



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

05.12.2019 № ПК/ 6229

На № _____ от _____

Директору департамента
имущественных и земельных
отношений Костромской области
Ивановой М.А.

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 проведения конкурса на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Костромской области»

(наименование проекта нормативного правового акта)

подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области (далее – Департамент),

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)

и сообщает следующее:

Проект постановления администрации Костромской области «Об утверждении порядка проведения конкурса на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Костромской области» (далее – проект постановления) направлен Департаментом для подготовки настоящего заключения впервые.

Степень регулирующего воздействия – высокая, поскольку проект постановления содержит положения, устанавливающие новые обязанности для субъектов инвестиционной деятельности при принятии ими решения об участии в конкурсе на право заключения договора в целях вовлечения в инвестиционный

процесс объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области.

Разработчиком проведены публичные консультации по разработке предлагаемого правового регулирования с 26 сентября 2019 года по 4 октября 2019 года, а также публичные консультации проекта нормативного правового акта и сводного отчета с 23 октября 2019 года по 20 ноября 2019 года.

(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/](http://regulation.adm44.ru/)

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

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

Информация о разработке проекта постановления была направлена Департаментом в адрес:

- 1) Департамента экономического развития Костромской области;
- 2) Департамента агропромышленного комплекса Костромской области;
- 3) Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области;
- 4) Департамента финансов Костромской области;
- 5) Департамента здравоохранения Костромской области;
- 6) Департамента культуры Костромской области;
- 7) Департамента лесного хозяйства Костромской области;
- 8) Департамента образования и науки Костромской области;
- 9) Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области;
- 10) Департамента по труду и социальной защите населения Костромской области;
- 11) Департамента транспорта и дорожного хозяйства Костромской области;
- 12) Департамента государственного регулирования цен и тарифов Костромской области;
- 13) Департамента финансового контроля Костромской области;
- 14) Департамента региональной безопасности Костромской области;
- 15) Государственной жилищной инспекции Костромской области;
- 16) Управления ветеринарии Костромской области;
- 17) Управления записи актов гражданского состояния Костромской области;
- 18) Информационно-аналитического управления Костромской области;
- 19) Комитета по физической культуре и спорту Костромской области;
- 20) Комитета по делам молодежи Костромской области;
- 21) Инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области;
- 22) Комитета архитектуры и градостроительства Костромской области;

- 23) Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Костромской области;
- 24) Костромского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- 25) Союза «Торгово-промышленная палата Костромской области»;
- 26) Общественной палаты Костромской области;
- 27) Костромского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России».

По итогам обсуждения проекта постановления и сводного отчета по проекту постановления поступили мнения о поддержке разработки предполагаемого правового регулирования от:

- 1) Департамента экономического развития Костромской области;
- 2) Департамента агропромышленного комплекса Костромской области;
- 3) Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области;
- 4) Департамента лесного хозяйства Костромской области;
- 5) Департамента образования и науки Костромской области;
- 6) Департамента по труду и социальной защите населения Костромской области;
- 7) Департамента финансового контроля Костромской области;
- 8) Департамента региональной безопасности Костромской области.

Союз «Торгово-промышленная палата Костромской области» и Общественная палата Костромской области поддержали разработку предлагаемого правового регулирования, однако представили свои предложения по тексту проекта нормативного правового акта. Позиции участников обсуждения отклонены разработчиком, а разъяснения отражены им в сводке предложений.

(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 постановления **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)

По данным Департамента, на территории Костромской области существует определенное количество объектов недвижимости, находящейся в собственности Костромской области, которые неэффективно и нерационально используются, требуют финансовых вложений со стороны инвесторов. Привлечение

внебюджетных источников финансирования для данных объектов позволит снизить расходы областного бюджета на их содержание. Исходя из опыта субъектов Российской Федерации, подробные механизмы существуют, при этом выбор субъекта инвестиционной деятельности (инвестора) преимущественно принимается на основе проведения соответствующих публичных конкурсных процедур.

В разделе 3 сводного отчета разработчиком указано, что проблемой, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования является то, что в Костромской области отсутствуют инвестиционно-привлекательные механизмы вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящейся 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.

