



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Калиновская ул., 38, г. Кострома, 156013  
Тел. (4942) 45-50-11;  
факс (4942) 45-34-23  
E-mail: [der@adm44.ru](mailto:der@adm44.ru)  
ОКПО 75624327, ОГРН 1054408684110  
ИНН/КПП 4401055340/440101001

14.10.19 № 12/5018

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 администрации Костромской области «Об утверждении порядка направления инвесторами предложений о вовлечении в инвестиционный процесс объектов недвижимости и их рассмотрения» (далее – проект постановления),

(наименование проекта нормативного правового акта)

подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения департаментом экономического развития Костромской области (далее – Разработчик)

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)

и сообщает следующее:

Проект постановления направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые и имеет высокую степень регулирующего воздействия, так как содержит положения, вводящие новые обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

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

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.

Разработчиком проведены публичные консультации по разработке предлагаемого правового регулирования в сроки с 19.08.2019г. по 23.08.2019г., а также публичные консультации по проекту нормативного правового акта и сводному отчету в сроки с 09.09.2019г. по 04.10.2019г.

Уведомление о разработке правового регулирования, проект постановления и сводный отчет по проекту Разработчиком были направлены в:

исполнительные органы государственной власти Костромской области (департамент финансов Костромской области, департамент финансового контроля Костромской области, департамент имущественных и земельных отношений Костромской области, департамент агропромышленного комплекса Костромской области, департамент здравоохранения Костромской области, департамент культуры Костромской области, департамент лесного хозяйства Костромской области, департамент образования и науки Костромской области, департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области, департамент по труду и социальной защите населения Костромской области, департамент строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области, департамент транспорта и дорожного хозяйства Костромской области, комитет по физической культуре и спорту Костромской области, управление ветеринарии Костромской области, управление записи актов гражданского состояния Костромской области, инспекция по охране объектов культурного наследия Костромской области, комитета архитектуры и градостроительства Костромской области, департамент государственного регулирования цен и тарифов Костромской области);

Уполномоченному по защите прав предпринимателей Костромской области А.С. Глебов;

Костромское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

Костромское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Торгово-промышленную палату Костромской области;

Общественную палату Костромской области.

Были получены отзывы от:

департамента здравоохранения Костромской области, департамента образования и науки Костромской области, департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, департамента по труду и социальной защиты населения Костромской области, Торгово - промышленной палаты Костромской области, Общественной палаты Костромской области,

департамента природных ресурсов и охране окружающей среды Костромской области, Информационно-аналитического управления Костромской области, инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области, департамента государственного регулирования цен и тарифов Костромской области, которые отмечают, что принятие данного правового регулирования благоприятно скажется на развитии инвестиционной деятельности в Костромской области. Вовлечение в инвестиционный процесс объектов незавершенного строительства, находящихся в собственности Костромской области, получение дополнительных доходов за счет поступающих в бюджет Костромской области налоговых отчислений.

При этом также были отмечены риски и негативные последствия, которые могут возникнуть в случае принятия предлагаемого правового регулирования, а именно, неисполнение инвестором взятых на себя обязательств по инвестиционному договору и неэффективное использование объектов недвижимости, переданных по инвестиционному договору.

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

На основании 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 инвесторов, желающих вовлечь в инвестиционный процесс объекты недвижимости, находящиеся в собственности Костромской области.

(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. Согласно пункту 3.1 сводного отчета проблемой, на решение которой направлен предлагаемый способ правового регулирования, является наличие в Костромской области инвестиционно - привлекательных механизмов вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области. В особенности это касается тех объектов, которые убыточны, либо используются неэффективно вследствие физического и (или) морального износа, при этом расходы, связанные с их содержанием, возлагаются на балансодержателя данного имущества, а, следовательно, имеет место дополнительная нагрузка на областной бюджет. Реализация проектов на основе механизма государственного частного партнерства не всегда предоставляет инвестору возможность выхода на инвестиционную фазу

реализации проекта ввиду сложности правового сопровождения и необходимости прохождения длительных конкурсных процедур.

Кроме того, строительство новых объектов, в том числе инженерной и обеспечивающей инфраструктуры, составляет значительную долю затрат при осуществлении инвестиционных вложений инвесторами, реализующими проекты на территории региона.

Согласно пункту 3.2 сводного отчета в случае непринятия указанного правового регулирования инвестором:

может быть принято решение о реализации инвестиционного проекта на территории иного субъекта Российской Федерации, предлагающего более комфортные условия и широкий ряд мер государственной поддержки;

возникновение дополнительных расходов бюджета Костромской области, связанных с неэффективным использованием объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области (в т.ч. не эксплуатируемых), без дополнительных источников финансирования со стороны инвесторов.

