технополис «Москва» на основании Соглашения, составляет 2% их кадастровой стоимости в год (с понижающими коэффициентами в первые восемь лет).

При этом арендаторы земельных участков в границах ОЭЗ - собственники созданных ими объектов недвижимости имеют право покупки расположенных под указанными объектами земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок выкупа земельных участков под объектами капитального строительства регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что исключительным правом на приобретение земельных участков в собственность или в аренду обладают граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Статьей 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что цена земельного участка, выкупаемого без проведения торгов, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, определяется субъектом Российской Федерации, но в любом случае не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер, если он установлен федеральным законом.

В соответствии с Законом города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» собственники объектов капитального строительства приобретают в собственность земельные участки, занятые такими объектами и находящиеся в собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков.

Указанная норма не распространяется на случаи приобретения собственниками объектов капитального строительства занятых такими объектами земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и расположенных в границах ОЭЗ технико-внедренческого типа, созданных на территории города Москвы, или в границах территорий промышленных комплексов, технопарков, промышленных (промышленных) парков, которым на основании Закона города Москвы от 7 октября 2015 г. № 55 «О промышленной политике города Москвы» присвоен соответствующий статус.

В соответствии с Законом города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» к числу полномочий Правительства Москвы в области землепользования относится в том числе установление цены земельных участков, отчуждаемых из собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения в собственность граждан и юридических лиц, определение сроков и иных условий оплаты цены.

В рамках указанных полномочий Правительством Москвы принято постановление от 22 мая 2018 г. № 476-ПП «О цене продажи находящихся в аренде земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны технико-внедренческого типа в городе

² Приказ Минэкономразвития России от 18 апреля 2016 г. № 234 «О передаче Правительству Москвы отдельных полномочий по управлению особой экономической зоной технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы».

Москве, собственникам созданных ими объектов недвижимости» (далее – ППМ № 476-ПП).

В соответствии с ППМ № 476-ПП цена продажи находящихся в аренде земельных участков, расположенных в границах ОЭЗ технико-внедренческого типа в городе Москве, рассчитывается:

- в размере одного процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае его продажи собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) их собственниками на этом земельном участке начиная с даты вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 779 «О создании на территории г. Москвы особой экономической зоны технико-внедренческого типа»;
- в размере, равном кадастровой стоимости земельного участка, в случае его продажи собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) на этом земельном участке до даты вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. N 779 «О создании на территории г. Москвы особой экономической зоны технико-внедренческого типа».

Таким образом, резиденты ОЭЗ «Технополис «Москва» могут получить в аренду земельный участок, необходимый им для осуществления технико-внедренческой или промышленно-производственной деятельности, а также выкупить указанный земельный участок по льготной цене в случае, если на указанном земельном участке ими будет создан (введен в эксплуатацию) объект недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом № 116-ФЗ резидент ОЭЗ может быть лишен статуса резидента ОЭЗ только в судебном порядке в случае при неисполнения предписаний об устранении выявленных нарушений условий Соглашения, а также при двух и более существенных нарушениях налогового и (или) таможенного законодательства. Резидент ОЭЗ должен оказывать органам управления ОЭЗ содействие в части осуществления контроля за выполнением условий Соглашения, в том числе обеспечивать беспрепятственный допуск должностных лиц к объектам инфраструктуры, находящимся в границах ОЭЗ, представляет в устной и письменной форме необходимую для осуществления контроля информацию.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 23 августа 2016 г. № 530 «Об утверждении порядка осуществления контроля за исполнением резидентом особой экономической зоны соглашения об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности или деятельности в портовой особой экономической зоне» контроль за выполнением условий Соглашения осуществляется органом управления ОЭЗ в форме плановых и внеплановых проверок.

Первая плановая проверка в отношении резидента ОЭЗ проводится не ранее чем через 24 (двадцать четыре) месяца с даты заключения с ним Соглашения. Внеплановая проверка проводится только в случае получения письменных сведений о нарушении резидентом ОЭЗ условий Соглашения, а также с целью проверки исполнения резидентом ОЭЗ предписаний об устранении ранее выявленных нарушений.

Указанные ограничения на сроки проведения плановой проверки исполнения резидентом ОЭЗ условий заключенного Соглашения позволяют резиденту ОЭЗ создать (ввести в эксплуатацию) на территории ОЭЗ объект недвижимости и выкупить находящийся под ним земельный участок по льготной цене даже при условии неисполнения условий Соглашения.

Таким образом, отмечается **наличие рисков, связанных с продажей резидентам ОЭЗ технико-внедренческого типа предоставленных им в аренду земельных участков по льготной цене, даже в случае не выполнения ими условий соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне.**

2.2. Характеристика основных негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, группы участников отношений, испытывающих негативные эффекты, и их количественные оценки

Негативные эффекты, связанные с наличием проблемы, и показатели, характеризующие наличие таких эффектов.

Наличие рисков, связанных с продажей земельных участков по льготной цене резидентам ОЭЗ, не выполняющим условия Соглашения, приводит к сокращению доходов бюджета города Москвы, связанных с продажей земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или собственность на которые не разграничена.

Данный негативный эффект характеризуется следующими измеримыми показателями:

- показателем наличия / отсутствия фактов продажи по льготной цене земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до ее разграничения, резидентам ОЭЗ «Технополис «Москва», в отношении которых в последующем принято решение о прекращении статуса резидента ОЭЗ по причине невыполнения условий Соглашения;
- показателем объема выпадающих (недополученных) доходов бюджета города Москвы, связанных с продажей по льготной цене земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до ее разграничения, резидентам ОЭЗ «Технополис «Москва», в отношении которых в последующем принято решение о прекращении статуса резидента ОЭЗ по причине невыполнения условий Соглашения.

Группы субъектов регулируемых отношений, подвергающиеся воздействию негативных эффектов. Структура групп и их количественная оценка.

Основными группами субъектов регулируемых отношений, подвергающихся воздействию негативных эффектов, являются:

- органы управления ОЭЗ «Технополис «Москва»;
- органы государственной власти города Москвы.

2.3. Основные причины и факторы существования проблемы

Основной причиной, определяющей существование указанных в подразделе 2.1 проблем, является юридическая коллизия, возникшая между разными сферами регулирования (земельное законодательство, законодательство об особых экономических зонах, законодательство в сфере осуществления государственного контроля (надзора)) и разными уровнями регулирования (федеральное законодательство и законодательство города Москвы).