В разделе 4 сводного отчета Департаментом представлен опыт иных субъектов Российской Федерации. Так, аналогичные нормативные правовые акты приняты:

в Забайкальском крае (постановление Правительства Забайкальского края от 15 июня 2010 года № 242 «Об утверждении Порядка вовлечения в инвестиционный процесс имущества, находящегося в собственности Забайкальского края»;

в Нижегородской области (распоряжение министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области от 28 февраля 2013 года № 311-05-09-278/13 «Об утверждении порядка организации и проведения конкурсов на право заключения инвестиционных договоров в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Нижегородской области»;

в Омской области (постановление правительства Омской области от 15 сентября 2015 года № 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»;

в Тамбовской области «постановление администрации Тамбовской области от 17 сентября 2004 года № 784 «О мерах по обеспечению сохранности государственного имущества области и повышения эффективности его использования в ходе инвестиционной деятельности администрации области».

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» органы государственной власти субъектов Российской Федерации для регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, могут использовать такие формы, как вовлечение в инвестиционный процесс временно приостановленных и законсервированных строек и объектов, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации.

В целях реализации данной нормы Законом Костромской области от 20 апреля 2019 года № 539-6-ЗКО «О внесении изменений в Закон Костромской области «Об инвестиционной деятельности в Костромской области, осуществляемой в форме

капитальных вложений» и 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» в Закон Костромской области от 26 июня 2013 года № 379-5-ЗКО «Об инвестиционной деятельности в Костромской области, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон Костромской области об инвестиционной деятельности) введена статья 12.1, предусматривающая возможность вовлечения в инвестиционный процесс зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся в собственности Костромской области на основании инвестиционных договоров с физическим или юридическим лицом, предполагающих увеличение стоимости объекта недвижимости, в том числе строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и приобретение права областной собственности на долю (часть) создаваемого объекта.

В соответствии со статьей 12.1 Закона Костромской области об инвестиционной деятельности, решение о вовлечении в инвестиционный процесс объектов недвижимости принимается администрацией Костромской области путем заключения договора по результатам конкурса, или на основании решений администрации Костромской области без проведения конкурса в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

В соответствии с частью 4 статьи 12.1 Закона Костромской области об инвестиционной деятельности порядок направления инвесторам предложений о вовлечении в инвестиционный процесс объектов недвижимости и их рассмотрения определяется администрацией Костромской области. В этой связи разработан проект постановления администрации Костромской области «Об утверждении порядка направления инвесторам предложений о вовлечении в инвестиционный процесс объектов недвижимости и их рассмотрения», который в настоящее время проходит процедуру согласования в исполнительных органах государственной власти Костромской области. В отношении указанного проекта постановления проведена процедура оценки регулирующего воздействия, по итогам которой подготовлено положительное заключение от 14 октября 2019 года № ПК/5818 с выводом об отсутствии в нем положений, вводящих избыточные обязанности, ограничения для инвесторов, желающих вовлечь в инвестиционный процесс объекты недвижимости, находящиеся в собственности Костромской области.

Рассматриваемый проект постановления утверждает порядок проведения конкурса на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Костромской области (далее – Порядок) и включает в себя: положения о конкурсной комиссии, о конкурсной документации, порядок предоставления заявок на участие в конкурсе, порядок вскрытия конвертов с заявками, порядок рассмотрения заявок, порядок представления конкурсных предложений, порядок вскрытия конвертов с конкурсными предложениями, порядок рассмотрения и оценки конкурсных

предложений, порядок определения победителя конкурса и порядок заключения договора. При рассмотрении Порядка установлено следующее:

Главой 1 Порядка закрепляются обязанности организатора конкурса на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Костромской области (далее – конкурс), а также предъявляются требования к лицам, участвующим в конкурсе (далее – заявители), на дату подачи заявки. Соответствие заявителей предъявляемым требованиям, свидетельствуют о благонадежности указанных лиц.

Главой 3 Порядка устанавливается содержание конкурсной документации, в соответствии с которой заявителю, для участия в конкурсе, необходимо внести задаток. В соответствии со статьей 380 ГК РФ задаток является одним из способов обеспечения обязательств заключения договора и обеспечения его исполнения. Следовательно, внесение задатка заявителями не является излишним при проведении конкурса. Кроме того, задаток возвращается заявителю в следующих случаях:

при отзыве заявителем заявки на участие в конкурсе;

при представлении заявки на участие в конкурсе по истечении срока предоставления заявок;

при отказе заявителю комиссией в допуске к участию в конкурсе.

