



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Калиновская ул., 38, г. Кострома, 156013
Тел. (4942) 455-011; факс (4942) 453-423
E-mail: der@adm44.ru
ОКПО 75624327, ОГРН 1054408684110
ИНН/КПП 4401055340/440101001

29.03.2019 № ГК/1449

На № _____ от _____

Директору департамента
строительства, жилищно-
коммунального хозяйства и топливно-
энергетического комплекса
Костромской области

А.И. Дмитриеву

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия

Департамент экономического развития Костромской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 15 ноября 2016 года № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрел проект приказа департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области «Об утверждении административного регламента предоставления департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

(наименование проекта нормативного правового акта)

подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее – Департамент),

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта) и сообщает следующее:

Проект приказа департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области «Об утверждении административного регламента предоставления

департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – проект приказа) направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

По данным Департамента проект приказа разработан в целях приведения административного регламента предоставления Департаментом государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствие с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением администрации Костромской области от 29 октября 2018 года № 439-а «О разработке и утверждении административных регламентов осуществления государственного контроля (надзора) и административных регламентов предоставления государственных услуг исполнительными органами государственной власти Костромской области», постановлением губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 214 «О департаменте строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области», постановлением губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 215 «Об упразднении департамента строительства Костромской области».

Согласно подпункту 2 пункта 12 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия представленный проект приказа разработан исключительно в целях приведения отдельных формулировок нормативного правового акта Костромской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в соответствии с федеральным законодательством.

(информация о предшествующей подготовке заключения об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта)

Публичные консультации по проекту нормативного правового акта не проводились в связи с проведением процедуры оценки регулирующего воздействия

в упрощенном порядке в соответствии с подпунктом 2 пункта 12 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта размещена разработчиком на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [http:// regulation.adm44.ru](http://regulation.adm44.ru)

(полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»)

По результатам рассмотрения документов установлено, что при подготовке проекта нормативного правового акта разработчиком соблюдена последовательность проведения этапов процедуры, предусмотренная Порядком проведения оценки регулирующего воздействия.

(краткие комментарии о проведении публичных консультаций, включая основания необходимости их проведения, количестве и составе участников, основной вывод)

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта сделаны следующие выводы:

Решение проблемы предложенным способом регулирования обосновано.

(вывод о наличии либо отсутствии достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом)

В проекте приказа **отсутствуют** положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

(вывод о наличии либо отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, положений приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации)

В настоящее время на территории Костромской области предоставление государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» осуществляется в соответствии с приказом департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области от 13 февраля 2017 года № 1-нп «Об утверждении административного регламента предоставления департаментом строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Постановлением губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 215 «Об упразднении департамента строительства Костромской области» департамент строительства Костромской области упразднен, а его функции и полномочия переданы департаменту строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области.

В этой связи необходимо внесение соответствующих изменений в нормативные правовые акты или признание утратившими силу нормативных правовых актов упраздняемого департамента.

При доработке административного регламента, утвержденного приказом департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области от 13 февраля 2017 года № 1-нп «Об утверждении административного регламента предоставления департаментом строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – приказ от 13 февраля 2017 года № 1-нп), у разработчика возникла необходимость внесения в него существенных изменений и дополнений. В целях упорядочения, согласно пункту 4 правил оформления проектов актов губернатора Костромской области, администрации Костромской области утвержденных распоряжением администрации Костромской области от 31 декабря 2014 года № 294-ра «Об утверждении инструкции по делопроизводству в администрации Костромской области», разработан новый нормативный правовой акт.

По результатам рассмотрения проекта нормативного правового акта установлено следующее:

Настоящим проектом приказа утверждается административный регламент предоставления Департаментом государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – административный регламент).

Пунктом 10 административного регламента приведен исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги, отличающийся от перечня документов, установленного действующей редакцией административного регламента.

Проектом приказа дополняется перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги.