Так, право резидентов ОЭЗ выкупать земельные участки, на которых находятся созданные ими объекты недвижимости, по льготной цене предоставлено Правительством Москвы в рамках полномочий в области землепользования, предусмотренных Законом города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» и Земельным кодексом Российской Федерации. Тогда как ограничения на проведение плановых и внеплановых проверок выполнения резидентами ОЭЗ условий Соглашения введены Минэкономразвития России в рамках полномочий в сфере особых экономических зон, предусмотренных Федеральным законом № 116-ФЗ и Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

2.4. Причины невозможности решения проблемы в рамках существующего нормативного правового регулирования

Факторы, определяющие наличие негативного эффекта, относятся исключительно к недостаткам действующего нормативного правового регулирования, поэтому устранение этих недостатков (юридических коллизий) возможно только путем внесения изменений в существующее нормативное правовое регулирование.

Решение о внесении изменений в существующее нормативное правовое регулирование следует признать обоснованным ввиду отсутствия иных способов устранения указанного негативного эффекта

2.5. Иная информация о проблеме

Отсутствует.

3. Цели вводимого правового регулирования и измеримые показатели их достижения

3.1. Описание целей вводимого правового регулирования

Целью регулирования, вводимого оцениваемым проектом ППМ, является:

- снижение рисков продажи земельных участков по льготной цене недобросовестным резидентам особой экономической зоны технико-внедренческого типа, не выполняющим и (или) не имеющим намерения выполнять условия соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне.

3.2. Соотношение поставленной цели и решаемой проблемы

Оцениваемым проектом ППМ предусматривается внесение изменений в ППМ № 476-ПП, в соответствии с которыми резиденты ОЭЗ «Технополис «Москва» могут выкупить земельные участки, на которых находятся созданные ими (введенные в эксплуатацию) объекты капитального строительства, по льготной цене только спустя три года с даты регистрации прав на указанные объекты капитального строительства. К этому моменту орган управления ОЭЗ сможет провести плановую проверку выполнения резидентом ОЭЗ условий Соглашения, исключив тем самым возможность льготного выкупа земельного участка резидентами ОЭЗ, не выполнившими условия Соглашения.

В остальных случаях выкуп земельного участка собственниками расположенных на нем объектов недвижимости, в том числе резидентами ОЭЗ «Технополис «Москва», осуществляется по стандартной цене, равной кадастровой стоимости выкупаемого земельного участка.

3.3. Измеримые показатели достижения целей правового регулирования

Показателем достижения целей правового регулирования является наличие работоспособного механизма, который, с одной стороны, позволит добросовестным резидентам ОЭЗ приобретать в собственность земельные участки, на которых ими были построены (введены в эксплуатацию) объекты капитального строительства, по льготной цене, с другой стороны, исключит риски продажи земельных участков по льготной цене резидентам ОЭЗ, не выполнившим условия Соглашения.

Таблица 1. Сведения об измеримых показателях достижения целей правового регулирования

№	Цели регулирования	Показатели достижения цели регулирования
1	Снижение рисков продажи земельных участков по льготной цене недобросовестным резидентам особой экономической зоны технико-внедренческого типа, не выполняющим и (или) не имеющим намерения выполнять условия соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне	• Сохранение работоспособного механизма, который позволяет добросовестным резидентам ОЭЗ приобретать в собственность земельные участки под созданными (введенными в эксплуатацию) объектами капитального строительства • Снижение рисков продажи земельных участков по льготной цене резидентам ОЭЗ, не выполнившим и (или) не выполняющим условия Соглашения

Источник: оценка ДЭПиР г. Москвы.

4. Описание возможных способов достижения поставленных целей с указанием конкретных инструментов регулирования

4.1. Определение факторов, на которые предлагаемое регулирование должно оказывать воздействие

Предлагаемое регулирование должно оказывать воздействие на условия приобретения резидентами ОЭЗ в собственность земельных участков под созданными ими (введенными в эксплуатацию) объектами капитального строительства по льготной цене. Указанное определяет следующий набор факторов:

- риски отчуждения земельных участков из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения по льготной цене в пользу резидентов ОЭЗ, не выполнивших условия Соглашения;
- сроки наступления у резидента ОЭЗ права приобретения земельных участков из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения под созданными им (введенными в эксплуатацию) объектами недвижимости по льготной цене.

4.2. Описание возможных способов достижения поставленной цели

При разработке регулирования рассматривалось два базовых варианта:

- сохранение текущей ситуации (статус-кво), при которой резиденты ОЭЗ могут выкупать земельные участки по льготной цене сразу после создания на них (введения в эксплуатацию) объектов недвижимости;
- применение регулирования, предлагаемого оцениваемым законопроектом.

Вариант 1. Сохранение статус-кво

Достижение цели при сохранении текущей ситуации и в отсутствие изменений нормативной правовой базы не представляется возможным. Это будет означать сохранение негативных эффектов существования проблемы.

Вариант 2. Применение предлагаемого регулирования

В целях минимизации рисков, связанных с продажей резидентам ОЭЗ «Технополис «Москва» предоставленных им в аренду земельных участков по льготной цене даже в случае не выполнения условий Соглашения, проектом Постановления предлагается внести изменения в ППМ № 476-ПП, предусматривающие, что цена продажи земельных участков, расположенных в границах ОЭЗ, собственникам расположенных на них объектов недвижимости будет зависеть от даты их создания (ввода в эксплуатацию).

Цена продажи находящихся в аренде земельных участков, расположенных в границах ОЭЗ «Технополис «Москва», рассчитывается в размере:

- равном кадастровой стоимости земельного участка в случае его продажи собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) на этом земельном участке до даты вступления в силу постановления ПП РФ № 779;
- равном кадастровой стоимости земельного участка в случае его продажи в течение трех календарных лет с даты регистрации прав на объекты капитального строительства, расположенные на рассматриваемых земельных участках, собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) их собственниками на этом земельном участке начиная с даты вступления в силу ПП РФ № 779;

- равном одному проценту от кадастровой стоимости земельного участка в случае его продажи по истечении трех календарных лет с даты регистрации прав на объекты капитального строительства, расположенные на рассматриваемых земельных участках, собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) их собственниками на этом земельном участке начиная с даты вступления в силу ПП РФ № 779.

Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы (ДИИПП города Москвы) предлагается наделить полномочиями по выдаче заключений о реализации соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы.

4.3. Методы контроля эффективности достижения целей правового регулирования

Методом контроля эффективности достижения целей вводимого правового регулирования является ежегодная оценка эффективности функционирования особых экономических зон, проводимая в соответствии с Федеральным законом № 116-ФЗ и постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июля 2016 г. № 643 «О порядке оценки эффективности функционирования особых экономических зон», а также оценка применения меры государственного регулирования в сфере реализации государственной программы, предусмотренная постановлением Правительства Москвы от 11 октября 2011 г. № 477-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы "Стимулирование экономической активности на 2012-2016 гг.».

