



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Калиновская, 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

Директору департамента
строительства, жилищно-
коммунального хозяйства и
топливно – энергетического
комплекса Костромской области
Кралину С.Н.

№ ПК/2798 от 14.05.2021

на № _____ от « ____ » _____ 20__ г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке фактического воздействия
нормативного правового акта

Департамент экономического развития Костромской области (далее – Уполномоченный орган) в соответствии с пунктом 29 Положения о порядке проведения оценки фактического воздействия (далее – Положение об ОФВ) нормативных правовых актов Костромской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 16.12.2016 № 499-а «Об утверждении Положения об оценке фактического воздействия нормативных правовых актов Костромской области», рассмотрел Закон 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 № 122-6-ЗКО)

(реквизиты нормативного правового акта)

и отчет об оценке фактического воздействия (далее – отчет об ОФВ) нормативного правового акта, направленные для подготовки настоящего заключения департаментом экономического развития Костромской области (далее – Депэкономразвития Костромской области), соисполнителем, которого является департамент строительства Костромской области, преобразованный в настоящее время в департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области (далее – Департамент строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области)

(наименование исполнительного органа государственной власти, направившего нормативный правовой акт) (далее - разработчик) сообщает следующее:

Отчет об ОФВ Закона № 122-6-ЗКО направлен для подготовки настоящего заключения впервые.

1. Информация о результатах проведения процедуры оценки регулирующего воздействия

При проведении оценки регулирующего воздействия (ОРВ) по проекту Закона № 122-6-ЗКО было **установлено следующее:**

1) При проведении первичной оценки регулирующего воздействия на основании замечаний и предложений департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области и комитета по физической культуре и спорту Костромской области были установлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и консолидированного бюджета Костромской области, в части завышения суммы таких критериев, как общий объем средств, необходимый для создания (реконструкции) объекта коммунально-бытового в размере 500 млн. рублей (п.3 ст.3 проекта закона) и социально-культурного назначения в размере 300 млн. рублей (п.3 ст.2 проекта закона), что может привести к невозможности реализовать право на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов в рамках данного проекта закона в отношении указанных объектов.

Замечания и предложения при доработке законопроекта Депэкономразвития Костромской области учтены.

2) Законом 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» (далее – Закон № 359-6-ЗКО) с целью защиты 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», внесены изменения в Закон № 122-6-ЗКО, разработчиком проекта которого был департамент строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области, в части расширения и дополнения понятия «масштабного инвестиционного проекта» введением нового подвида инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры, к которым могут быть отнесены гражданские, предназначенные для жилья и обслуживания бытовых и

общественно-культурных потребностей людей: торговые, административные, учебно-научные, лечебно-санитарные, школьные, общественного питания и другие виды зданий. Данное дополнение должно привести к сокращению конкуренции среди инвесторов в конкурентных видах строительства объектов бытовых, торговых и общественно-культурных. Законом № 359-6-ЗКО в статью 4 Закона № 122-6-ЗКО введены критерии для данных инвестиционных проектов в сфере строительства.

В ходе проведения оценки регулирующего воздействия по проекту Закона № 122-6-ЗКО установлено, что законопроект не содержит положения, вводящие избыточные обязанности, ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

3) Законом Костромской области от 20.04.2019 № 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», разработчиком проекта которого был Депэкономразвития Костромской области, с целью повышения инвестиционной привлекательности и улучшения инвестиционного климата Костромской области, в том числе путем предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов более широкому кругу инвесторов для реализации масштабных инвестиционных проектов, а также увеличения количества многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями (объектами здравоохранения, образования), внесены изменения в Закон № 122-6-ЗКО в части дополнения статьи 4 частью 1.2, которыми изменяются критерии предоставления юридическим лицам земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов в аренду без проведения торгов при соответствии таких проектов одному из установленных критериев:

включение в Реестр инвестиционных проектов Костромской области и общий объем финансовых средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта составляет не менее 500 миллионов рублей (ранее было не менее 1 миллиарда рублей);

одобрение инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) со встроенно-пристроенными помещениями (объекты здравоохранения, образования), а также обязанность арендатора земельного участка безвозмездно передать помещения (объекты здравоохранения, образования) в указанном многоквартирном доме (многоквартирных домах) в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность, Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области и заключение инвестиционного соглашения по реализации указанного

инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности.