Также, задаток возвращается, в случае если заявка заявителя является единственной при условии что:

заявитель или участник конкурса не представили организатору предложение о заключении договора (в течение пяти дней после дня истечения установленного срока представления предложения о заключении договора);

конкурсной комиссией по результатам рассмотрения представленного заявителем или участником конкурса предложения о заключении договора принято решение о его несоответствии требованиям конкурсной документации (в течение пяти дней после дня истечения установленного срока рассмотрения предложения о заключении договора).

Главой 4 Порядка установлено, что для участия в конкурсе заявителю необходимо представить заявку на участие в конкурсе, при этом установлен срок, в течение которого принимаются заявки.

Главой 5 Порядка заявителям или их представителям дано право присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, что делает процедуру вскрытия конвертов с заявками открытой и «прозрачной».

Главой 6 Порядка установлена обязанность заявителей по разъяснению положений представленной ими заявки на участие в конкурсе, а также положений представленных ими и подтверждающих соответствие заявителей указанным требованиям документов и материалов. Указанная обязанность не является обременительной в случае добросовестной подготовки заявителями документов на участие в конкурсе.

Пунктом 70 Главы 11 заявителям дано право на получение разъяснений результатов конкурса. Закреплена обязанность организатора предоставить разъяснения в письменной форме в течение тридцати дней со дня получения

обращения, что соответствует части 1 статьи 12 Федерального закона от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В соответствии с разделом 5 сводного отчета целями предлагаемого правового регулирования являются:

эффективное использование вовлеченных в инвестиционный процесс объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, находящихся в государственной собственности Костромской области;

оптимизация затрат инвесторов при строительстве объектов капитального строительства;

привлечение дополнительных инвестиций в экономику региона, создание новых рабочих мест, дополнительные налоговые поступления в бюджетные системы всех уровней.

Однако, по данным Департамента, указанные цели будут достигнуты после формирования перечня объектов государственного имущества, возможных к вовлечению в инвестиционный процесс, инициации соответствующих проектов и их реализации.

Согласно разделу 7 сводного отчета основными группами участников отношений, чьи интересы будут затронуты предлагаемым правовым регулированием будут: юридические лица, реализующие (или планирующие реализовать) инвестиционные проекты на территории Костромской области и привлекающие собственные и (или) заемные средства для его реализации, а также государство в лице субъекта Российской Федерации.

Департаментом не представлена количественная оценка участников отношений. Так как инвестором может выступить любая российская или иностранная компания, реализующая инвестиционные проекты, отвечающая требованиям, установленным рассматриваемым проектом постановления, определить количество таких компаний не представляется возможным.

В разделе 9 сводного отчета разработчиком представлена оценка расходов (возможных поступлений) бюджета Костромской области.

Так, расходование средств бюджета Костромской области планируется на проведение рыночной оценки объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Костромской области с целью вовлечения в инвестиционный процесс. Ввиду отсутствия информации о конкретном перечне имущества, востребованного инвестором, оценить данные дополнительные расходы не представляется возможным. Доход бюджета 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 средства в объекты недвижимости Костромской области.

В соответствии с разделом 14 сводного отчета затраты на необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия не потребуются.

В разделе 11 сводного отчета Департаментом представлена оценка расходов и доходов инвесторов реализующих (или планирующих реализовать) инвестиционные проекты на территории Костромской области и привлекающие свои и (или) заемные средства для его реализации на:

подготовку инвестиционного проекта, соответствующего требованиям, установленным действующим инвестиционным законодательством;

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

заключение инвестиционного договора.

Подготовка необходимого перечня документов для участия в конкурсе на право заключения инвестиционного договора в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Костромской области может создать дополнительные трудозатраты для инвестора.

Строительство (реконструкция) объектов повлечет финансовые затраты, при этом имеется возможность оптимизировать расходы за счет вовлекаемых в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности (отсутствие необходимости создания их «с нуля»).

(обоснование выводов, а также иные замечания и предложения)

Указание (при наличии) на приложения: _____

Директор департамента



А.А. Свистунов
«05» 12 . 2019 г.

Грыцив Ольга Андреевна
отдел правовой и кадровой работы, консультант
+7 (4942) 455 251

Грыцив

Грыцив