



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

15.02.2019 № ПК/661

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
об оценке регулирующего воздействия

Департамент экономического развития Костромской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 15 ноября 2016 года № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрел проект закона «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» (далее – законопроект),

(наименование проекта нормативного правового акта)

подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения департаментом экономического развития Костромской области,

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)

и сообщает следующее:

Законопроект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые и имеет высокую степень регулирующего воздействия, так как содержит положения, устанавливающие новые и изменяющие ранее установленные обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

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

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта размещена разработчиком на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://regulation.adm44.ru>

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

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

Разработчиком проведены публичные консультации по разработке предлагаемого правового регулирования в сроки с 21.12.2018г. по 27.12.2018г., а также публичные консультации по проекту нормативного правового акта и сводному отчету в сроки с 16.01.2019г. по 12.02.2019г.

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

1. Департамент агропромышленного комплекса Костромской области;
2. Департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области;
3. Департамент здравоохранения Костромской области;
4. Департамент имущественных и земельных отношений Костромской области;
5. Департамент культуры Костромской области;
6. Департамент лесного хозяйства Костромской области;
7. Департамент образования и науки Костромской области;
8. Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области;
9. Департамент по труду и социальной защите населения Костромской области;
10. Департамент транспорта и дорожного хозяйства Костромской области;
11. Комитет по физической культуре и спорту Костромской области;
12. Уполномоченный по защите прав предпринимателей Костромской области С.В. Галичев;
13. Костромское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
14. Костромское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
15. Союз «Торгово-промышленная палата Костромской области»;
16. Общественная палата Костромской области.

Были получены отзывы от департамента агропромышленного комплекса Костромской области, который отметил, что реализация законопроекта достигнет заявленных целей, при этом:

инвестиционный климат в регионе будет улучшен путем предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов более широкому кругу инвесторов для реализации крупных инвестиционных проектов, а также строительства многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями;

в инвестиционный процесс будут вовлечены объекты недвижимости, в том числе объекты незавершенного строительства; будут минимизированы суммы выпадающих доходов областного бюджета в случае ненадлежащего исполнения инвестором взятых на себя обязательств в соответствии с инвестиционным соглашением.

Введение предполагаемого правового регулирования окажет положительное влияние на инвестиционную привлекательность в отрасли.

Торгово-промышленной палата Костромской области, департамент культуры Костромской области, комитет по физической культуре и спорту Костромской области, Костромское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», департамент лесного хозяйства Костромской области, департамент образования и науки Костромской области, департамент по труду и социальной защите населения Костромской области в своих отзывах поддерживают принятие правового акта.

(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 и ответственность для физических и юридических лиц в сфере 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)

1. Законопроект вносит изменения в Закон Костромской области от 26.06.2013 № 379-5-ЗКО «Об инвестиционной деятельности в Костромской области, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон Костромской области № 379-5-ЗКО) и статьи 3 и 4 Закона 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 Костромской области № 122-6-ЗКО) и направлен на совершенствование инвестиционного законодательства Костромской области и улучшение инвестиционного климата в регионе.

Согласно пункту 1.4 и 3.1 сводного отчета проблемой, на решение которой направлен предлагаемый способ правового регулирования, является:

отсутствие инвестиционных привлекательных механизмов вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области. Особенно это касается тех объектов, которые убыточны, либо используются неэффективно вследствие физического и (или) морального износа, а также ограниченности финансовых ресурсов областного бюджета. Реализация проектов на основе механизма государственно - частного партнерства не всегда предоставляет инвестору возможность выхода на инвестиционную фазу реализации проекта ввиду сложности правового сопровождения и необходимости прохождения длительных конкурсных процедур;

возможность расширения перечня потенциальных инвесторов с предоставлением им земельных участков без проведения торгов, в т.ч. для размещения объектов социальной направленности;

возможность приостановления действия мер государственной поддержки, в случае нарушения инвестором своих обязательств, и возобновления поддержки при полном исполнении предписания о выявленных нарушениях.