По результатам оценки регулирующего воздействия установлено, что законопроект не содержит положения, вводящие избыточные обязанности, ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

(информация о предшествующей подготовке заключения об ОФВ
нормативного правового акта)

2. Сведения о проведении публичных консультаций

По результатам рассмотрения представленных для подготовки заключения об ОФВ материалов установлено, что при проведении ОФВ нарушений порядка проведения ОФВ нормативного правового акта, которые могут оказать негативное влияние на обоснованность полученных Депэкономразвития Костромской области и Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области результатов, не выявлено.

Согласно плана проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Костромской области на 2020 год срок начала проведения процедуры по Закону № 122-6-ЗКО установлен с 22.03.2021 года.

Депэкономразвития Костромской области проведены публичные консультации нормативного правового акта и отчета об ОФВ в сроки с 02.04.2021г. по 29.04.2021г.
(срок начала публичного обсуждения) (срок окончания публичного обсуждения).

Уведомление о проведении публичных консультаций, отчет об ОФВ, текст постановления, перечень вопросов для участников и информационный материал в целях сбора мнений участников регулируемых отношений и других заинтересованных лиц были направлены в адрес:

- департамента агропромышленного комплекса Костромской области;
- департамента здравоохранения Костромской области;
- департамента имущественных и земельных отношений Костромской области;
- департамента культуры Костромской области;
- департамента лесного хозяйства Костромской области;
- департамента образования и науки Костромской области;
- департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области;
- департамента по труду и социальной защите населения Костромской области;
- комитета по физической культуре и спорту Костромской области;
- Костромского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- Костромского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Уполномоченного по защите прав предпринимателей Костромской области
А.С. Глебова;

Союза «Торгово-промышленная палата Костромской области»;

Общественной палаты Костромской области;

СРО «Союз Строителей Верхней Волги»;

Ассоциации «Костромская Гильдия Риелторов»;

Межрегиональной Ассоциации Перевозчиков.

Количество экспертов, участвовавших в обсуждении - 17.

Участникам публичных консультаций предлагалось выразить свое мнение путем заполнения перечня вопросов или в свободной форме, и направить на электронный и (или) почтовый адрес ответственного представителя Депэкономразвития Костромской области и Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области, указанный в уведомлении.

В ходе публичных консультаций замечания и предложения по Закону № 122-6-ЗКО поступили от следующих заинтересованных лиц:

департамента имущественных и земельных отношений Костромской области;

департамента по труду и социальной защите населения Костромской области;

Общественной палаты Костромской области, которые отметили, что Закон № 122-6-ЗКО достиг заявленных целей, так как посредством данного закона разрешаются социально-значимые вопросы в регионе;

Союза «Торгово-промышленная палата Костромской области», который предложил внести изменения в Закон № 122-6-ЗКО юридико – технические правки в части дополнения его правовой основы (статья 2) Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, Устав Костромской области». Данное предложение не учтено по причине того, что требуется позиция правового управления администрации Костромской области, юридической службы департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в рамках проведения мониторинга нормативных правовых актов на предмет сопряженного правового регулирования Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Информация об ОФВ нормативного правового акта размещена Разработчиком на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://regulation.adm44.ru/docs/doc.aspx?id=2352>

(полный электронный адрес размещения отчета)

3. Описание действующего регулирования. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование

1. Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации

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

Отсутствие критериев не позволяло определить объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, инвестиционные проекты, в целях размещения или реализации которых распоряжением губернатора Костромской области может быть принято решение о предоставлении юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - земельные участки), в аренду без проведения торгов.

В связи с необходимостью проведения конкурсных процедур по предоставлению земельных участков в аренду, происходило затягивание сроков размещения объектов, имеющих важное социально-экономическое значение.

Закон № 122-6-ЗКО был разработан с целью установления критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для предоставления юридическим лицам, их размещающим (реализующим), земельных участков в аренду без проведения торгов.

Правовое регулирование направлено на повышение эффективности управления и распоряжения земельными участками для размещения объектов социально-культурного назначения и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов.

