



ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Калиновская ул., 38, г. Кострома, 156013
Тел. (4942) 620-519; факс (4942) 620-536
E-mail: der@adm44.ru
ОКПО 75624327, ОГРН 1054408684110
ИНН/КПП 4401055340/440101001

Директору департамента
строительства
Костромской области

А.Н. Чепикову

06.03.2018 № ПК/814

На № _____ от _____

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 постановления губернатора Костромской области «О внесении изменений в постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 236» (далее – проект постановления),

(наименование проекта нормативного правового акта)

подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения департаментом строительства Костромской области,

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)

и сообщает следующее:

Проект постановления направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Проект постановления имеет высокую степень регулирующего воздействия, так как вводит новые обязанности для инвестора по предоставлению документов, необходимых для признания масштабного инвестиционного проекта, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры, соответствующим критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в

аренду без проведения торгов» (далее – Закон Костромской области № 122-6-ЗКО).

Основанием для разработки проекта постановления послужило принятие Закона Костромской области от 19.02.2018 № 359-6-ЗКО «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Костромской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов», а также решение по подпункту 1 пункта 2 вопроса III «О строительстве многоквартирных домов с долевым участием граждан на территории Костромской области» Протокола еженедельного совещания при губернаторе Костромской области от 26.02.2018 № СС-0-8пр о согласовании данного проекта с заинтересованными исполнительными органами государственной власти Костромской области в течение 3 дней и предоставлении доклада на заседание администрации Костромской области 5 марта 2018 года.

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

Публичные консультации по проекту постановления не проводились в связи проведением процедуры оценки регулирующего воздействия в упрощенном порядке в соответствии с подпунктом 1 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>

(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 с учетом информации, представленной разработчиком, сделаны следующие **выводы**:

Решение проблемы предложенным способом регулирования обосновано.

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

Проект постановления **не содержит** положения, вводящие избыточные обязанности, ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной 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)

1. Проект постановления вносит изменения в постановление губернатора Костромской области от 17 ноября 2017 года № 236 «Об утверждении порядка подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО» (в редакции постановления губернатора Костромской области от 11.10.2017 № 213) и устанавливает порядок принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критериям масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства, за исключением объектов промышленной инфраструктуры критериям, предусматривающим, в том числе завершение строительства и ввод в эксплуатацию не менее одного проблемного объекта долевого строительства юридическим лицом (далее – инвестором), взявшим на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию не менее чем одного проблемного объекта долевого строительства, также с общим объемом финансовых средств, предполагаемых инвестиционным проектом, не менее затрат необходимых для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (объектов) долевого строительства (далее – Порядок).

2. Целью проекта постановления является защита прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2014 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 – Федеральный Закон № 214-ФЗ)».

3. На территории Костромской области по состоянию на 01.01.2018 года 85 организаций осуществляют строительство 228 объектов с привлечением более 10 млрд. рублей средств участников долевого строительства в рамках 4 тыс. заключенных договоров.

С 2014 года на рынке строительства жилья отмечаются негативные тенденции, связанные со снижением спроса на приобретение новых квартир ввиду неустойчивой экономической ситуации в стране. Данное обстоятельство привело к приостановлению деятельности ряда организаций-застройщиков и нарушению прав граждан-участников долевого строительства.

По состоянию на 07.02.2018 года в реестр граждан, чьи права нарушены при долевом строительстве, на территории Костромской области включено 123 человека.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р распоряжением губернатора Костромской области от 19 июля 2017 года № 567-р утвержден план-график по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан-участников долевого строительства, чьи права нарушены. С учетом подготовленных в настоящее время изменений в указанное распоряжение губернатора, в план-график включено 6 объектов долевого строительства.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ, который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Федеральный закон № 214-ФЗ была введена статья 23.2, предусматривающая в целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, создание фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также статья 15.4, предусматривающая внесение средств граждан на специальные счета эскроу. Однако не определен механизм получения гражданами жилья по договорам долевого строительства, перед которыми застройщик не исполнил свои обязательства.

В статьях 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрен механизм передачи объекта строительства и обязательств перед дольщиками новому застройщику, который возьмет на себя данные обязательства добровольно.

