

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 20.04.2015 № 235
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 20 " апреля 2015 г.

104. О проекте федерального закона № 752846-6 "О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации" (в части урегулирования порядка выплаты вознаграждения специализированной организации, осуществляющей проведение аукциона) - вносит депутат Государственной Думы А.Н.Некрасов

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству до 20 мая 2015 года.

2. Комитету Государственной Думы по земельным отношениям и строительству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2015 года (июнь).

Председатель Государственной
Федерального Собрания
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

25 марта 2015 г.

№ он АОН-2/7

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е. Нарышкину

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

В соответствии со статьёй 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект Федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации».

- Приложения: 1. Текст законопроекта на 2 л.
2. Пояснительная записка к законопроекту на 7 л.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
4. Перечни актов федерального законодательства, подлежащих в связи с данным законопроектом признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию, на 1 л.
5. Электронные копии документов на магнитном носителе.


А.Н. Некрасов

3254



Государственная Дума ФС РФ
Дата 25.03.2015 Время 15:56
№752846-6; 1.1

Вносится депутатом
Государственной Думы
А.Н. Некрасовым
Проект № 52846-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26 (часть I), ст. 3377) следующие изменения:

1) в статье 39.11:

а) дополнить пунктом 11.1. следующего содержания:

«11.1. Размер вознаграждения, выплачиваемого специализированной организации победителем аукциона либо лицом, имеющим право на заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом, определяются условиями договора с указанной организацией в размере, определённом:

1) бюджетным заданием, если организатором торгов является государственное или муниципальное бюджетное учреждение;

2) результатом закупок услуги для обеспечения государственных или муниципальных нужд;

3) не более 3 % от стоимости проданного земельного участка, размера годовой арендной платы или первого арендного платежа за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если специализированная организация обеспечивает подготовку и проведение аукциона на основании агентского договора»;

б) пункт 21 дополнить подпунктом 11 следующего содержания:

«11) о порядке уплаты и размере вознаграждения специализированной организации, выплачиваемого победителем аукциона либо лицом, имеющим право на заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом, в случае, если специализированная организация действует на основании агентского договора.»;

в) пункт 22 дополнить предложением следующего содержания: «В случае если специализированная организацией действует на основании агентского договора, заключенного с уполномоченным органом, то к извещению о проведении аукциона прилагается проект соглашения о выплате вознаграждения, предусмотренного пунктом 11.1 настоящей статьи»;

2) пункт 15 статьи 39.12 дополнить подпунктом 6 следующего содержания: «б) размер и порядок уплаты вознаграждения специализированной организации победителем аукциона либо лицом, имеющим право на заключение договора купли-продажи или договор аренды земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом, в случае если специализированная организацией действует на основании агентского договора, заключенного с уполномоченным органом.».

Президент

Российской Федерации

В. Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона " О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации"

Федеральным законом от 23 июня 2014 №171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон и ЗК РФ соответственно), существенно изменен порядок проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Закон определяет в качестве организатора аукциона уполномоченный орган или специализированную организацию, действующую на основании договора с уполномоченным органом (п.11 ст. 39.11 ЗК РФ).

Практика показывает, что продажа имущества органами власти и специализированными учреждениями не способствуют повышению эффективности продажи государственного имущества и увеличению доходов бюджета, поскольку:

1) осуществление функций специализированной организации по продаже государственного имущества государственным учреждением сопряжено с необходимостью постоянного выделения бюджетного финансирования на полноценное содержание государственного учреждения, причем размер этого финансирования не зависит ни от объемов, ни от эффективности продаж;

2) государственные или муниципальные органы и учреждения не располагают и не могут располагать ресурсами, необходимыми для эффективной продажи имущества, например, для проведения рекламной кампании, широкого информационного сопровождения (каталоги продаваемого имущества, буклеты, листовки, road-show и т.д.), использования всего спектра современных технологий;

3) государственные или муниципальные органы и учреждения, являясь некоммерческими организациями, не преследуют цели извлечения прибыли, получения дохода, поскольку в соответствии с нормами действующего гражданского и бюджетного законодательства таковые финансируются из

бюджета, независимо от результатов своей деятельности. Соответственно, указанные государственные институты не имеют заинтересованности в эффективном проведении продажи государственного имущества;

4) поиск потенциальных покупателей требует проведения переговоров с ними, однако эта деятельность не свойственна государственным служащим и не желательна для них, поскольку ставит их под угрозу быть обвиненными в коррупционных взаимодействиях с участниками рынка;

5) зачастую органы местного самоуправления в силу договоренности с покупателями имущества заинтересованы в тотальном контроле над итогами торгов, что приводит к продаже имущества в одни конкретные руки, фактически без торгов.