Кроме того, Законом № 122-6-ЗКО расширен перечень критериев, которым должен соответствовать инвестиционный проект, позволяя защитить права и законные интересы граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Костромской области, перед которыми застройщик не исполнил свои обязательства на особых условиях.

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 должны привести к сокращению конкуренции среди инвесторов в конкурентных видах строительства.

Во исполнение части 2 статьи 4 Закона № 122-6-ЗКО принято постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 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» (далее – Постановление № 236).

Следует отметить, что при проведении оценки регулирующего воздействия по проекту Закона № 122-6-ЗКО и внесению изменений в данный нормативный правовой акт, Депэкономразвития Костромской области и Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в сводном отчете индикативные показатели, программы мониторинга и иные способы (методы) оценки достижения заявленных целей регулирования, не определены.

4. Полнота и обоснованность оценки фактического воздействия, представленной в отчете об ОФВ

1) Участниками общественных отношений, интересы которых затрагивает рассматриваемое правовое регулирование, являются:

юридические лица, планирующие осуществить на предоставленных земельных участках:

размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

реализацию масштабных инвестиционных проектов;

жилищное строительства для граждан - участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства, защиты их прав и законных интересов, и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в период действия с 2018 года по 2020 год;

государство в лице исполнительных органов государственной власти Костромской области в регулируемой сфере деятельности, органов местного самоуправления муниципальных образований Костромской области, уполномоченные на предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, планируемых для реализации инвестиционных проектов;

физические и юридические лица, заинтересованные в реализации инвестиционных проектов, в том числе граждане - участники долевого строительства многоквартирных домов.

2) В связи с разграничением несопряженных форм правового регулирования, установленных в рассматриваемом законе (масштабные инвестиционные проекты, проекты, предусматривающие размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и инвестиционные проекты в сфере строительства) с закреплением в подзаконных актах различных коллегиальных органов, уполномоченных на рассмотрение указанных проектов (Совет по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области и комиссия по оценке соответствия масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства

объектов промышленной инфраструктуры, критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, соответственно), сводный отчет об ОФВ нормативного правового акта содержит информацию, подготовленную:

Депэкономразвития Костромской области в части реализации возможности предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения в аренду без проведения торгов в период действия с 2017 года по 2020 год и 4 месяца 2021 года (далее – **раздел 1**);

Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в части предоставления земельного участка без торгов в целях жилищного строительства для граждан - участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства, защиты их прав и законных интересов, и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ в период действия с 2018 года по 2020 год и 4 месяца 2021 года (далее – **раздел 2**).

3) В соответствии с **разделом 1** отчета об ОФВ за период с 2017 года по 2020 год и 4 месяца 2021 год, исходя из вышеуказанных целей рассматриваемого правового регулирования, результатом их достижения Депэкономразвития Костромской области представлены следующие основные показатели:

Таблица № 1

Показатель	Количество	Название инвестиционного проекта
1. Количество поданных заявок от юридических лиц на земельные участки в аренду без проведения торгов для размещения всего, в т.ч.	5	
объекта социально-культурного назначения	1	гостиничный комплекс «Петровский двор», планируемый к созданию в рамках реализации инвестиционного проекта ООО «Петровский двор» «Создание гостиничного комплекса «Петровский двор» в городе Галич Костромской области» (распоряжение губернатора Костромской области № 868-р от 20.10.2017)
объекта коммунально-бытового назначения	1	полигон захоронения твердых коммунальных отходов, планируемый к созданию в рамках реализации инвестиционного проекта ООО «ЭкоТехноМенеджмент Полигон» «Строительство полигона захоронения твердых коммунальных отходов» (распоряжение губернатора Костромской области № 632-р от 09.08.2017);

объекта по реализации масштабных инвестиционных проектов	3	масштабный проект ООО «Завод Брэнфорд» «Расширение производственных мощностей BRANDFORD» (распоряжение губернатора Костромской области № 21-р от 17.01.2017);
		масштабный проект ООО «Галичский фанерный комбинат» «Строительство комбината по производству фанеры в г. Галич Костромской области» (распоряжение губернатора Костромской области от 17.12.2018 № 1012-р)
		масштабный инвестиционный проект ООО «Космос Отель Галич» «Строительство отеля категории 3* в городе Галич»
2. Количество выделенных земельных участков	5	
3. Количество юридических лиц, получивших земельные участки	4	Два земельных участка объединены под один инвестиционный проект

В соответствии с представленной Депэкономразвития Костромской области дополнительной информацией:

а) проект ООО «Петровский двор» не реализовался в связи с отсутствием финансовых средств у инвестора на реализацию проекта.