4. Пунктом 2 и пунктом 3 Порядка предусматривается формирование и размещение департаментом строительства Костромской области на официальном сайте департамента реестра проблемных объектов долевого строительства на территории Костромской области (далее – реестр проблемных объектов), в который подлежат включению многоквартирные дома, строящиеся с привлечением средств граждан-участников долевого строительства, которые в соответствии с приказом Минстроя России от 12 августа 2016 года № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан», включены в реестр пострадавших граждан на территории Костромской области, а также на основании представленных предложений департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Костромской области предварительный перечень свободных земельных участков, которые могут использоваться для целей реализации инвестиционных проектов в сфере строительства.

5. Проектом постановления закрепляется порядок подготовки и рассмотрения инвестиционного проекта в сфере строительства.

Пунктом 5 Порядка устанавливаются требования для инвестора по предоставлению инвестиционного проекта в составе *следующих документов*:

1) Концепции инвестиционного проекта в сфере строительства (далее – Концепция), предусматривающей его реализацию в два этапа:

первый этап предполагает завершение строительства проблемного объекта (объектов) долевого строительства;

второй этап предполагает использование предоставленного земельного участка (земельных участков) под инвестиционные задачи инвестора с учетом видов разрешенного использования и установленных норм градостроительного проектирования.

Проектом закреплено, что Концепция инвестиционного проекта в сфере строительства должна содержать информацию о сроках завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов), об объеме вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов), об инвесторе (организационно-правовая форма, наименование, местонахождение, почтовый адрес и адрес осуществления деятельности, данные о руководителях и учредителях, информация о предыдущей инвестиционной деятельности).

При этом, объем вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов) должен составлять не менее размера, рассчитанного по установленным формулам.

2) по подпункту 3 пункта 5 Порядка для подтверждения соответствия критерию, установленному частью 1.1 статьи 4 Закона Костромской области № 122-6-ЗКО.

3) по подпункту 4 пункта 5 Порядка с целью информации о запрашиваемом инвестором в рамках инвестиционного проекта земельном участке, содержащегося в Едином государственном реестре недвижимости (при наличии), или о схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в случае если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории) необходимой для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства;

4) по подпунктам 5-7 пункта 5 Порядка, подтверждающих платежеспособность, надежность и добросовестность инвестора (застройщика) с целью исключения вторичного случая недостроя проблемного объекта долевого строительства, а именно, наличие собственных или заемных средств, исполнение обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, отсутствие пеней и штрафов, а также административного наказания в качестве дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики.

6. Количественные оценки выгод и издержек от предполагаемого правового регулирования разработчиком не представлены.

Уполномоченным органом была проведена количественная оценка подготовки инвестором документов для принятия решения о соответствии объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО.

Количественная оценка проводилась на основе расчета предполагаемых дополнительных временных и материальных затрат, возникающих у инвестора (застройщика) при подготовке пакета документов.

Расчет издержек:

Временные издержки на подготовку и подачу документов (на 1 комплект документов) – 22 рабочих дня (176 часов).

Материальные издержки:

1) Подготовка и оформление необходимых документов для их предоставления:

	Мероприятия по подготовке документов	Временные издержки
1.	Подготовка Концепции инвестиционного проекта; расчет затрат по формуле; составление графика и определение сроков завершения строительства	10 рабочих дней
2.	Получение информации о земельном участке (кадастровый номер или его размер)	5 рабочих дней
3.	Получение документа об отсутствии задолженности в налоговых и других органах	5 рабочих дней

4.	Получение справки об отсутствии судимости	30 календарных дней
5.	Оформление и получение документа, подтверждающего наличие собственных или заемных средств	1-10 рабочих дней
6.	Подготовка и заключение соглашений о передаче прав и обязанностей по завершению строительства	10 рабочих дней

Трудозатраты заявителей на формирование пакета документов при среднемесячной заработной плате – 22268 рубля по Костромской области (данные сайта <http://investorschool.ru/srednyaya-zarplata-v-rossii-po-regionam-v-2017-godu>) составят 22264 рубля (стоимость одного часа работы ответственного работника организации-заявителя составляет 126,5 рублей (22268/(22 раб. дн. * 8 ч.)).

2) Материальные расходы - 1500 рублей:

на изготовление копий документов (на 1 комплект) – 500 руб.;

на получение справок 1000 рублей.

3) Трудозатраты заявителя при подготовке пакета документов составят 23764 рубля (22264+1500), что являются значительным для инвестора.

Доходы субъектов инвестиционной деятельности от получения земельного участка без торгов, по мнению разработчика, предполагаются сопоставимыми с расходами на цели завершения строительства проблемного объекта.