Поэтому целью данного проекта постановления является:

совершенствование инвестиционного законодательства Костромской области и улучшение инвестиционного климата в регионе путем вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, находящихся в государственной собственности Костромской области;

повышение эффективности использования государственного имущества Костромской области;

оптимизация затрат инвесторов при строительстве объектов капитального строительства, привлечение дополнительных инвестиций в экономику региона, создание новых рабочих мест;

поступление дополнительных налогов в бюджеты всех уровней.

Согласно пункту 5.2 сводного отчета данные цели будут достигнуты после формирования перечня объектов государственного имущества, возможных к вовлечению в инвестиционный процесс, инициации соответствующих проектов и их реализации.

Согласно пункту 6.2 сводного отчета иным способом решения проблемы может являться вовлечение объектов недвижимости в инвестиционный процесс путем реализации механизмов государственно-частного партнерства (в том числе на основе заключения концессионных соглашений), приватизации государственного имущества.

Однако, принимая во внимание заявленные цели принятия проекта постановления, оценку рисков и неблагоприятных последствий, длительность процедур инициации проекта государственно-частного партнерства и концессии как альтернативных вариантов представленному способу решения проблемы, сложность нормативного сопровождения проектов государственно-частного партнерства и отсутствие достаточных гарантий инвестору со стороны публичного партнера (концедента) в рамках реализации подобных проектов, считаем представленный вариант правового регулирования наиболее приемлемым и возможным с точки зрения имеющихся правовых полномочий.

Основанием для разработки проекта нормативного правового акта является Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, Закон Костромской области от 26 июня 2013 года № 379-5-ЗКО «Об инвестиционной деятельности в Костромской области, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон № 379-5-ЗКО).

2. Разработчиком согласно пункту 4.1 сводного отчета были проанализированы аналогичные нормативные правовые акты других субъектов Российской Федерации:

Регион	Реквизиты НПА
Забайкальский край	Забайкальский край (Закон Забайкальского края от 01.06.2009 № 184-33К «О вовлечении в инвестиционный процесс имущества, находящегося в собственности Забайкальского края» (в ред. от 25.04.2012);
Республика Коми	постановлением Правительства Республики Коми от 31.12.2010 № 522 «О мерах по реализации Закона Республики Коми «Об инвестиционной деятельности на территории Республики Коми» и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Республики Коми» (ред. от 13.12.2018), Приказ Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 12.07.2012 № 104Д «Об утверждении критериев для подготовки заключения о целесообразности (нецелесообразности) вовлечения в инвестиционный процесс временно приостановленных и законсервированныхстроек и объектов, находящихся в государственной собственности Республики Коми»;
Омская область	(постановление Правительства Омской области от 15.09.2015 № 256-п «Об утверждении Положения о вовлечении в инвестиционный процесс объектов, находящихся в собственности Омской области и не относящихся в соответствии с областным законодательством к инвестиционным площадкам»);
Оренбургская область	(Порядок вовлечения в инвестиционный процесс временно приостановленных и законсервированныхстроек и объектов, находящихся в муниципальной собственности, утвержденный Решением Омского городского Совета депутатов Оренбургской области от 03.11.2015 № 3-19);
Тамбовская область	(постановление администрации Тамбовской области от 25.03.2008 № 361 «Об утверждении Положения о порядке вовлечения в хозяйственный оборот и инвестиционный процесс временно приостановленных и законсервированныхстроек и объектов, находящихся в собственности Тамбовской области»).

Анализ опыта субъектов Российской Федерации показывает, что в инвестиционный процесс вовлекаются временно приостановленные и законсервированныестройки и объекты, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, преимущественно путем проведения соответствующих публичных конкурсных процедур.

3. Основными группами субъектов инвестиционной деятельности, иных заинтересованных лиц, включая органы государственной власти Костромской

области, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием согласно пункту 7 сводного отчета будут являться:

юридические лица, реализующие (или планирующие реализовать) инвестиционные проекты на территории Костромской области и привлекающие собственные и (или) заемные средства для его реализации. (Разработчиком не отражено количество участников отношений, так как инвестором может выступать любая российская или иностранная компания, реализующая инвестиционный проект, отвечающая требованиям, установленным проектом постановления);

государство в лице субъекта Российской Федерации (Костромская область).

Вовлечение объектов в инвестиционный процесс проектом постановления (глава II и III) установлено на конкурсной и на бесконкурсной основе по инициативе инвестора.