Например, из 4 245 лотов, выставленных на торги в 2014 году, муниципальными образованиями Московской области, либо их специальными учреждениями, было продано всего 2 386 лотов, из которых по 75% лотов были заключены договоры с единственным участником аукциона по начальной цене.

Деятельность по подготовке и проведению аукциона по своей сути носит коммерческий характер, поскольку требует осуществления значительных затрат на этапе подготовки аукциона, оперативности и самостоятельности организатора торгов в принятии решений о направлениях и порядке осуществления затрат на подготовку к торгам, включая:

- проведение маркетингового исследования рынка и определение возможного круга потенциальных покупателей;

- анализа наиболее эффективного с точки зрения различных инвесторов и объема возможных инвестиций;

- организацию и проведение эффективной рекламной кампании, включающей как размещение рекламных модулей, статей в федеральных и региональных СМИ, так и проведение конференций, круглых столов, презентация торгов на российских и международных выставках и форумах;

- подготовка и издание буклетов, листовок на русском и английском языках, их адресная рассылка потенциальным инвесторам;

- адресная работа с потенциальными участниками торгов;
- работа с клиентской базой участников торгов.

При этом эффективность продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в огромной степени зависит от качества предпродажной подготовки, определяющейся, в свою очередь, эффективностью деятельности организатора торгов. Поскольку у органов власти, уполномоченных на распоряжение земельными ресурсами, особенно в органах местного самоуправления, как правило, отсутствуют подобного рода специализация, а их деятельность связана с выполнением широкого спектра управленческих полномочий, указанные лица не могут эффективно выполнять узкопрофильные функции организатора торгов.

Тем самым, требуется экономически стимулировать процесс проводимых аукционов, повышая заинтересованность организатора земельных торгов в итоговом результате. Главной целью, которую должен преследовать организатор торгов, должна являться продажа государственного имущества по максимально высокой цене ради получения максимально возможного вознаграждения.

Проект федерального закона " О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Проект) направлен на уточнение условий и порядка выплаты вознаграждения организатору земельных аукционов, включая специализированную организацию, привлекаемую уполномоченным органом для организации и проведения аукциона, и снятию дополнительной нагрузки на бюджеты различных уровней при организации и проведении торгов.

При этом основными целями Проекта являются повышение результативности проводимых земельных аукционов и приток дополнительных доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, обусловленный такой результативностью.

Подготовленный Проект в целом предполагает уточнить случаи выплаты вознаграждения в зависимости от субъекта, выступающего организатором торгов и наличия соответствующих статей расхода в бюджете. Проект

устанавливает, что в случае если организатором выступает уполномоченный орган, государственные и муниципальные учреждения или организация, работающая в рамках государственного или муниципального заказа, то для выплаты вознаграждения используются средства соответствующего бюджета.

Между тем, как ранее было указано, эффективность продажи может быть обеспечена только в случае прямой заинтересованности организатора торгов в их результате. Тем самым, приоритетно привлечение в качестве специализированной организации именно коммерческих организаций, профессионально оказывающих услуги в соответствующем сегменте, обладающих профессиональными кадрами, современными материальными ресурсами, технологической базой и менеджментом.

Такие организации заинтересованы выдавать производимый ими продукт в виде услуг по организации торгов за установленное вознаграждение, стимулирующее эффективность их деятельности.

Профессионально организованные аукционы позволяют прежде всего извлекать наибольшую выгоду от результатов их проведения, что в случаях с продажей находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков и предоставления таких участков в аренду на торгах, вызывает увеличение доходов бюджетов различных уровней, способствует рациональному использованию земельных ресурсов, выполнению договорной дисциплины. Профессионально подготовленные и проведенные аукционы позволяют исключить злоупотребления в форме ограничения доступа на них неограниченного круга заинтересованных лиц, заблокировать участие в аукционах недобросовестных участников, а также обеспечивают реальное покрытие затрат бюджетов, связанных с формированием предмета торгов, компенсацию бюджетных расходов на их организацию и проведение.

Тем самым, обеспечивается наибольший эффект от продажи и предоставления в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков на аукционах, проводимых профессиональными специализированными организациями.

