



**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

13.02.2018 № ПК/531

На № _____ от _____

Директору департамента
строительства
Костромской области

А.Н. Чепикову

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 закона Костромской области «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 – законопроект),

(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:

Законопроект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Законопроект имеет высокую степень регулирующего воздействия.

Основанием для разработки законопроекта послужило поручение губернатора Костромской области от 26.01.2018 г., которым определен срок разработки законопроекта о внесении изменений в действующие порядки (с момента разработки до вынесения на заседание администрации) менее 15 «календарных дней» и направления его на рассмотрение в Костромскую областную Думу.

Вступление законопроекта в силу в возможно короткие сроки необходимо в связи с наличием проблемных объектов и дпящимся характером нарушения прав граждан-участников долевого строительства.

В целях сокращения срока разработки законопроекта на основании протокола заседания администрации Костромской области от 12.02.2018г., оценка регулирующего воздействия проведена в упрощенном порядке.

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

Публичные консультации по законопроекту 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)

Законопроект **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)

Законопроектом вносятся изменения в Закон Костромской области от 12 июля 2016 года № 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».

Целью законопроекта 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 – Федеральным Законом № 214-ФЗ)».

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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Согласно подпункту «в» пункта 2 Критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603, предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов допускается в случае, если такие проекты в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагают строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

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.

Законопроект предусматривает внесение изменений в Закон Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО в пункт 3 статьи 3 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 может 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 (письмо Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 9 марта 1977 года № 15-1-103 «О классификации помещения зданий гражданского назначения») (извлечение).

Данное дополнение может привести к сокращению конкуренции среди инвесторов в конкурентных видах строительства объектов бытовых, торговых и общественно-культурных.

Законопроектом в статью 4 Закон Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО вводятся критерии для данных инвестиционных проектов в сфере строительства:

1) реализация инвестиционного проекта предусматривает строительство объекта (объектов) недвижимости и завершение строительства и вводу в эксплуатацию не менее одного проблемного объекта долевого строительства юридическим лицом, взявшим на себя обязательства по завершению строительства и ввод в эксплуатацию не менее чем одного проблемного объекта долевого строительства в соответствии со статьей 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального Закона РФ № 214-ФЗ;

2) суммарный объем финансовых средств, предполагаемый инвестиционным проектом, должен обеспечивать затраты на завершение строительства и ввод в эксплуатацию не менее одного проблемного объекта долевого строительства.

Вводимые критерии не соответствуют признакам «масштабного инвестиционного проекта», т.к. охватывают ограниченное, незначительное требование по критериям, по сравнению с установленными критериями других видов «масштабных инвестиционных проектов».

Кроме того, положения представленного законопроекта не согласуются с приоритетными направлениями инвестиционной деятельности в Костромской области, утвержденными распоряжением администрации Костромской области от 03.12.20209 № 382-ра «Об утверждении приоритетных направлений инвестиционной деятельности в Костромской области». Сфера строительства не относится к приоритетным направлениям инвестиционной деятельности в Костромской области.

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

По его мнению, принятие законопроекта 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.

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

Отсутствие порядка предоставления земельных участков без торгов застройщику недостроенных объектов и оказания государственной поддержки гражданам-участникам долевого строительства, чьи права нарушены, в

соответствии с установленными законопроектом критериями, не позволяет оценить возникновение возможных административных барьеров при предоставлении земельных участков.

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.

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.

Таким образом, решение указанных проблем в силу правовой неурегулированности отношений между гражданами – участниками долевого строительства многоквартирных домов и инвесторами требует вмешательства государства.

Предлагаемое законопроектом изменение расширяет 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.

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.

По итогам анализа региональной практики субъектов Российской Федерации, а также возможных способов оказания государственной поддержки гражданам-участникам долевого строительства, чьи права нарушены, одним из приоритетных механизмов регулирования является предлагаемый данным законопроектом, а именно привлечение сторонних юридических лиц для финансирования недостроенных объектов за счет предоставления мер поддержки в виде предоставления земельных участков без торгов в качестве компенсации понесенных затрат на завершение строительства.

Практика субъектов РФ по предоставлению земельных участков в аренду без торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов показывает, что субъекты РФ предусматривают данную меру господдержки, но включают ее в разные законодательные акты.

Так, Республика Татарстан (Земельный кодекс Республики Татарстан от 10.07.1998 № 1736, Указ Президента РТ от 07.12.2015 № УП-1170 «Об установлении качественных и количественных показателей критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов») и Свердловская область (Закон Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области») установили критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, в законодательных актах, регулирующих земельные отношения.

В Ленинградской области (Областной Закон Ленинградской области от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области») и Ярославской области (Закон Ярославской области от 12.04.2017 № 9-з «Об отдельных вопросах поддержки граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории ярославской области чьи права нарушены») одной из мер поддержки пострадавших участников долевого строительства определено предоставление земельного участка без торгов.

В Новосибирской области данная мера господдержки предусмотрена в специальном Законе «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», принятом во исполнение подпункта 3 пункта 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Разработчиком представлена информация о том, что принятие законопроекта предполагает принятие дополнительных подзаконных актов и наделение исполнительных органов государственной власти Костромской области дополнительными функциями, связанными с реализацией вносимых изменений, но конкретные нормативные правовые акты не указаны.

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

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

количество субъектов предпринимательского и инвестиционного сообщества, участвующих в строительстве многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства на

территории Костромской области (в целом и в разрезе муниципальных образований), ед.;

количество многоквартирных домов, строящихся на территории Костромской области с привлечением денежных средств участников долевого строительства (в целом и в разрезе муниципальных образований), ед.;

количество проблемных многоквартирных домов (в целом и в разрезе муниципальных образований), ед.;

количество граждан Костромской области (или заключенных договоров долевого участия), затративших средства на приобретение жилья посредством инвестирования в долевое строительство (в целом и в разрезе муниципальных образований), чел.

количество объектов бытовых, торговых и общественно-культурных, строящихся субъектами предпринимательского и инвестиционного сообщества, участвующих в строительстве многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства на территории Костромской области.

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
«13» 02 2018 г.