Вместе с тем, реализация мероприятий по вводу новым застройщиком в эксплуатацию проблемных объектов, позволит привлекать инвесторов для завершения строительства жилищных проблемных объектов, предоставляя им земельные участки без проведения торгов, что будет способствовать защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Костромской области, перед которыми застройщик не исполнил свои обязательства.

Также по мнению разработчика, принятие проекта постановления предполагает передачу земельных участков в аренду юридическим лицам осуществляющих достройку проблемных объектов без торгов, при этом, стоимость упущенной выгоды для соответствующих бюджетов будет определяться исходя из предполагаемой стоимости земельного участка в случае продажи права аренды путем проведения торгов.

Риски решения проблемы таких граждан могут быть связаны с предпринимательскими рисками организации, осуществляющей достройку проблемного объекта и необходимым временем для ее замены, которые могут возникнуть по причине:

изменения экономической конъюнктуры на рынке жилищного строительства;

банкротства застройщиков;

низкой правовой грамотности граждан;

несовершенства законодательной базы.

Кроме того, предоставление земельного участка без торгов в целях жилищного строительства для данных граждан является дополнительным стимулом для привлечения инвесторов к решению проблем данных граждан и, безусловно, положительно скажется на экономике региона, позволив решить обозначенные выше проблемы.

Следует отметить, что инвестиционные проекты, связанные со строительством объектов бытовых, торговых и общественно-культурных, могут привести к сокращению конкуренции среди инвесторов в конкурентных видах строительства.

Уполномоченным органом был проведен анализ принятых аналогичных нормативных правовых актов других субъектов РФ.

Так, в рамках постановления Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 684 «Об утверждении госпрограммы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области до 2020 года» разработана подпрограмма «Оказание государственной поддержки гражданам - участникам долевого строительства, пострадавшим от действий застройщиков» (приложение № 5 Программы), срок реализации которой составляет 2014 - 2017 годы, целью которой является урегулирование ситуации в долевом строительстве на территории Самарской области.

Финансирование завершения строительства данных объектов в рамках данной подпрограммы планируется осуществлять из внебюджетных источников путем привлечения новых застройщиков (инвесторов) для завершения строительства проблемных объектов и оказания поддержки вложившим денежные средства в строительство жилья участникам долевого строительства (пострадавшим гражданам).

С целью повышения инвестиционной привлекательности проблемных объектов, обремененных правами пострадавших граждан, Правительством Самарской области разработан ряд компенсационных мероприятий.

Так, Подпрограммой предусматривается предоставление субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям), индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам в целях возмещения расходов на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях, и в целях возмещения затрат на строительство многоквартирных домов в части расходов на коммунальную инфраструктуру.

Принятие проекта постановления не потребует дополнительного выделения средств из областного бюджета.

В случае принятия проекта постановления в целях проведения последующей оценки фактического воздействия предлагаемого правового регулирования разработчик не указал индикаторы достижения цели, однако, по мнению уполномоченного органа, к таким индикаторам можно отнести следующие:

годовой объем ввода в эксплуатацию жилья для граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков проблемных объектов, кв.м;

доля ввода в эксплуатацию жилья для граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков проблемных объектов, в годовом объеме ввода в эксплуатацию жилья для граждан - участников долевого строительства, планируемого к вводу в эксплуатацию в текущем году, кв.м;

количество граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков проблемных объектов, чьи права требований на жилые помещения удовлетворены благодаря реализации мероприятий проекта постановления (нарастающим итогом с 2018 года), человек;

доля граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков проблемных объектов, чьи права требований на жилые помещения удовлетворены благодаря реализации мероприятий проекта постановления, в общем количестве граждан, чьи права требований на жилые помещения планируется удовлетворить в текущем году (нарастающим итогом с 2018 года);

количество объектов, введенных в эксплуатацию, включенных в Перечень проблемных объектов.

Считаем, что при анализе вышеуказанных индикаторов разработчик сможет в полном объеме по истечении определенного времени оценить, произошло ли сокращение проблемных многоквартирных домов, строящихся на территории Костромской области с привлечением средств граждан – участников долевого строительства, и уменьшение количества пострадавших участников долевого строительства по сравнению с показателями года вступления в силу проекта акта и эффективность предлагаемого им правового регулирования.

(обоснование выводов, а также иные замечания и предложения)

Директор департамента



А.А. Свистунов
«05» 03 2018 г.