В рамках проекта планировалось вложение инвестиций в размере 150 млн. руб., создание 84 новых рабочих мест. Договор аренды земельного участка, предоставленного в аренду без проведения торгов, заключенный между Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации городского округа – город Галич Костромской области и ООО «Петровский двор» от 17.11.2017 № 034-17, расторгнут на основании решения Арбитражного суда Костромской области (дело № А31-13003/2018) в марте 2019 года.

Кадастровая стоимость участка 4 998 808,9 руб., заявленная льготная арендная плата 74 982,13 руб. в год.

За период использования земельного участка в местный бюджет поступило 9 169 руб. арендных платежей. Недополученный доход в местный бюджет составляет 56 236 руб. (задолженность за неуплату аренды за участок в соответствии с решением суда), на сегодняшний день инвестором не уплачена;

б) проект ООО «ЭкоТехноМенеджмент Полигон» не реализовался в связи с выявленными фактами невозможности реализации проекта на выбранном земельном участке, установленные в рамках проведенной государственной экологической экспертизы (приказ межрегионального управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Ярославской и Костромской областям от 23 ноября 2018 года №224), в связи с невозможностью подключения коммуникаций к данному участку в срок, намеченный в бизнес-плане проекта. Договор аренды земельного участка, предоставленный в аренду без проведения торгов, заключенный между Администрацией Кузьмищенского сельского

поселения Костромского муниципального района Костромской области и ООО «ЭкоТехноМенеджмент Полигон» №1/2017 от 07.09.2017, расторгнут в декабре 2018 года;

Кадастровая стоимость участка составляет 28 185 532,32 руб.

За период использования земельного участка в местный бюджет поступило 5 693 477 руб. арендных платежей;

в) масштабный проект ООО «Завод Брэндфорд» «Расширение производственных мощностей BRANDFORD» (распоряжение губернатора Костромской области от 17.01.2017 № 21-р).

Договор аренды земельного участка, предоставленного в аренду без проведения торгов, для реализации проекта ООО «Завод Брэндфорд», заключенный между Администрацией Костромского муниципального района Костромской области и ООО «Завод Брэндфорд» от 08.08.2017 № 14, расторгнут в июле 2018 года в связи с невозможностью подключения коммуникаций к данному участку в срок, обозначенный в бизнес-плане проекта.

Кадастровая стоимость участка составляет 18 504 808,99 руб. За период использования земельного участка в местный бюджет поступило 335 374 руб. арендных платежей.

По данным Депэкономразвития Костромской области инвестором для реализации проекта приобретен на праве собственности другой земельный участок. На сегодняшний день проект реализован, объект введен в эксплуатацию. От реализации проекта в экономику региона поступило 760 млн. руб. инвестиций, создано 207 новых рабочих мест, в консолидированный бюджет области поступило 102 млн. руб. налоговых платежей;

д) договор аренды земельного участка, предоставленный в аренду без проведения торгов, для реализации проекта ООО «Галичский фанерный комбинат», заключен между департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области и ООО «Галичский фанерный комбинат» №Д.26/0 от 29.01.2019.

Кадастровая стоимость объединенного земельного участка с кадастровым номером 44:04:023304:327 составляет 11 470 695,66 руб., льготная арендная плата составляет 172 060,44 руб. в год.

За пользование земельного участка (по состоянию на апрель 2021 года) в региональный бюджет поступило 373 753,51 руб. арендных платежей.

В настоящее время проект находится в стадии реализации. В проект вложено 5,8 млрд. руб. инвестиций (всего планируемый объем инвестиций в проект порядка 10 млрд. руб.), создано 59 новых рабочих мест (всего планируется создать порядка 650 мест). Ввод в эксплуатацию в соответствии с бизнес-планом планируется в IV квартале 2021 года.