Эффективность достижения целей правового регулирования может оцениваться ДИИПП города Москвы совместно с Департаментом имущества города Москвы (ДГИ города Москвы) в рамках полномочий по проведению мониторинга и анализа реализации государственной политики в установленной сфере деятельности, предусмотренных соответственно постановлением Правительства Москвы от 26 июля 2011 г. № 334-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте инвестиционной и промышленной политики города Москвы» и постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы».

Кроме того, возможно проведение оценки фактического воздействия введенного регулирования через три года с момента вступления регулирования в силу. По итогам проведения мониторинга, а также оценки фактического воздействия уполномоченным органом должны быть сформированы предложения о корректировке регулирования (при необходимости).

5. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, органы государственной власти города Москвы, иные лица, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов

5.1. Группы субъектов, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием. Оценка их количественного состава

К основным группам субъектов, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, относятся:

- субъекты инвестиционной и предпринимательской деятельности, являющиеся резидентами ОЭЗ «Технополис «Москва»;
- органы государственной власти города Москвы, уполномоченные организации.

5.1.1. Группа затронутых лиц 1: субъекты инвестиционной и предпринимательской деятельности, являющиеся резидентами ОЭЗ «Технополис «Москва»

Регулирование, предусмотренное проектом Постановления, затрагивает интересы субъектов инвестиционной и предпринимательской деятельности, являющихся резидентами ОЭЗ «Технополис «Москва».

В соответствии с Федеральным законом № 116-ФЗ резидент технико-внедренческой ОЭЗ осуществляет технико-внедренческую деятельность, под которой понимаются инновационная деятельность, создание, производство и реализация научно-технической продукции, создание и реализация программ для электронных вычислительных машин (программ для ЭВМ), баз данных, топологий интегральных микросхем, информационных систем, оказание услуг по внедрению и обслуживанию таких продукции, программ, баз данных, топологий и систем, а также предоставление резидентам технико-внедренческой ОЭЗ услуг инновационной инфраструктурой, необходимой для осуществления их деятельности.

Резидент технико-внедренческой ОЭЗ вправе осуществлять в технико-внедренческой ОЭЗ только деятельность, предусмотренную Соглашением. Осуществление промышленно-производственной деятельности в технико-внедренческой ОЭЗ допускается по решению экспертного совета по промышленно-производственным ОЭЗ. Производство научно-технической продукции в технико-внедренческой ОЭЗ допускается по решению экспертного совета по технико-внедренческим ОЭЗ, руководствующегося приоритетными направлениями развития науки, технологий и техники и перечнем критических технологий Российской Федерации, утвержденными Правительством Российской Федерации.

По данным АО «Технополис «Москва» резидентами ОЭЗ являются 111 компаний³.

5.1.2. Группа затронутых лиц 2: Органы исполнительной власти города Москвы и уполномоченные организации

Всего в регулировании напрямую задействованы следующие органы государственной власти и подведомственные организации города Москвы:

- Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы (ДИИПП города Москвы);

³ <https://technomoscow.ru/residents/hi-tech>

- Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Агентство промышленного развития города Москвы» (ГБУ «АПР»);
- Департамент городского имущества города Москвы;
- органы управления ОЭЗ «Технополис «Москва» (АО «Технополис «Москва»).

5.2. Оценка изменений обязанностей групп субъектов регулируемых отношений, изменений ограничений и запретов на условия их деятельности для каждого из предложенных способов достижения поставленных целей

При сохранении статус-кво ситуация не меняется (вариант 1).

Вводимое регулирование (вариант 2) сохраняет добровольный заявительный порядок приобретения резидентами ОЭЗ в собственность земельных участков под созданными ими (введёнными в эксплуатацию) объектами капитального строительства. Однако возможность приобретения земельного участка по льготной цене будет зависеть от срока владения созданным (введенным в эксплуатацию) объектом капитального строительства.

Для органов исполнительной власти города Москвы вводимое правовое регулирование (вариант 2) вводит дополнительные обязанности, связанные с выдачей заключений о реализации соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы.

6. Ожидаемые издержки и выгоды субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также органов государственной власти города Москвы и иных лиц, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, от использования предлагаемых для каждого из способов достижения заявленной цели инструментов регулирования

6.1. Вариант регулирования 1: выгоды и издержки каждой из групп, затронутых регулированием

При Варианте 1 (сохранении статус-кво) дополнительных выгод и издержек различных затронутых групп не появляется.

6.2. Вариант регулирования 2: выгоды и издержки каждой из групп, затронутых регулированием

При реализации варианта 2 возникают следующие виды выгод и издержек:

1) Для субъектов инвестиционной деятельности, в том числе субъектов деятельности в сфере промышленности:

Выгоды:

- отсутствуют;

Издержки:

- издержки, связанные с продлением периода аренды земельных участков, полученных в целях создания (ввода в эксплуатацию) объектов недвижимости, до возможности приобретения их в собственность по льготной цене.

2) Для органов государственной власти города Москвы, уполномоченных организаций:

Выгоды:

- сокращение объема выпадающих доходов бюджета города Москвы, обусловленного продажей по льготной цене земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до ее разграничения;
- доходы, связанные с продлением периода аренды земельных участков, полученных в целях создания (ввода в эксплуатацию) объектов недвижимости, до возможности приобретения их в собственность по льготной цене

Издержки:

- издержки, связанные с осуществлением административных процедур по выдаче заключений о реализации соглашений об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы.

6.3. Оценка доходов и расходов бюджета города Москвы, связанных с отчуждением земельных участков

В соответствии с Законом города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» собственники объектов капитального строительства приобретают в собственность земельные участки, занятые такими объектами и находящиеся в собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков.

В соответствии с ППМ № 476-ПП цена продажи находящихся в аренде земельных

участков, расположенных в границах ОЭЗ «Технополис «Москва», рассчитывается в размере одного процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае его продажи собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) их собственниками на этом земельном участке.

Для оценки выпадающих доходов бюджета города Москвы, связанных с отчуждением земельных участков по льготной цене, возьмем за пример земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003004:92. Указанный земельный участок расположен на территории ОЭЗ «Технополис «Москва», имеет вид разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов». Площадь земельного участка составляет 10 679 кв. м, кадастровая стоимость составляет 335 011 122,58 руб⁴.

Таким образом, при продаже в общем порядке цена земельного участка составит 335,0 млн рублей, при льготной продаже цена составит 3,4 млн рублей, выпадающие доходы составят 331,6 млн рублей.

Для резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва» ставка аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до ее разграничения, составляет два процента от кадастровой стоимости земельного участка с понижающим коэффициентом в первые восемь лет аренды (1-й год – 0,4; 2-й год – 0,5; 3-й год – 0,6; 4-8 год – 0,7).

