



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Калиновская, д. 38, г. Кострома, 156013
тел. (4942) 45-50-11;
факс (4942) 45-34-23
E-mail: der@kostroma.gov.ru
<https://der.kostroma.gov.ru/>

Исполняющему обязанности
директора департамента
строительства, ЖКХ и ТЭК
Костромской области
Захарову В.В.

13.07.2026 № ПК/4616

на № _____ от «____» _____ 20__ г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия

Департамент экономического развития Костромской области в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 15 ноября 2016 года № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрел проект постановления губернатора Костромской области «Об установлении конкурсной процедуры при проведении экспертизы масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства» (далее – проект постановления, проект нормативного правового акта),

(наименование проекта нормативного правового акта)
подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее – Разработчик, Департамент) и сообщает следующее:

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)

Проект постановления направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые и имеет среднюю степень регулирующего воздействия, поскольку содержит положения, изменяющие обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической 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:
<https://regulation.kostroma.gov.ru/docs/doc.aspx?id=6622>.

(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.

В период с 4 июня 2026 года по 18 июня 2026 года проведены публичные консультации по проекту постановления и сводного отчета по нему.

Информация о разработке предлагаемого правового регулирования направлена Департаментом в адрес:

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

Костромского регионального отделения «Деловая Россия»;

КРО общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Союза «Торгово-промышленная палата Костромской области».

По итогам проведения публичных консультаций проекта постановления и сводного отчета отзывов и предложений в адрес Департамента не поступило.

(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)

При рассмотрении проекта нормативного правового акта, избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, не выявлены.

(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)

Проект нормативного правового акта разработан Департаментом в целях установления конкурсной процедуры при проведении экспертизы нескольких

масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства в отношении одного земельного участка.

Согласно разделу 1 Сводного отчета о проведении ОРВ проекта нормативного правового акта (далее - Сводный отчет) Разработчиком обозначено, что в настоящее время в субъекте отсутствует процедура, критерии и показатели оценки инвестиционных проектов в сфере строительства, при поступлении нескольких инвестиционных проектов.

Принятие проекта постановления позволит привести действующий нормативный правовой акт в соответствие с Законом 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» (далее – Закон № 122-6-ЗКО).

В разделе 3.1 Сводного отчета Разработчиком указывается, что предлагаемое правовое регулирование направлено на обеспечение максимального вовлечения потенциальных участников в правоотношения в инвестиционной деятельности в сфере строительства посредством введения конкурентной процедуры.

В соответствии с разделом 3.4 Сводного отчета Разработчиком сообщается, что проблема не может быть решена без вмешательства со стороны государства. Иные способы решения проблемы отсутствуют. Цели предлагаемого правового регулирования не противоречат принципам правового регулирования.

Согласно разделу 7 Сводного отчета основной группой участников отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются: юридические лица, осуществляющие деятельность в области строительства - по данным Разработчика в соответствии с предлагаемыми требованиями определить количество юридических лиц потенциальных участников правоотношений, не представляется возможным.

Рассматриваемым проектом постановления Разработчиком вносятся изменения в порядок подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих строительство многоквартирных домов со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными помещениями, критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО (далее – Порядок 1), порядок подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения в котором (которых) или в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) передаются в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность в целях последующего предоставления указанных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО (далее – Порядок 2), порядок

подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов) с нежилыми помещениями, являющимися объектами здравоохранения, критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО (далее – Порядок 3), утвержденные постановлением губернатора Костромской области от 17 ноября 2016 года № 236 «Об утверждении порядка подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО».