е) масштабный инвестиционный проект ООО «Космос Отель Галич» «Строительство отеля категории 3* в городе Галич». Планируемый объем капитальных вложений в проект 592,2 млн. руб., предусмотрено создание 47 новых рабочих мест. Реализация проекта с 2021 года. Запрашиваемый земельный участок под застройку с кадастровым № 44:26:022001:231, стоимостью 4 998 808,9 рублей, еще не предоставлен.

Депэкономразвития Костромской области отмечает, что указанные факты расторжения договоров аренды земельных участков, предоставленных в аренду в рамках рассматриваемого правового регулирования, не свидетельствуют о неэффективности реализации механизма и обусловлены объективными факторами в ходе предпроектных и проектных работ, право на проведение которых в установленном порядке и в соответствии с разрешительной документацией возникает у инвестора после возникновения правопритязаний на земельный участок – в данном случае права аренды.

Согласно пункту 7 раздела 1 отчета об ОФВ количество заинтересованных юридических лиц в предоставлении земельного участка без торгов в целях реализации инвестиционных проектов составило:

Таблица № 2

Период действия Закона № 122-6-ЗКО	Количество заинтересованных юридических лиц
2017 год	3
2018 год	1
2019 год	0
2020 год	0
2021 год (на отчетную дату)	1

На основании представленной информации можно сделать вывод, что несмотря на то, что из утвержденных 4 инвестпроектов по 3 договора были расторгнуты, на сегодняшний день масштабный инвестиционный проект ООО «Галичский фанерный комбинат» реализуется, подтверждая востребованность действия Закона № 122-6-ЗКО.

Пункт 5 раздела 1 отчета об ОФВ содержит описание фактических положительных и отрицательных последствий установленного регулирования:

Таблица № 3

Описание фактических отрицательных последствий установленного регулирования; группы заинтересованных лиц, на которые распространяются указанные последствия	Оценка отрицательных последствий	Описание фактических положительных последствий установленного регулирования; группы заинтересованных лиц, на которые распространяются указанные последствия	Оценка положительных последствий
1	2	3	4
Юридические лица			

Нет	Нет	Сокращение сроков прединвестиционной стадии реализации проекта, финансовых и трудовых затрат на участие в конкурсных процедурах; исключение возможности предоставления земельного участка иным лицам в рамках публичных конкурсных процедур	Проведение конкурсных процедур в установленном порядке \approx 60 дней с учетом формирования участка, разработки конкурсной документации и проведения непосредственно конкурсных процедур (не требуется в случае применения рассматриваемого правового регулирования); Расходы в форме задатка на участие в конкурсе в размере 10% от первоначальной цены аукциона (не требуется в случае применения рассматриваемого правового регулирования)
Государство			
Выпадающие доходы соответствующего бюджета, возникшие ввиду бесконкурсного механизма предоставления земельных участков, окупаемые в дальнейшем социально-экономическим эффектом от реализации проектов	Размер выпадающего дохода рассчитать не представляется возможным ввиду отсутствия рыночной оценки земельных участков, предоставленных заинтересованным лицам в аренду в рамках рассматриваемого правового регулирования	<i>От реализации инвестиционных проектов:</i> - дополнительный приток инвестиций в экономику региона; - новые рабочие места; - дополнительные налоговые и неналоговые поступления в бюджеты всех уровней; - вовлечение земельных участков в инвестиционный процесс	Учитывая факт перехода в инвестиционную стадию 1-го проекта из 4-х, для реализации которых предоставлены земельные участки в аренду без проведения торгов в рамках рассматриваемого правового регулирования, на дату составления настоящего отчета достигнут следующий экономический эффект: - вложено 5,8 млрд. руб. инвестиций; - создано порядка 60 чел. новых рабочих мест. При выходе на проектную мощность социально-экономический эффект оценивается как значительный. Кроме того, за период реализации проектов, включая стадию проектирования в период аренды земельных участков,

			предоставленных в соответствии с рассматриваемым правовым регулированием, в областной и местные бюджеты поступило 6,4 млн. руб. неналоговых доходов (арендных платежей).
Общество			
Нет	Нет	Создание новых рабочих мест при реализации инвестпроектов и вводе объектов в эксплуатацию Введение в эксплуатацию социально-культурных объектов, их посещение (использование)	Создано более 60 новых рабочих мест (план – 650).