Чтобы поднять заинтересованность и мотивацию специализированных организаций, профессионально оказывающих услуги по организации и проведению аукционов, в эффективном оказании соответствующих услуг органам государственной власти и органам местного самоуправления, Проектом предусматривается наряду с оплатой вознаграждения за счет предусмотренных бюджетных средств, использовать в качестве возможных иных механизмов, когда выплата вознаграждения специализированной организации, действующей на основании договора, заключенного с уполномоченным органом, осуществляется за счет внебюджетных источников. Расчет размера такого вознаграждения предлагается осуществлять от стоимости реализованного земельного участка, годового размера арендной платы или первого взноса от арендных платежей за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

При этом конкретный размер такого вознаграждения, согласно Проекту, будет определяться уполномоченным органом в зависимости от различных факторов: спроса-предложения на рынке земли, объемов бюджетного финансирования процедур по организации и проведению торгов, имеющегося положительного опыта организации торгов специализированной организацией и др.

В целях исключения злоупотребления в установлении необоснованно завышенного размера вознаграждения специализированной организации в Проекте предлагается ограничить его 3 % от стоимости реализованного земельного участка, годового размера арендной платы или первого взноса арендных платежей за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Форма торгов, при котором за предмет аукциона назначается наибольшая предложенная в конкурентной борьбе цена, позволяет исключить риск выпадения бюджетных доходов от продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, а также от арендных платежей за такие земельные участки. В этом контексте получает свое экономическое обоснование и вознаграждение, выплачиваемое

5

специализированной организации, в зависимости от результата профессионально организованного и проведенного аукциона: чем профессиональней будет организован аукцион, тем прозрачней будет процесс конкурентной борьбы и следовательно, размер направляемых в бюджет средств от арендной платы или стоимости земельных участков и тем выше будет размер вознаграждения организатора, выплачиваемого из внебюджетных источников. При этом все 100% предложенной победителем цены или арендных платежей будут зачислены в доход соответствующего бюджета в соответствии с требованиями Бюджетного кодекса Российской Федерации.

Использование способа оплаты вознаграждения продавца за счет средств победителей торгов (покупателей) позволяет обеспечить экономию бюджетных средств, избежать длительной бюрократической процедуры и оперативно использовать полученные средства для подготовки и организации продажи иного государственного имущества, что положительно сказывается на результатах продажи.

Чтобы исключить неопределенность в вопросе источника выплаты вознаграждения специализированной организации Проектом предлагается уточнить положения Земельного кодекса Российской Федерации в части указание на размер и порядок уплаты вознаграждения в извещении о проводимом аукционе с приложением соответствующего соглашения, в случае если вознаграждение выплачивается за счет победителя торгов. В таком случае покупатель получит достаточный набор объективной информации, позволяющий ему предварительно оценить свои силы, зарезервировать необходимый объем финансовых ресурсов для участия в подобном аукционе. Организатор аукциона снизит риск неуплаты вознаграждения, позволит включить обязательство по оплате вознаграждения в протокол об итогах аукциона.

Предлагаемый Проектом расчет размера и порядка оплаты вознаграждения специализированной организации по продаже государственного и муниципального имущества, в том числе с использованием "отсекающего" процента в размере 3 % от стоимости предмета аукциона в настоящее время

действует в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Республике Карелия, Югре, Московской области и других регионах. Таким образом, "ограничитель" в размере 3 % не только исключает злоупотребления в сфере установления необоснованного размера вознаграждения, но и отвечает ожиданиям специализированных организаций, профессионально оказывающим услуги по организации и проведению аукционов. Данная процентная ставка является средней и доходит в некоторых регионах до 7%.

Кроме того, в текущий период, характеризующейся необходимостью сокращения бюджетных статей расходов на организацию управления государственным имуществом, норма Проекта, допускающая использование иного механизма выплаты вознаграждения организатору аукциона (не за счет бюджетных средств), является своевременной и будет способствовать оптимизации процесса по реализации находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков и предоставления их в аренду посредством проводимых аукционов и является перспективной. Тем более данные изменения будут стимулировать проведение аукционов на местном уровне в условиях дефицита местных бюджетов, когда органы местного самоуправления не обладают достаточными финансовыми ресурсами на организацию и проведение торгов.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации»

Реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует внесения изменений в нормативные правовые акты федерального законодательства.