Статья 11 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» предусматривает, что 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 законопроектом Закон Костромской области № 379-5-ЗКО дополняется новой 12.1 статьей, предусматривающей возможность вовлекать в инвестиционный процесс здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в собственности Костромской области на основании инвестиционных договоров с физическим или юридическим лицом, предполагающего увеличение стоимости объекта недвижимости, в том числе строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и приобретение права областной собственности на долю (часть) создаваемого объекта.

Согласно пункту 2 статьи 12.1 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. Порядок проведения конкурса на право заключения договоров в целях вовлечения в инвестиционный процесс объектов недвижимости устанавливается администрацией Костромской области.

Условия заключения договора без проведения конкурса определены пунктом 5 статьи 12.1. Данные условия являются положительными для заявителя, так как позволяют уменьшить его трудозатраты на сбор документов, срок принятия решения и заключения договора.

2. 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 увеличение количества многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями (объектами здравоохранения, образования) подпунктом 2 статьи 2 законопроекта статья 4 Закона Костромской области № 112-6-ЗКО дополняется частью 1.2, которой изменяются критерии предоставления юридическим лицам земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов в аренду без проведения торгов при соответствии таких проектов одному из следующих критериев:

1) 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);

2) 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.

Согласно пункту 3.3 сводного отчета на территории региона существует определенное количество объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области, которые неэффективно и нерационально используются, требующие финансовых вложений со стороны инвесторов. Кроме того, существует потребность в строительстве объектов здравоохранения и образования. Привлечение внебюджетных источников финансирования для данных видов объектов позволит снизить расходы областного бюджета на содержание и строительство указанных объектов, а также повысить качество оказываемых услуг населению. Вместе с тем, при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями

(объектами здравоохранения, образования) застройщик несет значительные расходы на такие объекты (в среднем в 1,4 раза выше, чем при строительстве жилого помещения, в зависимости от площади и этажности). Поэтому в целях компенсации застройщикам данных затрат, вводится механизм минимизации расходов на участие в торгах при получении земельных участков в аренду.

На основании данных изменений подпунктом 1 статьи 1 законопроекта статья 8 Закона Костромской области № 379-5-ЗКО дополняется частью 3, которой устанавливается не применение положений части 1 настоящей статьи в отношении инвесторов, планирующих реализацию масштабных инвестиционных проектов, отвечающих критериям, установленным пунктом 2 части 1.2 статьи 4 Закона Костромской области № 122-6-ЗКО, в которой прописаны обязанности по предоставлению документов, необходимых для рассмотрения инвестиционного проекта на Совете по инвестициям.

Подпунктом 2 статьи 1 Законопроекта статья 10 Закона Костромской области № 379-5-ЗКО дополняется частью 2.1, которая определяет, что условие, предусмотренное пунктом 2 части 2 настоящей статьи, для включения инвестиционного проекта в Реестр, не применяется в отношении масштабных инвестиционных проектов, отвечающим критериям, установленным пунктом 1 части 1.2 статьи 4 Закона Костромской области № 122-6-ЗКО, которым предусмотрено, что общий объем финансовых средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта составляет не менее 500 миллионов рублей.

3. Законопроектом предлагается пересмотреть понятие «масштабный инвестиционный проект» для реализации, которого допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, критерии, которым такой инвестиционный проект должен соответствовать, установить порядок рассмотрения и одобрения масштабных инвестиционных проектов в соответствии с положениями Закона Костромской области № 379-5-ЗКО.

Пунктом 3 статьи 1 законопроекта статья 11 Закона Костромской области № 379-5-ЗКО дополняется подпунктом 3, положения которого направлены на улучшение условий реализации инвестиционных проектов посредством прекращения действия мер государственной поддержки в случае нарушений инвестором своих обязательств и возобновления поддержки при полном исполнении предписания о выявленных нарушениях. Кроме того, предлагаемые поправки направлены на минимизацию рисков не возврата использованных инвестором льгот в случае расторжения инвестиционного соглашения.