Данная таблица отражает, что правовое регулирование в части предоставления земельного участка без торгов в целях размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализацию масштабных инвестиционных проектов имеет положительный эффект для всех групп заинтересованных лиц.

Отрицательное последствие для бюджета Костромской области в части выпадающего дохода, сформированного от упущенной выгоды от торгов, вследствие предоставления земельных участков в аренду без их проведения, компенсируется привлечением инвестиций в регион, строительством новых производственных объектов, поступлением в областной и местные бюджеты арендных платежей.

б) Пункт 9 раздела 1 отчета об ОФВ содержит оценку фактических расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных нормативным правовым актом обязанностей или ограничений, которые отражены в виде единовременных расходов (трудозатрат) по сбору пакета документов для предоставления земельного участка юридическому лицу в аренду без проведения торгов с учетом затрат по разработке бизнес – плана в размере 50 тыс. рублей, с целью получения решения Совета по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области о соответствии объекта (проекта) критериям, установленным Законом № 122-6-ЗКО, согласно Постановлению № 236.

Согласно пункту 10 раздела 1 отчета об ОФВ в случае не достижения субъектом инвестиционной деятельности показателей бизнес-плана в соответствии с Земельным кодексом РФ земельный участок изымается из пользования на основе арендных отношений (по решению распорядителя).

4) В соответствии с **разделом 2** отчета об ОФВ за период с 2018 года по 2020 год и 4 месяца 2021 года, исходя из вышеуказанных целей рассматриваемого правового регулирования, результатом их достижения Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области представлены следующие основные показатели:

В период с 2018 года введено в эксплуатацию 22 проблемных объекта долевого строительства (2018 год - 3; 2019 год - 10; 2020 год - 7; 2021 год - 2).

Из них в рамках реализации Закона № 122-6-ЗКО введено в эксплуатацию 9 проблемных объектов (то есть 40,9 % от введенных проблемных объектов), 12 объектов введены в эксплуатацию силами первоначальных застройщиков под контролем Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области, 1 объект введен в эксплуатацию новым застройщиком.

По состоянию на 13 мая 2021 года на территории Костромской области количество проблемных объектов составляет 5 единиц, из которых с помощью установленного Законом № 122-6-ЗКО регионального механизма компенсации затрат инвестору путем предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка планируется завершить строительство 2 объектов (40 % от общего числа проблемных объектов).

Таблица № 4

Показатель	Количество	Название инвестиционного проекта
1. Количество поданных заявок от юридических лиц на земельные участки для реализации инвестиционных проектов в сфере строительства в аренду без проведения торгов	32	
2. Количество выделенных земельных участков	30	
3. Количество отклоненных заявок на земельные участки для реализации инвестиционных проектов в сфере строительства в аренду без проведения торгов	2	Заявки на земельные участки отклонены, ввиду сохранения на них спортивного стадиона, соответственно внесения изменений в распоряжение губернатора Костромской области от 28 декабря 2020 года № 917-р «О соответствии инвестиционного проекта ООО «МС Инвест», предусматривающего завершение, ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, не законченного строительством, по адресу: г. Кострома, ул. Галичская, не соответствующего критериям, установленным Законом № 122-6-ЗКО.

4. Количество юридических лиц, получивших земельные участки	8	
5. Количество договоров долевого участия с гражданами-участниками долевого строительства, чьи права восстановлены	533	
6. Количество введенных проблемных объектов долевого строительства	9	

В настоящее время инвестором осуществляется строительство объекта, четырех многоквартирных домов в г. Костроме, где количество договоров граждан-участников долевого строительства данного объекта, чьи права должны быть восстановлены – 95.