Таким образом, доходы, связанные с продлением периода аренды указанного земельного участка, составят в первый год – 2,7 млн рублей, во второй год – 3,4 млн рублей, в третий год – 4,0 млн рублей, в четвертый и последующие года – 4,7 млн рублей.

⁴ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search>

7. Ожидаемые положительные и отрицательные последствия использования различных инструментов регулирования для каждого из способов достижения заявленных целей, а также возможные риски для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, органов государственной власти города Москвы и иных лиц, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, существующие при каждом из рассматриваемых способов достижения заявленной цели изменения правового регулирования, возможные меры по снижению существующих рисков

7.1. Вариант регулирования 1: ожидаемые положительные и отрицательные последствия

Объективные положительные и отрицательные последствия вариантов решения проблемы

Сохранение статус-кво приведет к сохранению всех существующих на момент проведения оценки проблем, при прочих равных (отсутствие изменений в иных нормативных правовых актах, регулирующих инвестиционную деятельность, в том числе федеральных) изменение объективных показателей инвестиционной и промышленной сферы, в частности в реализации инвестиционных проектов на территории ОЭЗ «Технополис «Москва», не прогнозируется.

Субъективные последствия предлагаемых вариантов решения проблемы

К субъективным последствиям действующего регулирования можно отнести риски продажи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до их разграничения, по льготной цене резидентам ОЭЗ, не выполнившим условия Соглашения.

7.2. Вариант регулирования 2: ожидаемые положительные и отрицательные последствия

Объективные положительные и отрицательные последствия вариантов решения проблемы

Оцениваемое регулирование очевидным образом снижает риски продажи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до их разграничения, по льготной цене резидентам ОЭЗ, не выполнившим условия Соглашения, поскольку предоставляет органам исполнительной власти города Москвы провести оценку хода исполнения Соглашения до завершения процедур отчуждения земельного участка из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения.

К числу отрицательных последствий можно отнести риски сокращения инвестиционной привлекательности ОЭЗ «Технополис «Москва» по сравнению с другими ОЭЗ, где могут быть предусмотрены более комфортные для резидентов ОЭЗ условия выкупа земельных участков. Вместе с тем данный фактор необходимо рассматривать в совокупности с иными факторами, определяющими инвестиционную привлекательность территорий с особым режимом осуществления предпринимательской деятельности.

Субъективные последствия предлагаемых вариантов решения проблемы

В ходе публичных консультаций (далее – ПК) поступил отзыв Уполномоченного по защите

прав предпринимателей города Москвы (подробные сведения о поступивших предложениях и результатах их рассмотрения представлены в Сводке предложений по результатам ПК).

Кроме того, в рамках публичных консультаций была проведена серия интервью с представителями субъектов инвестиционной и предпринимательской деятельности. Всего в опросе приняли участие представители 15 организаций, являющихся резидентами ОЭЗ «Технополис «Москва».

На вопрос, насколько распространена среди инвесторов практика самостоятельного создания (ввода в эксплуатацию) объектов недвижимости при реализации проектов на территории технико-внедренческих ОЭЗ, резиденты отмечают, что все зависит от инвестора и проекта: для проектов технико-внедренческого типа самостоятельное создание (ввод в эксплуатацию) объектов недвижимости менее распространено, чем для проектов промышленно-производственного типа, где, как правило, предусматривается создание значительного объема производственных площадей.

На вопрос, насколько инвесторам, реализующим проекты на территории технико-внедренческой ОЭЗ важна возможность выкупить земельные участки под созданными ими (введенными в эксплуатацию) объектами недвижимости, находящимися в их собственности, респонденты отмечают, что эта возможность, безусловно, должна быть, поскольку право собственности снижает риски ведения предпринимательской деятельности. На решение о выкупе земельных участков влияет совокупность таких факторов, как соотношение стоимости аренды земельного участка и его выкупной стоимости, а также наличие у предприятия необходимых для выкупа земельного участка финансовых ресурсов. Кроме того, резиденты ОЭЗ могут учитывать такой фактор, как использование объектов недвижимости и соответствующих земельных участков в качестве обеспечения (залога) при получении кредитов, что может являться немаловажным для них фактором.

На вопрос о наличии рисков выкупа земельных участков по льготной цене недобросовестными резидентами, не выполнившими условия Соглашения, мнение респондентов разделилось. Часть респондентов указывает, что такие риски имеют место быть и даже встречали подобные случаи в своей практике, другая часть считает, что у органов управления ОЭЗ достаточно полномочий для контроля за деятельностью резидентов ОЭЗ и оценкой выполнения ими условий Соглашения.

На вопрос о том, как предлагаемые ограничения на льготный выкуп земельных участков (только через три года после регистрации права собственности на созданные (введенные в эксплуатацию) объекты недвижимости) повлияют на экономику проектов, реализуемых на территории технико-внедренческой ОЭЗ, большинство респондентов отметило, что это влияние не значительно. Во-первых, большинство реализуемых проектов имеют долгосрочный характер и горизонт в три года для них незначительный, во-вторых, резиденты ОЭЗ пользуются льготной ставкой арендной платы за предоставленные им земельные участки. Отдельные респонденты отметили, что данное ограничение не должно применяться к резидентам ОЭЗ, уже приступившим к реализации проектов, поскольку при составлении бизнес-плана учитываются все факторы, включая возможность и сроки выкупа земельного участка. Кроме того, было высказано мнение, что предлагаемое регулирование затронет всех резидентов ОЭЗ и предлагают рассмотреть возможность компенсационного механизма издержек, связанных с оплатой арендных платежей в ожидании возможности выкупа земельного участка по льготной цене.

На вопрос, как предлагаемое регулирование повлияет на инвестиционную привлекательность города Москвы и реализацию проектов в ОЭЗ «Технополис «Москва» большинство респондентов сошлось во мнение, что влияние данного регулирования будет незначительным и не приведет к снижению инвестиционной привлекательности города Москвы. При принятии решения о реализации проекта инвесторы учитывают массу факторов, многие из которых существенно важнее, чем предлагаемое регулирование.

8. Обоснование выбранного варианта правового регулирования соответствующих общественных отношений, предложения по порядку введения нового правового регулирования

8.1. Обоснование выбора варианта правового регулирования, закрепляемого в проекте акта

Исходя из анализа издержек и выгод субъектов инвестиционной и предпринимательской деятельности, а также органов государственной власти города Москвы и иных лиц, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием, а также положительных и отрицательных последствий для заинтересованных групп лиц, можно сделать следующие выводы.

Сохранение статус-кво приводит к сохранению негативных эффектов, связанных с возможностью отчуждения земельных участков из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения по льготной цене в пользу резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва», не выполняющих условия Соглашения.