1) В соответствии с протоколами от 25 марта 2025 года № 1, от 19 августа 2025 года № АС-6-39пр, от 29 октября 2025 года № АС-6-69пр, от 11 ноября 2025 года № АС-6-77пр, от 24 декабря 2025 года № АС-6-94пр Департаменту были даны поручения: разработать конкурентную процедуру по предоставлению земельных участков без проведения торгов по инвестиционным проектам в сфере жилищного строительства в случае представления документов несколькими инвесторами на один земельный участок; разработать проект постановления в части введения конкурсной процедуры по предоставлению земельных участков в аренду без проведения торгов по инвестиционным проектам в сфере жилищного строительства; скорректировать критерии оценки инвестиционных проектов, указанных в проекте постановления, и включить дополнительный критерий, направленный на оценку статуса ответственного субъекта предпринимательской деятельности в соответствии с нормативными правовыми актами Костромской области и индекса деловой репутации (ЭКГ-рейтинг) и включения в порядок проведения экспертизы инвестиционных проектов этапа комиссионной оценки при проведении конкурсных процедур.

Рассматриваемые критерии были разработаны Департаментом совместно с департаментом экономического развития Костромской области (письмо Депэкономразвития Костромской области от 28.08.2025 № ИР/5251).

По информации Разработчика принятие проекта позволит регламентировать процедуру экспертизы двух и более инвестиционных проектов в сфере строительства, поступивших в отношении одного земельного участка, посредством рассмотрения таких проектов специальной комиссией, оптимизации сроков; расширить круг участников экспертизы; выработать единые критерии и порядок оценки инвестиционных проектов согласно балльной системе; определить перечень документов (сведений) представляемых заявителем к инвестиционному проекту, необходимых для объективной оценки инвестиционного проекта.

Критерии оценки выработаны на рабочих совещаниях при заместителе губернатора Костромской области, директоре Департамента. При определении критериев руководствовались заинтересованностью выгодополучателя (администрации Костромской области или муниципального образования) в получении объекта инвестирования в готовом к эксплуатации состоянии и минимальными затратами бюджетов. Так же с целью выстраивания отношений

органов власти с организациями ведущими максимально прозрачный бизнес введены критерии оценивающие уровень заработной платы и ЭКГ рейтинг.

2) В соответствии с распоряжением губернатора Костромской области от 4 марта 2026 года № 130-р «О требованиях к получателям государственной (муниципальной) поддержки на территории Костромской области» и письма правового управления администрации Костромской области от 25 октября 2025 года № 1959/2-ПУ Разработчиком в рассматриваемых Порядках устанавливаются критерии для оценки инвестиционного проекта:

наличие статуса ответственного субъекта предпринимательской деятельности в соответствии с нормативно-правовыми актами Костромской области (ЭКГ-рейтинг);

оценка уровня средней заработной платы у работников заявителя по отношению к средней заработной плате по отрасли «Строительство».

В целях подтверждения соответствия устанавливаемым критериям, представленным проектом постановления Разработчиком вносятся изменения в Порядки в части дополнения перечня документов:

справка о среднемесечном размере заработной платы в организации;

документ о присвоении значения индекса деловой репутации, предусмотренный национальным стандартом ответственного ведения бизнеса в Российской Федерации и размещенный на официальном портале об ответственном ведении бизнеса в Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо полученный от организации, осуществляющей оценку деловой репутации, в срок, не превышающий 30 дней до момента подачи документов в администрацию Костромской области (за исключением заявителей, участие которых в оценке бизнеса не предусмотрено методикой национального стандарта ответственного ведения бизнеса в Российской Федерации);

В случае если несколько заявителей претендуют на один и тот же земельный участок для реализации своих инвестиционных проектов, Департаментом проводится оценка инвестиционных проектов путем подсчета баллов в соответствии с критериями. По итогам оценки инвестиционных проектов определяется один победитель, набравший наибольшее количество баллов, либо при равном количестве баллов - представивший заявление и документы первым.

Для проведения оценки инвестиционных проектов Департаментом создается комиссия. Состав комиссии, порядок ее работы утверждаются правовым актом Департамента. Решение комиссии, содержащее информацию о количестве баллов по каждому Инвестиционному проекту, определенных в соответствии с критериями оформляется протоколом и указывается в положительном заключении. При наборе несколькими заявителями равного количества баллов по инвестиционным проектам положительное заключение подготавливается с учетом очередности поступления в Департамент заявления и документов.