5) Пункт 5 раздела 2 отчета об ОФВ содержит описание фактических положительных и отрицательных последствий установленного регулирования:

Таблица № 5

Описание фактических отрицательных последствий установленного регулирования; группы заинтересованных лиц, на которые распространяются указанные последствия	Оценка отрицательных последствий	Описание фактических положительных последствий установленного регулирования; группы заинтересованных лиц, на которые распространяются указанные последствия	Оценка положительных последствий
1	2	3	4
Граждане - участники долевого строительства			
Нет	Нет	Восстановление прав граждан долевого участия в строительстве жилого объекта	Восстановление прав граждан, заключивших 533 договоров долевого участия
Инвесторы, завершающие строительство проблемного объекта - получение земельного участка в аренду без проведения торгов			
Нет	Нет	Получение инвесторами земельных участков в аренду без проведения торгов для осуществления строительства объектов капитального строительства	Инвесторами получено 30 земельных участков в аренду без проведения торгов

Государство			
Выпадающий доход сформирован вследствие упущенной выгоды от торгов. (инвесторам земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов)	103 011 082,63 рублей	Введение в эксплуатацию проблемных объектов долевого строительства и снижения социальной напряженности в регионе; Дальнейшее развитие строительства в регионе на выделенных в аренду земельных участках	Введено 9 объектов

Данная таблица отражает, что правовое регулирование в части предоставления земельного участка без торгов в целях жилищного строительства для граждан - участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства, защиты их прав и законных интересов, и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве для субъектов имеет положительный эффект для всех групп заинтересованных лиц. Отрицательное последствие для бюджета Костромской области в части выпадающего дохода, сформированного от упущенной выгоды от торгов, вследствие предоставления земельных участков в аренду без их проведения компенсируется устранением социальной напряженности среди граждан - участников долевого строительства многоквартирного дома, развития строительства в регионе.

б) Пункт 9 раздела 2 отчета об ОФВ содержит оценку фактических расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных нормативным правовым актом обязанностей или ограничений, в котором отражено, что расходы состоят только из затрат, которые инвестор должен был бы произвести при участии в торгах для получения земельного участка.

Однако не отражены также затраты по предоставлению документов, которые необходимо предоставить для получения решения комиссии по оценке соответствия масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры, критериям, установленным Законом № 122-6-ЗКО, согласно Постановлению № 236.

Применение установленного Законом № 122-6-ЗКО правового регулирования не влечет содержательных издержек субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Согласно пункту 8 раздела 2 отчета об ОФВ размер выпадающего дохода от не проведения торгов при получении земельного участка составил 103 011 082,63 рублей.

При оценке баланса выгод и издержек субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, возникающих в результате реализации правового

регулирования, установленного Законом № 122-6-ЗКО, можно отметить больший процент положительного действия, чем отрицательного.

5. Выводы по результатам проведения оценки фактического воздействия

На основании оценки фактического воздействия Закона № 122-6-ЗКО можно сделать следующий вывод:

Процедуры и порядок проведения ОФВ Депэкономразвития Костромской области и Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области соблюдены.

Согласно полученным в ходе проведения публичных консультаций по Закону № 122-6-ЗКО отзывам от группы лиц, интересы которых затрагиваются данным нормативным правовым актом, следует, что указанное правовое регулирование достигло целей, на которое оно было направлено.

На основании информации об основных показателях, характеризующих результаты достижения целей предлагаемого правового регулирования, представленной Депэкономразвития Костромской области и Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в отчете об ОФВ, можно сделать вывод:

рассматриваемое правовое регулирование реализует возможность предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по договору аренды без проведения торгов для реализации инвестиционных проектов по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения масштабных инвестиционных проектов, а также увеличения количества многоквартирных домов, особенно в части завершения строительства и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ гражданам - участникам долевого строительства, перед которым застройщиком не исполнены обязательства, что способствует повышению инвестиционной привлекательности и улучшению инвестиционного климата Костромской области;

как показала практика, установленный Законом № 122-6-ЗКО региональный механизм, является наиболее востребованным способом завершения строительства проблемных объектов, где определяющим фактором являются максимально короткие сроки восстановления нарушенных прав граждан-участников долевого строительства;

положения, необоснованно затрудняющие ведение предпринимательской или инвестиционной деятельности или приводящие к возникновению необоснованных расходов бюджета Костромской области не **ВЫЯВЛЕНЫ.**

(Вывод о достижении либо не достижении заявленных целей регулирования, определение и оценка фактических положительных и отрицательных последствий принятия нормативного правового акта, а также вывод о наличии либо отсутствии положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности или приводящих к возникновению необоснованных расходов бюджетной системы Костромской области)

Директор департамента



А.А.Свистунов

Зам. начальника
отдела правовой и кадровой работы
Андреянычева Ирина Юрьевна
(4942) 45-52-51