Согласно пункту 4 проекта постановления инвестор, имеющий намерения о вовлечении в инвестиционный процесс объектов в целях реализации инвестиционного проекта на территории Костромской области, определяет объект (объекты) согласно перечню объектов, находящихся в государственной собственности Костромской области и возможных к вовлечению в инвестиционный процесс (далее – перечень имущества), утвержденному и сформированному департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области (далее – Депимущество Костромской области) с учетом предложений исполнительных органов государственной Костромской области.

Перечень имущества подлежит размещению в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на Инвестиционном портале Костромской области ([www.investkostroma.ru](http://www.investkostroma.ru)) и содержит информацию о его основных характеристиках, месторасположению, балансодержателе, балансовой стоимости и иную информацию.

В настоящее время на момент принятия проекта постановления перечень имущества не сформирован, что может привести к риску решения проблемы предложенным способом и негативным последствиям для инвесторов, желающих привлечь объекты недвижимости в инвестиционный процесс.

4. Согласно пункту 8 сводного отчета проектом постановления устанавливаются новые функции, полномочия, обязанности органов государственной власти Костромской области:

*Администрация Костромской области* - принятие решения о вовлечении в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области, в форме распоряжения в соответствии с регламентом администрации Костромской области;

*Исполнительные органы государственной власти Костромской области (балансодержатели), на которые возложены координация и регулирование деятельности в соответствующих отраслях экономики (сферах управления) и за которыми закреплены находящиеся в государственной собственности Костромской области объекты, которые планируется вовлечь в инвестиционный процесс:*

рассмотрение представленных документов от инвестора и направление инициативы о вовлечении в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области на заседание Совета по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области (далее – Совет);

подготовка проекта распоряжения администрации Костромской области;

организация и проведение конкурса;

заключение с инвестором инвестиционного договора;

контроль за реализацией инвестиционного проекта;

проведение рыночной оценки в процессе вовлечения объектов имущества, находящихся в государственной собственности Костромской области, в инвестиционный процесс. Однако ввиду отсутствия информации о конкретном перечне имущества, востребованного инвестором, оценить данные дополнительные расходы не представляется возможным.

Срок проведения конкурсных процедур установлен в соответствии с порядком проведения конкурса на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости.

*Департамент имущественных и земельных отношений Костромской области как уполномоченный ИОГВ по выработке региональной политики, управлению, координации и нормативному правовому регулированию, контролю в сфере имущественных отношений:*

разработка порядка проведения конкурса на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости и его утверждение на заседании администрации Костромской области.

утверждение перечня объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области, которые возможно вовлекать в инвестиционный процесс.

*Департамент экономического развития Костромской области как уполномоченный ИОГВ по проведению государственной политики, выработке региональной политики, управлению, контролю, координации и нормативно-правовому регулированию в сфере развития экономики и торговли, инвестиционной деятельности, промышленности:*

рассмотрение пакета документов от инвестора для вынесения проекта на Совет.

проведение в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 8 февраля 2011 года № 39-а «О порядке проведения экспертизы инвестиционных проектов и заключения (расторжения) инвестиционных соглашений и специальных инвестиционных контрактов» экспертизы документов, представленных инвестором;

организация проведения заседания Совета с целью рассмотрения инвестиционного проекта для принятия решения о вовлечении в инвестиционный процесс объектов;

подготовка проекта распоряжения администрации Костромской области. его принятие в соответствии с решением Совета о возможности вовлечения в

инвестиционный процесс объектов, находящихся в государственной собственности Костромской области, и одобрения инвестиционного проекта;

Срок проведения экспертизы и вынесения вопроса на Совет составляет не более 60 календарных дней.

5. Согласно пункту 9 сводного отчета при принятии проекта постановления потребуются дополнительные расходы из областного бюджета на проведение рыночной оценки объектов имущества, находящихся в государственной собственности Костромской области с целью вовлечения в инвестиционный процесс. Однако ввиду отсутствия информации о конкретном перечне имущества, востребованного инвестором, оценить данные дополнительные расходы не представляется возможным.

Бюджетный эффект от принятия проекта постановления выражается в дополнительных налоговых поступлениях в бюджеты всех уровней от инвесторов при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства. Рассчитать данный объем налоговых поступлений не представляется возможным ввиду отсутствия информации об инициаторах инвестиционных проектов, имеющих намерения вложить свои финансовые ресурсы в областные объекты недвижимости.