3) В соответствии с вносимыми изменениями в Порядке 1 Разработчиком предлагается предусмотреть представление заявителем информации о степени готовности помещений (характеристика объекта инвестирования) передаваемых в государственную (муниципальную) собственность так как результатом инвестиционных соглашений являются помещения (жилые и нежилые) которые

будут использоваться по прямому назначению. Степень их готовности и возможность их использования в максимально короткий срок и будет оцениваться среди проектов. Преимуществом будет передача готового к эксплуатации помещения. Так же приоритет будет отдаваться тем проектам, которые предлагают к передаче в государственную (муниципальную) собственность больший процент площадей. В Законе № 122-6-ЗКО указан минимальный порог в 10%.

Помимо вышеуказанных единых для всех Порядков критериев в Порядке 1 Разработчиком предлагается к включению:

предложение безвозмездной передачи в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность для государственных или муниципальных нужд нежилых помещений:

в чистовой отделке с инженерным оборудованием, необходимым для функционирования объекта по назначению;

в чистовой отделке с инженерным и технологическим оборудованием, необходимым для функционирования объекта по назначению;

безвозмездная передача в течение 6 месяцев со дня заключения инвестиционного соглашения в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность для государственных или муниципальных нужд нежилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) либо отдельно стоящего нежилого здания (помещений в таком здании), введенного в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи такого здания (помещений в таком здании) в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность;

В Порядке 2:

предлагаемый к безвозмездной передаче в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность процент общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) или принадлежащих заявителю на праве собственности новых жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), введенном в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи таких помещений в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность;

безвозмездная передача в течение 6 месяцев со дня заключения инвестиционного соглашения принадлежащих заявителю на праве собственности новых жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), введенном в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи таких помещений в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность.

В Порядке 3:

предлагаемый к безвозмездной передаче в государственную собственность Костромской области процент общей площади жилых помещений либо жилых помещений и нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения, в многоквартирном доме (многоквартирных домах) или принадлежащих заявителю на праве собственности новых жилых помещений либо новых жилых помещений

и новых нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения, в иных многоквартирных домах;

предложение безвозмездной передачи в государственную собственность Костромской области нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения:

в чистовой отделке с инженерным оборудованием, необходимым для функционирования объекта по назначению;

в чистовой отделке с инженерным и технологическим оборудованием, необходимым для функционирования объекта по назначению

предложение безвозмездной передачи принадлежащих заявителю на праве собственности новых жилых помещений либо новых жилых помещений и новых нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения, в иных многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи таких помещений в государственную собственность Костромской области.

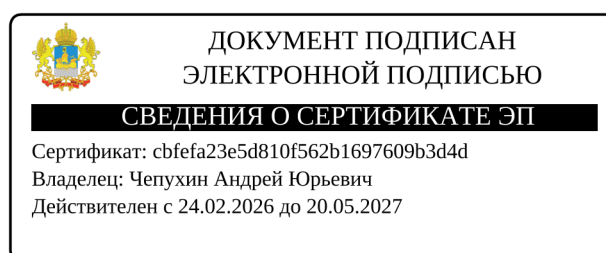
4) Рассматриваемым проектом постановления Разработчиком принято решение о расширении в Порядках перечня оснований для подготовки отрицательного заключения и дополнение следующим основанием: набор заявителем наименьшего количества баллов при оценке инвестиционных проектов.

5) Согласно информации, изложенной в разделе 9 Сводного отчета, периодические и единовременные расходы бюджета Костромской области в связи с принятием рассматриваемого постановления не ожидаются.

В рассматриваемом проекте нормативного правового акта Департаментом также вносятся изменения юридико-технического характера.

Предполагаемая дата вступления в силу проекта постановления со дня его официального опубликования.

Директор департамента



А. Ю. Чепухин

Николаева Ирина Владимировна
+7 (4942) 455 251