Вариант 2 нивелирует указанные негативные эффекты и позволяет защитить интересы города Москвы как собственника отчуждаемых земельных участков при минимальном воздействии на интересы субъектов инвестиционной и предпринимательской деятельности.

В связи с вышеизложенным **рекомендуется принять вариант 2** (предлагаемый законопроект).

Вместе с тем результаты оценки и публичных консультаций указывают на наличие ряда обстоятельств, которые могут оказать влияние на условие деятельности резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва» (см. раздел 8.2).

8.2. Риски решения проблемы предложенным способом правового регулирования, меры по снижению рисков

В рамках проведения оценки регулирующего воздействия объективных рисков решения проблемы предложенным способом правового регулирования не выявлено. Вместе с тем, предлагаемое регулирование будет оказывать влияние на условия ведения деятельности резидентами ОЭЗ, в связи с чем представляется необходимым отметить соответствующие риски.

1. Рассмотреть возможность сокращения срока появления у резидента ОЭЗ «Технополис «Москва» права на льготный выкуп земельных участков из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения под созданными ими (введенными в эксплуатацию) объектами капитального строительства.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 23 августа 2016 г. № 530 «Об утверждении порядка осуществления контроля за исполнением резидентом особой экономической зоны соглашения об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности или деятельности в портовой особой экономической зоне» первая плановая проверка в отношении резидента ОЭЗ проводится не ранее чем через 24 (двадцать четыре) месяца с даты заключения с ним Соглашения.

Вместе с тем, оцениваемым проектом Постановления срок появления у резидента ОЭЗ права на льготный выкуп земельных участков предлагается отсчитывать не с даты заключения Соглашения, а с даты регистрации права собственности на расположенный на таком земельном участке объект капитального строительства, созданный (введенный в эксплуатацию) данным резидентом ОЭЗ.

При этом создание (введение в эксплуатацию) объекта капитального строительства само по себе требует длительного времени, связанного с проведением инженерно-изыскательных, проектных, строительных и иных работ.

2. Уточнить положения, связанные со сроками создания (введения в эксплуатацию) объектов недвижимости до или с даты вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 779 «О создании на территории г. Москвы особой экономической зоны технико-внедренческого типа».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 779 в состав технико-внедренческой ОЭЗ были включены три площадки, расположенные в Зеленоградском административном округе Москвы: площадка «Алабушево», площадка Национального исследовательского университета «Московский институт электронной техники» («МИЭТ») и площадка завода «Микрон» и НИИ молекулярной электроники.

Позднее постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 489 площадь ОЭЗ «Зеленоград» была увеличена за счёт территорий, расположенных в Зеленоградском и Юго-Восточном административных округах Москвы: в состав ОЭЗ вошли территории предприятий АО «Ангстрем» и АО «Ангстрем-Т» (муниципальный округ Старое Крюково), семь земельных участков площадки «Алабушево» (муниципальный округ Силино), ранее не включённых в границы ОЭЗ, и технополис «Москва» (муниципальный округ Печатники). При этом ОЭЗ «Зеленоград» была переименована в ОЭЗ «Технополис «Москва».

Таким образом, следует рассмотреть возможность разграничения сроков создания (ввода в эксплуатацию) объектов капитального строительства в зависимости от включения выкупаемого земельного участка в состав технико-внедренческой ОЭЗ г. Москвы.

3. Определить порядок выдачи ДИИПП города Москвы заключения о реализации соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы.

В соответствии с проектом Постановления, выкуп резидентом ОЭЗ земельного участка по льготной цене возможен при условии наличия заключения о реализации Соглашения, выданное ДПиПП города Москвы. Вместе с тем такое заключение может иметь и негативный характер, содержащий сведения о невыполнении резидентом условий Соглашения. Не определены порядок обращения резидентов за оформлением указанного заключения, а также сроки и порядок его оформления.

Необходимо также отметить, что проект Постановления предоставляет право льготного выкупа земельных участков, входящих в состав ОЭЗ «Технополис Москва», собственниками расположенных на них объектов капитального строительства. При этом наличие статуса резидента ОЭЗ для реализации такого права не требуется, что сохраняет риски отчуждения земельных участков по льготной цене в пользу лиц, не выполнивших условия Соглашения.

Таким образом, следует внести в проект Постановления положения, определяющие порядок оформления заключений, либо наделить ДИИПП города Москвы полномочиями по разработке и утверждению указанного порядка.

4. Предусмотреть для резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва», выкупающих из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения земельные участки под созданными ими (введенными в эксплуатацию) объектами капитального строительства по льготной цене, компенсационные механизмы, предполагающие возможность зачета в стоимость выкупа земельных участков объем арендных платежей, внесенных ими за выкупаемые земельные участки в период после оформления права собственности на созданные (введенные в эксплуатацию) объекты капитального строительства и до оформления права собственности на выкупаемый земельный участок.

Введение трехлетнего периода ожидания возможности льготного выкупа земельного

участка из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения после получения резидентом ОЭЗ права собственности на созданные им (введенные в эксплуатацию) объекты капитального строительства предполагает дополнительные издержки, связанные с арендными платежами за соответствующий земельный участок. При этом для земельных участков, находящихся в собственности резидентов ОЭЗ, предусмотрена льготная ставка налога на землю, составляющая 0% от их кадастровой стоимости.

5. Предусмотреть для резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва», являющихся собственниками созданных ими (введенных в эксплуатацию) объектов капитального строительства на земельных участках, входящих в состав ОЭЗ «Технополис «Москва», возможность получения государственных гарантий (поручительства) на получение кредита, в объеме, равном кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

В соответствии с Федеральным законом № 116-ФЗ, резидент ОЭЗ не вправе сдавать арендуемый земельный участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять земельный участок в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

8.3. Оценка дополнительных расходов (доходов) бюджета города Москвы в результате введения предлагаемого правового регулирования

Дополнительные расходы города Москва связаны с обеспечением процесса рассмотрения заявлений резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва» и выдачей заключений о реализации соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы.

Дополнительные доходы бюджета города Москвы связаны с увеличением срока, в течение которого резиденты ОЭЗ «Технополис «Москва» будут арендовать предоставленные им земельные участки до их выкупа из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения, а также сокращением выпадающих доходов бюджета города Москвы, обусловленных продажей резидентам ОЭЗ «Технополис «Москва» земельных участков по льготной цене.

При сохранении статус-кво (вариант 1) в отсутствие предлагаемого регулирования дополнительных расходов и доходов не возникает.