4. Согласно пункту 19.6 сводного отчета в настоящее время в регионе контроль за исполнением инвестиционных соглашений осуществляется департаментом экономического развития Костромской области ежеквартально в рамках документальной проверки предоставляемых инвестором форм отчетности. При этом у органов государственной власти отсутствуют полномочия по проведению проверки соответствия фактически осуществляемой деятельности по реализации инвестпроектов представляемым для включения в

Реестр инвестиционных проектов Костромской области бизнес-планам, а также право беспрепятственного доступа на объект капитальных вложений, а также к документации, относящейся к осуществлению деятельности, предусмотренной инвестиционным соглашением. В 2018 году установлены случаи несоответствия сведений, представленных инвесторами в отчетах, с фактической ситуацией реализации инвестиционных проектов. Таким образом, существует проблема недостаточного контроля за исполнением инвестиционных соглашений со стороны уполномоченных органов государственной власти. Поэтому во исполнение поручения губернатора Костромской области С.К. Ситникова (протокол совещания от 29.01.2019 № СС-0-2пр) в период проведения публичных консультаций Разработчиком внесены поправки в законопроект, которые дополняют Закон Костромской области № 379-5-ЗКО новой статьей 14<sup>1</sup> «Право на осуществление контроля за исполнением инвестиционного соглашения», где отражены права администрации Костромской области, органов государственной власти, органов местного самоуправления, беспрепятственного доступа на объект капитальных вложений, а также к документации, относящейся к осуществлению деятельности. При этом вводимая норма не предусматривает новых обязанностей для субъектов инвестиционной деятельности, а лишь расширяет полномочия органов государственной власти в осуществлении контроля за деятельностью указанных субъектов, взявших на себя обязанности по исполнению инвестиционного соглашения.

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

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

инвестор будет нести дополнительные расходы при реализации инвестиционных проектов с объемом инвестиций менее 1 миллиарда рублей, объекты инвестирования которых не относятся к социально-культурному и коммунально-бытовому назначению, в части арендной платы, которая будет производиться по результатам проведения торгов;

будут создаваться дополнительные расходы бюджета Костромской области, связанные со строительством необходимых для населения объектов здравоохранения, образования, а также неэффективного использования объектов недвижимости, находящихся в собственности Костромской области (в т.ч. не эксплуатируемых), без дополнительных источников финансирования со стороны инвесторов.

6. Согласно пункту 9 сводного отчета принятие законопроекта не потребует дополнительных расходов областного бюджета. При этом Разработчик отмечает, что существует вероятность снижения неналоговых доходов консолидированного бюджета Костромской области (арендная плата), связанных с предоставлением земельных участков в аренду без торгов большому количеству инвесторов, чем до введения предлагаемого закона. Однако ввиду отсутствия информации об инициаторах проектов, предполагаемых к признанию

масштабными в соответствии с новыми критериями, оценить данные выпадающие доходы не представляется возможным.

Бюджетный эффект от принятия закона выражается в дополнительных налоговых поступлениях в бюджеты всех уровней от инвесторов, являющихся получателями дополнительных мер государственной поддержки, а также в обеспечении жителей региона объектами здравоохранения, образования. Рассчитать данный объем налоговых поступлений и количество объектов здравоохранения, образования не представляется возможным ввиду отсутствия информации об инициаторах инвестпроектов, предполагаемых к признанию масштабными в соответствии с актуализированными критериями и (или) желающих вложить свои финансовые ресурсы в областные объекты недвижимости.

Согласно пункту 6.1 сводного отчета принимая во внимание заявленные цели принятия закона Костромской области, оценку рисков и неблагоприятных последствий, длительность процедур инициации проекта государственно-частного партнерства и концессии как альтернативных вариантов представленному способу решения проблемы, сложность нормативного сопровождения проектов государственно-частного партнерства и отсутствие достаточных гарантий инвестору со стороны публичного партнера (концедента) в рамках реализации подобных проектов, Разработчик считает, что представленный вариант правового регулирования наиболее приемлемым и возможным с точки зрения имеющихся правовых полномочий.

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

Аналогичные нормативные правовые акты приняты в Забайкальском крае Республике Коми, Омской, Оренбургской, Тамбовской областях.

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

---

(обоснование выводов, а также иные замечания и предложения)

Директор департамента



А.А. Свистунов

«15» 02 2019 г.

Андриянычева И.Ю.

45-52-51

