

Отчет о проведении публичных консультаций

Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области
(наименование регулирующего органа)

Проект закона Нижегородской области «О внесении изменений в статью 8¹
Закона Нижегородской области «О регулировании земельных отношений в
Нижегородской области
(наименование проекта нормативного правового акта)

1. Срок проведения публичных консультаций:

10 февраля 2026 года – 12 марта 2026 года, 30 апреля 2026 года – 16 мая 2026 года.

2. Проведенные формы публичных консультаций:

№ п/п	Наименование формы публичных консультаций	Сроки проведения	Общее количество участников
1.	Сбор мнений участников публичных консультаций посредством электронной почты, на бумажном носителе	10.02.2026 – 12.03.2026, 30.04.2026- 16.05.2026	4

3. Список участников публичных консультаций:

1. Региональное объединение работодателей «Нижегородская Ассоциация промышленников и предпринимателей».

2. Нижегородское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ».

3. Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Нижегородской области.

4. Торгово-промышленная палата Нижегородской области.

4. Свод замечаний и предложений по результатам публичных консультаций:

Автор замечаний и (или) предложений (участник публичных консультаций):	Региональное объединение работодателей «Нижегородская Ассоциация промышленников и предпринимателей»
Замечания и (или) Предложения	После слов «...обеспечивающих полноту восприятия историко-культурного потенциала достопримечательного места» предлагается добавить «... , а также за исключением проектов, реализуемых в муниципалитетах, где отсутствует номерной фонд и/или гостиницы строятся впервые». Это позволит не ограничивать бизнес в реализации проектов по всей

	территории области, независимо от объектов, так как указанные в проекте пункта 20 части 5 статьи 8.1 Закона параметры могут быть применительно не для любой территории.
Комментарий (позиция) регулирующего органа	В данном случае будут установлены соответствующие требования для агломераций и других муниципальных образований по количеству номеров.

Автор замечаний и (или) предложений (участник публичных консультаций):	Нижегородское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»
Замечания и (или) предложения	Пункт, который устанавливает критерий по ОКВЭД считается ограничивающим в привлечении инвесторов, обладающих капиталом и навыками грамотного управления.
Комментарий (позиция) регулирующего органа	По результатам рассмотрения данного замечания принято решение, что требование по ОКВЭД будет применяться к любому виду экономической деятельности, а не к основному в целях исключения ограничивающих факторов для инвесторов.

Автор замечаний и (или) предложений (участник публичных консультаций):	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Нижегородской области
Замечания и (или) предложения	1. Пункт 20 части 5 статьи 8.1 проекта закона устанавливает исключение из требований к гостиницам для объектов, строительство которых осуществляется в «исторической среде», однако в тексте законопроекта, а также в действующем законодательстве Нижегородской области и федеральном законодательстве отсутствует легальное определение данного понятия. Отсутствие нормативно закреплённых критериев отнесения территории к «исторической среде» создаёт правовую неопределённость, что: - противоречит принципу правовой определённости, вытекающему из статьи 15 Конституции Российской Федерации; - предоставляет должностным лицам неограниченную свободу усмотрения при применении нормы, что повышает коррупционные риски;

- затрудняет единообразное применение закона и может стать основанием для оспаривания решений уполномоченных органов в судебном порядке.
Предложение: либо исключить указанное исключение из пункта 20 части 5 статьи 8.1; либо дополнить статью 1 законопроекта (или соответствующий раздел) определением понятия «историческая среда».

2. Пункт 21 части 5 проекта закона устанавливает требование к наличию у заявителя определённого кода ОКВЭД, однако: не указано, какой именно код или группу кодов (по ОКВЭД 2) должен иметь заявитель; не определено, речь идёт об основном виде деятельности или любом из заявленных. Жёсткая привязка к основному коду искусственно сужает круг потенциальных инвесторов, исключая реальных производителей, нуждающихся в расширении. Применение нормы в текущей редакции создаёт условия для произвольного толкования уполномоченным органом и может быть признано ограничивающим конкуренцию (ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), так как создаёт необоснованные преференции узкому кругу лиц.

3. Проект закона относит к критериям размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения «увеличение количества рабочих мест» и «увеличение поступлений от налогов», однако: не определено минимальное количество создаваемых рабочих мест (5, 50 или 100?) и минимальный объем налоговых поступлений. Не указан период, за который оценивается рост (1 год, 3 года, срок реализации проекта?), и базовое значение для сравнения. Отсутствие объективных метрик наделяет уполномоченный орган чрезмерными дискреционными полномочиями при принятии решения о соответствии проекта критериям.

4. Включить в законопроект требование для заявителя – регистрация на территории Нижегородской области, поскольку данное условие позволит сохранить налоги в регионе.

5. Наделить министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области правом мониторинга и расторжения договоров при продаже долей или участка без согласования, с применением штрафных санкций.

6. Предусмотреть ответственность за нецелевое использование участка в течение 3 лет после

	строительства, включая штрафы, исчисляемые от кадастровой стоимости. 7. Предусмотреть дополнительные требования к инвесторам при предоставлении земельных участков без торгов. Для заключения договора аренды земельного участка без торгов юридическое лицо-инвестор обязано: - представить выписку из устава, содержащую положения о необходимости письменного согласия уполномоченного органа на отчуждение долей, выход участников и смену единоличного исполнительного органа до завершения инвестиционного проекта; - предоставить заключённый между всеми участниками общества и уполномоченным органом корпоративный договор, закрепляющий обязательства участников не отчуждать доли, не выходить из общества, согласовывать управленческие решения и голосовать за сохранение контроля до ввода объекта в эксплуатацию и исполнения обязательств по аренде. - Изменения в устав вносятся в срок не позднее 3 месяцев с даты заключения договора аренды. Неисполнение является основанием для одностороннего расторжения договора аренды. - Нарушение условий корпоративного договора признаётся существенным нарушением договора аренды, влекущим его расторжение в одностороннем порядке и взыскание с участников-нарушителей штрафа в размере до 30% кадастровой стоимости участка на дату выявления нарушения.
Комментарий (позиция) регулирующего органа	1. Данная формулировка отражает специфику взаимодействия с объектами культурного наследия и согласована с управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области. Отнесение к «исторической среде» будет определяться в рамках взаимодействия управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области при рассмотрении вопроса о возможности реализации инвестиционного проекта. 2. Требование по ОКВЭД будет применяться к любому виду экономической деятельности, а не к основному в целях исключения ограничивающих факторов для инвесторов. 3. Данные нормы применяются по аналогии с уже

	действующими нормами, установленными ч. 5 ст. 8¹ Закона Нижегородской области № 192-З. 4. Вопрос о включении требования по регистрации юридического лица на территории Нижегородской области будет проработан министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области. 5, 6. Данное предложение не подлежит законодательному урегулированию в рамках ст. 8¹ Закона Нижегородской области № 192-З. Данные условия включены в договоры аренды земельных участков. 7. Данное предложение не подлежит законодательному урегулированию в рамках ст. 8¹ Закона Нижегородской области № 192-З. Вместе с тем министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области будет проработан вопрос по включению данных предложений в иные нормативные правовые акты области.
--	---

Автор замечаний и (или) предложений (участник публичных консультаций):	Торгово-промышленная палата Нижегородской области
Замечания и (или) предложения	-
Комментарий (позиция) регулирующего органа	-

Министр
имущественных и земельных отношений
Нижегородской области

С.А.Баринов