8.4. Перечень новых обязанностей или ограничений для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности либо изменение содержания существующих обязанностей и ограничений (с указанием групп, у которых возникают или изменяются обязанности или ограничения)

Новых обязанностей или ограничений для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной деятельности либо изменений содержания существующих обязанностей и ограничений не возникает, так как получение статуса резидента ОЭЗ «Технополис «Москва», получение земельного участка в аренду в целях осуществления технико-внедренческой или промышленно-производственной деятельности на территории ОЭЗ «Технополис «Москва», создание (ввод в эксплуатацию) объектов недвижимости и последующий выкуп находящихся под ними земельных участков является добровольным. Для резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва», осуществляющих создание (строительство) объектов недвижимости на предоставленных им в аренду земельных участках, сохраняется возможность выкупить соответствующий земельный участок после завершения создания (ввода в

эксплуатацию) объекта недвижимости, однако выкуп по льготной цене будет возможен только по истечении трех лет с даты регистрации прав на соответствующий объект недвижимости.

8.5. Предложения по порядку введения в действие нового регулирования. Потребность в установлении переходного периода

Потребность в установлении переходного периода отсутствует.

Вместе с тем необходимо учитывать, что в соответствии с Федеральным законом № 116-ФЗ, резидентом ОЭЗ технико-внедренческого типа признается индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, заключивший Соглашение. Приложением к соглашению является бизнес-план осуществления технико-внедренческой или промышленно-производственной деятельности или бизнес-план создания резидентом ОЭЗ объектов капитального строительства (см. приказ Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 290 «Об утверждении примерных форм соглашений об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности и деятельности в портовой особой экономической зоне»).

Очевидно, что бизнес-план создания резидентом ОЭЗ объектов капитального строительства учитывает сроки строительства, а также условия аренды земельных участков и их выкупа из собственности города Москвы и из государственной собственности до ее разграничения.

Введение условий по льготному выкупу земельных участков, предусмотренных проектом Постановления, значительно повлияет на реализацию указанных бизнес-планов. По этой причине следует рассмотреть механизмы компенсации дополнительных расходов резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва», приступивших к созданию объектов капитального строительства до принятия проекта Постановления, связанных с увеличением периода аренды земельных участков.

9. Ожидаемые измеримые результаты правового регулирования

9.1. Результаты, к которым должно привести введение правового регулирования, показатели достижения результатов

Вводимое правовое регулирование должно характеризоваться следующими показателями достижения цели:

1) сохранение инвестиционной привлекательности ОЭЗ «Технополис «Москва», в том числе для проектов, связанных с осуществлением технико-внедренческой деятельности и созданием объектов недвижимости;

2) исключение рисков продажи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до ее разграничения, по льготной цене резидентам ОЭЗ «Технополис «Москва», не выполняющим условия Соглашения.

9.2. Оценка устойчивости нового правового регулирования

Устойчивость нового правового регулирования определяется главным образом устойчивостью федерального законодательства, которым регулируются отношения в сфере особых экономических зон, а также устойчивостью регионального регулирования в сфере землепользования.

Принимая во внимание средние сроки реализации инвестиционных проектов на территории ОЭЗ «Зеленоград», рекомендуется проведение оценки фактического воздействия нового правового регулирования через три года.

10. Необходимые для достижения заявленных целей правового регулирования организационно-технические, информационные и иные мероприятия

10.1. Перечень мероприятий, сроки их реализации, объем и источники финансирования

Перечень необходимых для достижения заявленных целей регулирования организационно-технических, информационных и иных мероприятий, сроки их реализации, объем и источники финансирования приведены в таблице 2.

Таблица 2. План организационно-технических, информационных и иных мероприятий, необходимых для достижения заявленных целей регулирования

№	Перечень мероприятий	Срок реализации	Источники финансирования
1	Разработка проектов нормативных правовых актов города Москвы, необходимых для реализации норм, вводимых оцениваемым законопроектом	III квартал 2020 г.	В рамках текущей деятельности органов государственной власти города Москвы / бюджет города Москвы (при привлечении специализированной организации)
2	Проведение мониторинга эффективности достижения целей вводимого регулирования	постоянно	В рамках текущей деятельности органов государственной власти города Москвы / бюджет города Москвы (при привлечении специализированной организации)
3	Проведение оценки фактического воздействия введенного регулирования	2023 г.	В рамках текущей деятельности органов государственной власти города Москвы / бюджет города Москвы (при привлечении специализированной организации)

Источник: оценка ДЭПР г. Москвы.

11. Иные необходимые, по мнению разработчика, сведения

Отсутствуют.

Приложение 1. Сводка предложений по результатам публичных консультаций, проведенных в целях оценки регулирующего воздействия проекта закона города Москвы «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 22 мая 2018 г. № 476-ПП»

1. Срок, в течение которого проводились публичные консультации

начало: 24 марта 2020 г.;

окончание: 8 апреля 2020 г.

2. Формы публичных консультаций:

№ п/п	Наименование формы публичных консультаций	Сроки проведения	Общее количество участников
1	Сбор мнений участников регулируемых отношений и представителей органов власти через интернет-сайты: – официальный сайт уполномоченного органа ⁵ , – Инвестиционный портал города Москвы ⁶ .	24 марта – 8 апреля 2020 года	1
2	Проведение социологических опросов субъектов предпринимательской деятельности	24 марта – 8 апреля 2020 года	15
Итого			16

3. Состав участников публичных консультаций:

3.1. Общее количество участников публичных консультаций: 16.

3.2. Количество участников публичных консультаций по основным целевым группам:

№ п/п	Наименование целевой группы	Количество участников, входящих в данную целевую группу	Доля от общего количества участников, %
1	Субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности	15	93,75%
2	Юридические лица, их объединения, общественные организации, основной целью деятельности которых являются защита и представление интересов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, в том числе Уполномоченный по защите прав предпринимателей в городе Москве	1	6,25%

⁵ <https://www.mos.ru/depr/documents/view/237029220/>

⁶ <https://investmoscow.ru/investment/%D0%BE%D1%80%D0%B2/description/>

4. Замечания и предложения по результатам публичных консультаций:

N п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий органа исполнительной власти города Москвы, проводившего публичные консультации, по представленному замечанию и (или) предложению
1.	Проектируемыми пунктами 1.2 и 1.3 постановления Правительства Москвы от 22.05.2018 № 476-ПП (далее – Постановление) предусматривается, что продажа находящихся в аренде земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны технико-внедренческого типа в городе Москве, осуществляется «собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) их собственниками на этом земельном участке». Таким образом приобрести земельный участок может только резидент, создавший объект недвижимости и зарегистрировавший право собственности на такой объект. В то же время в период, предшествующий обращению резидента по вопросу продажи земельного участка, объект недвижимости может быть передан в собственность другому предпринимателю (резиденту), который уже не будет соответствовать критерию создания или введению в эксплуатацию объекта недвижимости на запланированном к приобретению земельном участке. В целях устранения указанного ограничения предлагается в пунктах 1.2 и 1.3 Постановления слова «их собственниками» исключить.	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение рассмотрено при подготовке Сводного отчета. В соответствии с частью 3 статьи 32 Федерального закона от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», правом выкупа арендуемых земельных участков в границах особой экономической зоны обладают собственники созданных ими объектов недвижимости, расположенных на указанных земельных участках.
2.	В проектируемом пункте 1.1 Постановления, а также в пункте 1 изменяемого постановления Правительства Москвы от 22.05.2018 № 476-ПП используется понятие «объект недвижимости», в то время как в проектируемых пунктах 1.2 и 1.3 Постановления – понятие «объект капитального строительства». Как следует из письма Минэкономразвития России от 27.11.2019 № ОГ-Д23-10659, понятия «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» не являются равнозначными и используются каждое в своей сфере законодательства: о градостроительной деятельности или гражданское законодательство соответственно. Понятие «объект капитального строительства» определено в пункте 10 статьи 1 ГрК РФ как «здание...сооружение... за исключением некапитальных	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение рассмотрено при подготовке Сводного отчета. В соответствии с частью 3 статьи 32 Федерального закона от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», арендаторы земельных участков в границах особой экономической зоны - собственники созданных ими объектов недвижимости имеют право покупки расположенных под указанными объектами

N п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий органа исполнительной власти города Москвы, проводившего публичные консультации, по представленному замечанию и (или) предложению
	строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)». Здесь присутствует некоторая неопределенность, так как невозможно достоверно разделить объекты капитального строительства от объектов, являющихся улучшением земельного участка, из-за отсутствия ясности в вопросе, что является улучшением. Однако к объектам капитального строительства не относятся такие сооружения, которые хотя и имеют прочную связь с землей, но не требуют разрешения на строительство или деклараций о начале строительства. Следовательно, объектами капитального строительства являются здания и сооружения, которые строятся на основании разрешений на строительства (уведомлений о начале строительства). Что касается соотношения между понятиями «объект капитального строительства» и «объект недвижимости», то следует отметить, отсутствие полного соответствия: Во-первых, указанные понятия разные по своему объему – недвижимой вещью является не только постройка, но и земельный участок и образованные из постройки помещения и машино-места; Во-вторых, указанные понятия применяются для разных целей. Используемое в градостроительном законодательстве понятие «объект капитального строительства» применяется прежде всего для описания общественных отношений в ходе строительства здания или сооружения, его ремонта, реконструкции (часть 1 статьи 4 ГрК РФ). В то же время гражданское законодательство употребляет понятия «объект недвижимости», «недвижимость», «недвижимое имущество» для определения зданий и сооружений как вещей, по поводу которых возникают права и обязанности участников гражданского оборота. Кроме того, в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» понятие «регистрация прав на объекты капитального строительства» отсутствует.		земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации. В соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. В соответствии со статьей 6 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» возможность установления Правительством Москвы льготной цены приобретения земельных участков из собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, предусмотрена только в отношении собственников объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках в границах особых экономических зон технико-внедренческого типа, созданных на территории города Москвы, или в границах территорий промышленных комплексов, технопарков, индустриальных (промышленных) парков, которым присвоен соответствующий статус.

N п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий органа исполнительной власти города Москвы, проводившего публичные консультации, по представленному замечанию и (или) предложению
	Таким образом, в Проекте возникает юридико-лингвистическая неопределенность, которая, в силу подпункта «в» пункта 4 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96 (далее – Методика), может являться коррупционным фактором. В связи с изложенным, принимая во внимание, что Проект по своей правовой природе ближе к гражданским правоотношениям, чем к правовому регулированию градостроительной деятельности, представляется целесообразным в проектируемых пунктах 1.2 и 1.3 Постановления слова «объект капитального строительства» заменить словами «объект недвижимости».		
3.	Как следует из пункта 3 Пояснительной записки к Проекту, в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 23.08.2016 № 530 «Об утверждении порядка осуществления контроля за исполнением резидентом особой экономической зоны соглашения об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности или деятельности в портовой особой экономической зоне» (далее – Порядок) первая проверка в отношении резидента проводится не ранее чем через 24 месяца с даты заключения с ним соглашения об осуществлении деятельности в особой экономической зоне. В то же время, в соответствии с проектируемым пунктом 1.3 Постановления, предоставление резиденту права приобретения земельного участка по цене равной одному проценту от его кадастровой стоимости возможно только по истечении трех календарных лет с даты регистрации прав на объекты капитального строительства, расположенные на рассматриваемых земельных участках. Очевидно, что возведение объектов капитального строительства может осуществляться в сроки, превышающие 24 месяца с даты заключения с резидентом соглашения об осуществлении деятельности в особой	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в городе Москве	Данное предложение рассмотрено при подготовке Сводного отчета и учтено частично. Регулирование, предусмотренное проектом Постановления, не лишает резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва» возможности выкупить земельный участок под созданными ими (введенными в эксплуатацию) объектами капитального строительства по стандартной цене (равной кадастровой стоимости выкупаемого земельного участка). Вводится дополнительный критерий для возможности выкупа таких земельных участков по льготной цене (равной одному проценту от кадастровой стоимости купаемого земельного участка). Установление трехлетнего периода после создания (ввода в эксплуатацию) объектов капитального строительства, по истечении которого резидент ОЭЗ «Технополис «Москва»