Изменения внесены согласно положениям статей 3, 18 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве), а также Перечню сведений (и) или документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, утвержденному постановлением администрации Костромской области от 20 сентября 2010 года № 328-а «Об утверждении перечня сведений (и) или документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области».

Основываясь на расчете предполагаемых временных и материальных затрат, возникающих у застройщиков (получателей государственной услуги) при подготовке и подаче пакета документов можно провести количественную оценку.

Расчет издержек:

Временные издержки на подготовку и подачу документов на одного заявителя составят порядка 8 человеко-часов.

Материальные издержки:

Трудозатраты застройщика (получателя государственной услуги) на формирование пакета документов и их подачу в Департамент ответственным исполнителем, составят в среднем порядка 1 800 рублей.

*(Расчет трудозатрат: $T = t_{изд.} * A$, где*

T – трудозатраты застройщика, в рублях;

$t_{изд.}$ – временные издержки на подготовку и подачу пакета документов;

*A – стоимость одного часа работы ответственного сотрудника застройщика (Стоимость одного часа работы ответственного работника застройщика составляет 28 483/ (22 раб. дн. * 8 ч.) = 162 руб. (28 483 – среднемесячная начисленная заработная плата (без учета выплат социального характера) в организациях Костромской области (включая малые предприятия) в январе 2019 года по данным Федеральной службы государственной статистики).*

$$T = 8 * 162 = 1\,296 \text{ руб.}$$

Материальные затраты застройщика (получателя государственной услуги) составят порядка 500 рублей (затраты на изготовление копий документов, необходимых для предоставления государственной услуги).

С 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в Закон о долевом строительстве. Главное изменение касается системы финансирования жилищного строительства. Свыше 74% всех инвестиций в жилищное строительство в России составляют средства покупателей, которые связаны с застройщиками договорами долевого участия. Новые договоры долевого участия по объектам, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, должны предусматривать использование счетов эскроу. Таким образом, девелоперские компании лишатся возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства покупателей поступят только на специальные

банковские счета – эскроу, то есть окажутся в доверительном хранении банка. Пока дом не будет введен в эксплуатацию, и как минимум один из участников строительства не оформит в собственность квартиру, банк не переведет деньги застройщику.

Новые требования Закона о долевом строительстве применяются для всех новых жилых комплексов, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 года.

Пунктом 15 административного регламента установлено, что основанием для отказа в предоставлении государственной услуги является несоответствие застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона о долевом строительстве.

Законом о долевом строительстве введен ряд строгих мер в отношении застройщиков, которые нарушают сроки ввода жилья. Поскольку заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (далее – заключение о соответствии) – это документ, который подтверждает, что региональный орган государственной власти, контролирующий долевое строительство, проверил застройщика и установил, что он соответствует нормам Закона о долевом строительстве, то только после его получения застройщик может зарегистрировать первый договор долевого участия и начать привлекать средства покупателей. Если застройщик имеет хотя бы один объект, сроки ввода в эксплуатацию которого нарушены на три месяца и более, в выдаче заключения о соответствии такому застройщику будет отказано, и он не сможет начать реализацию нового объекта.

С одной стороны такая жесткая мера является запретом для застройщика на старт новых проектов, в случае нарушения им сроков строительства, с другой стороны будет способствовать повышению дисциплины застройщика.

Таким образом, рассматриваемый проект приказа разработан с целью приведения регионального законодательства в сфере долевого строительства в соответствие с законодательством Российской Федерации.

При рассмотрении проекта приказа не установлено введение каких-либо обязанностей, запретов и (или) ограничений, а также установление излишних требований для хозяйствующих субъектов, противоречащих законодательству Российской Федерации.

Принятие рассматриваемого проекта приказа не потребует дополнительных финансовых средств бюджета Костромской области.

(обоснование выводов, а также иные замечания и предложения)

Указание (при наличии) на приложения: _____

Директор департамента



А.А. Свистунов
«19» ~~июня~~ 2019 г.