6. Согласно пункту 10 сводного отчета проектом постановления устанавливаются новые обязанности *для субъектов инвестиционной деятельности:*

инвестиционный проект, реализуемый инвестором, должен соответствовать требованиям, установленным действующим инвестиционным законодательством;

инвестор, реализующий (или планирующий реализовать) инвестиционные проекты на территории Костромской области обязан привлекать свои и (или) заемные средства для его реализации;

подготовка и направление пакета документов в исполнительные органы государственной власти Костромской области для принятия решения о вовлечении в инвестиционный процесс на бесконкурсной основе (для рассмотрения на Совете по инвестициям) либо на конкурсной основе, что может создать дополнительные трудозатраты для инвестора в части разработки бизнес-плана инвестиционного проекта;

инвестор при строительстве объектов, в том числе инженерной и обеспечивающей инфраструктуры, несет финансовые затраты, при этом имеет возможность оптимизировать расходы за счет вовлекаемых в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности (отсутствие необходимости их создания «с нуля»). Одновременно инвестор может получить кредитные ресурсы на выгодных условиях, а возможные высвободившиеся средства направить на развитие предприятия;

участие в конкурсе на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области;

заключение инвестиционного договора.



7. Согласно пункту 12 сводного отчета рисками решения проблемы предложенным способом и рисками негативных последствий при принятии проекта постановления будет являться:

отсутствие сформированного перечня объектов государственного имущества, возможных к вовлечению в инвестиционный процесс (предложений исполнительных органов государственной власти Костромской области для формирования такого перечня), координация по формированию которого возложена на департамент имущественных и земельных отношений Костромской области;

неисполнение инвестором графика реализации инвестиционного проекта, обязательств, взятых на себя по инвестиционному договору, и, как следствие, расторжение договора, необходимость восстановления качественного состояния переданного к вовлечению объекта государственного имущества;

неэффективное использование объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области, инвестором, не выполнившим взятые на себя обязательства по инвестиционному договору.

Разработчиком в пункте 15 сводного отчета определены индикативные показатели эффективности принимаемого правового регулирования:

увеличение количества эффективно используемых объектов недвижимости рассчитанное путем определение доли балансодержателя и инвестора, исходя из рыночной стоимости объекта, после ввода объекта в эксплуатацию;

оптимизация расходов инвесторов, за счет вовлекаемых в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, рассчитанных путем определения доли расходов балансодержателя и инвестора, исходя из рыночной стоимости объекта, после ввода объекта в эксплуатацию;

создание на территории Костромской области новых производств, создание новых рабочих мест, дополнительные налоговые поступления в бюджеты всех уровней.

8. Уполномоченным органом была проведена количественная оценка подготовки пакета документов, необходимых для участия в конкурсе.

Количественная оценка проводилась на основе расчета предполагаемых дополнительных временных и материальных затрат, возникающих у инвестора при подготовке и оформлении пакета документов, учитывая сбор и создание материала для бизнес - плана.

Расчет издержек:

*Временные издержки* на подготовку и подачу документов на бесконкурсной основе – (16 ч. подготовка документов +80 ч. написание бизнес плана).

*Материальные издержки:*

1) Трудозатраты заявителей на формирование пакета документов при среднемесячной номинальной начисленной зарплате работников организаций по Костромской области 28527 рублей (данные сайта Костромастат за июль 2019 года) <https://kostroma.gks.ru>

162 рубль - стоимость одного часа работы ответственного работника

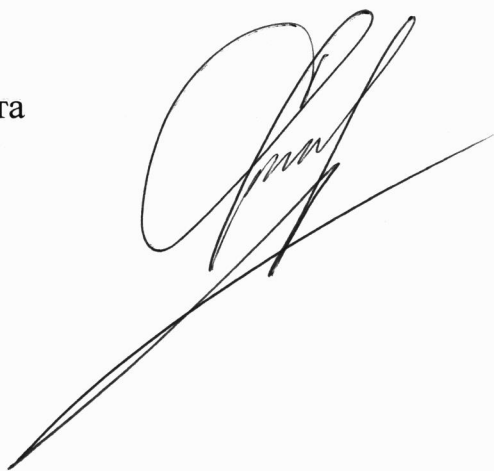
организации-заявителя составляет 28527/(22 раб. дней \* 8 ч.);  
составят 2592 рубля (162руб.\*16 ч.);

2) стоимость бизнес – плана – 50000 руб. при заказе сторонней организации;

2) Материальные расходы на изготовление копий документов – 270 руб.;

3) Трудозатраты на одного заявителя при подготовке пакета документов составляют 52862 руб. (270+2592+50000). Что является значительным для инвестора.

Директор департамента



А.А. Свистунов

«14» 10 2019 г.

Зам. начальника  
отдела правовой и кадровой работы  
Андреаньчева Ирина Юрьевна  
(4942) 45-52-51  
Kostroma.orv@mail.ru