N п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий органа исполнительной власти города Москвы, проводившего публичные консультации, по представленному замечанию и (или) предложению
	экономической зоне, что позволяет должностным лицам органа исполнительной власти, осуществляющего управление особыми экономическими зонами, провести необходимые проверочные мероприятия до регистрации прав собственности на объекты капитального строительства (объекты недвижимости). Кроме того, согласно пункту 3 Порядка, в рамках проверки устанавливается соответствие деятельности резидента условиям соглашения об осуществлении деятельности в особой экономической зоне, т.е. проверка де-юре не служит целям установления или подтверждения факта реализации самого такого соглашения. Также в Пояснительной записке к Проекту не приведены какие-либо обоснования установления трехлетнего срока, в течение которого предприниматель (резидент) лишен права приобретения земельного участка под принадлежащими ему объектами недвижимости по льготной цене. Таким образом, Проект устанавливает условия (требования), необходимые для реализации резидентом своего права, настолько обременительные, что они превышают доступный для субъекта предпринимательской деятельности уровень и требуют больших материальных и временных затрат, что свидетельствует о наличии завышенных требований, предъявляемых для реализации предпринимателем (резидентом) принадлежащего ему права. Согласно подпункту «а» пункта 4 Методики наличие таких требований может являться коррупционным фактором. В связи с изложенным представляется целесообразным исключить из Проекта требование о трехлетнем моратории на приобретение резидентом земельного участка в границах особой экономической зоны, находящего у него в аренде. В целях исключения избыточных требований к предпринимателям предлагается изложить проектируемый пункт 1.3 Постановления в следующей редакции:		может выкупить расположенный под ними земельный участок по льготной цене, не имеет целью формальное проведение проверки выполнения условий Соглашения. Необходимо учитывать, что плановая проверка выполнения условий Соглашения сразу после регистрации прав на объекты недвижимости сможет подтвердить лишь факт создания (введения в эксплуатацию) соответствующего объекта капитального строительства. При этом оценка фактического использования соответствующего объекта капитального строительства, то есть с целью осуществления технико-внедренческой или промышленно-производственной деятельности на территории ОЭЗ, может быть проведена только через значительный промежуток времени, который понадобится резиденту ОЭЗ «Технополис «Москва» на обустройство объекта и размещение необходимого научно-исследовательского, производственного и иного оборудования, подбор и размещение кадров. При этом трехлетний период осуществления технико-внедренческой или промышленно-производственной деятельности на территории ОЭЗ «Технополис «Москва» не может рассматриваться как «обременительный» и «превышающий доступный для субъектов предпринимательской деятельности уровень», поскольку не требует от резидентов ОЭЗ

N п/п	Замечание и (или) предложение	Автор (участник публичных консультаций)	Комментарий органа исполнительной власти города Москвы, проводившего публичные консультации, по представленному замечанию и (или) предложению
	«1.3. Равном одному проценту от кадастровой стоимости земельного участка в случае его продажи собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) на этом земельном участке начиная с даты вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 779 «О создании на территории г. Москвы особой экономической зоны технико-внедренческого типа» при наличии заключения Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы о реализации соглашения об осуществлении промышленно-производственной или технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы».		«Технополис «Москва» каких-либо действий, не предусмотренных законодательством и заключенным на добровольной основе Соглашением. Кроме того, резиденты ОЭЗ «Технополис «Москва» имеют значительные налоговые льготы, а также льготную ставку аренды за предоставленные им земельные участки (2,0% от кадастровой стоимости с понижающим коэффициентов в первые восемь лет), котораякратно ниже потенциальных затрат на создание (ввод в эксплуатацию) объектов капитального строительства. Вместе с тем по результатам проведенной оценки разработчику проекта Постановления рекомендовано рассмотреть возможность сокращения предлагаемого трехлетнего периода.

Приложение 2. Расчеты, использованные при подготовке Сводного отчета о результатах проведения оценки фактического воздействия

В соответствии с Законом города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» собственники объектов капитального строительства приобретают в собственность земельные участки, занятые такими объектами и находящиеся в собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков.

В соответствии с ППМ № 476-ПП цена продажи находящихся в аренде земельных участков, расположенных в границах ОЭЗ «Технополис «Москва», рассчитывается в размере одного процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае его продажи собственникам объектов недвижимости, созданных (введенных в эксплуатацию) их собственниками на этом земельном участке.

Для оценки выпадающих доходов бюджета города Москвы, связанных с отчуждением земельных участков по льготной цене, возьмем за пример земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003004:92. Указанный земельный участок расположен на территории ОЭЗ «Технополис «Москва», имеет вид разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов». Площадь земельного участка составляет 10 679 кв. м, кадастровая стоимость составляет 335 011 122,58 руб⁷.

Таким образом, при продаже в общем порядке цена земельного участка составит 335,0 млн рублей, при льготной продаже цена составит 3,4 млн рублей, выпадающие доходы бюджета города Москвы составят 331,6 млн рублей.

Для резидентов ОЭЗ «Технополис «Москва» ставка аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или в государственной собственности до ее разграничения, составляет два процента от кадастровой стоимости земельного участка с понижающим коэффициентом в первые восемь лет аренды (1-й год – 0,4; 2-й год – 0,5; 3-й год – 0,6; 4-8 год – 0,7).

Таким образом, доходы бюджета города Москвы, связанные с продлением периода аренды указанного земельного участка, составят в первый год – 2,7 млн рублей, во второй год – 3,4 млн рублей, в третий год – 4,0 млн рублей, в четвертый и последующие года – 4,7 млн рублей.

Совокупные выпадающие и дополнительные доходы бюджета города Москвы зависят от количества земельных участков, выкупаемых резидентами ОЭЗ «Технополис «Москва» из собственности города Москвы или из государственной собственности до ее разграничения.

⁷ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search>

Приложение 3. Источники данных, использованные при подготовке Сводного отчета о результатах проведения оценки регулирующего воздействия

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 779 «О создании на территории г. Москвы особой экономической зоны технико-внедренческого типа».
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 489 «Об особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории г. Москвы».
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 июля 2016 г. № 643 «О порядке оценки эффективности функционирования особых экономических зон».
7. Приказ Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 290 «Об утверждении примерных форм соглашений об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности и деятельности в портовой особой экономической зоне».
8. Приказ Минэкономразвития России от 18 апреля 2016 г. № 234 «О передаче Правительству Москвы отдельных полномочий по управлению особой экономической зоной технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы».
9. Приказ Минэкономразвития России от 23 августа 2016 г. № 530 «Об утверждении порядка осуществления контроля за исполнением резидентом особой экономической зоны соглашения об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности или деятельности в портовой особой экономической зоне».
10. Закон города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве».
11. Закон города Москвы от 7 октября 2015 г. № 55 «О промышленной политике города Москвы».
12. Постановление Правительства Москвы от 22 мая 2018 г. № 476-ПП «О цене продажи находящихся в аренде земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны технико-внедренческого типа в городе Москве, собственникам созданных ими объектов недвижимости».
13. Постановление Правительства Москвы от 11 октября 2011 г. № 477-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы "Стимулирование экономической активности на 2012-2016 гг."».
14. Постановление Правительства Москвы от 26 июля 2011 г. № 334-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте инвестиционной и промышленной политики города Москвы».
15. Постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы».
16. Постановление Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы».
17. Постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».
18. Публичная кадастровая карта Российской Федерации (<https://pkk.rosreestr.ru/#/search>).
19. Официальный портал Мэра и Правительства Москвы (<https://www.mos.ru/>).

20. Инвестиционный портал города Москвы (<https://investmoscow.ru/>).
21. Официальный сайт Акционерного общества «Технополис «Москва» (<https://technomoscow.ru/>).
22. Данные Департамента экономической политики и развития города Москвы.
23. Данные Департамента инновационной и промышленной политики города Москвы.
24. Данные Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городское агентство управления инвестициями».