

Сводный отчет
о проведении оценки регулирующего воздействия

1. Общая информация.

1.1. Разработчик проекта нормативного правового акта Томской области (далее – проект акта):

Департамент строительства Томской области

1.2. Вид и наименование проекта акта:

Постановление Администрации Томской области от 16.09.2015 № 335а «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», и заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов» (далее – Проект Постановления)

1.3. Обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования (проводилось/не проводилось):

не проводилось

1.3.1. Период, в течение которого проводилось обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования (указывается, если обсуждение проводилось):

Не проводилось

1.3.2. Количество замечаний, предложений и мнений, полученных в связи с проведением обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования (указывается, если обсуждение проводилось):

Нет

1.4. Наличие или отсутствие в проекте акта обязательных требований (отсутствуют/присутствуют):

Отсутствуют

1.5. Степень регулирующего воздействия проекта акта (высокая/средняя/низкая):

Высокая

1.6. Срок проведения публичных консультаций, в течение которого разработчиком принимаются предложения, замечания и мнения по проекту акта:

с 29.11.2024 по 19.12.2024

1.7. Контактная информация ответственного лица разработчика проекта акта (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность, телефон, адрес электронной почты):

Стержанова Наталья Петровна, председатель комитета контроля и надзора в области долевого строительства Департамента строительства Томской области, 516-475, sterzhanova@ds.tomsk.gov.ru.

2. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый вариант правового регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

2.1. Описание проблемы:

Одной из актуальных проблем на территории Томской области является проблема «обманутых дольщиков».

Вместе с тем, в настоящее время отсутствуют условия по привлечению

инвесторов для завершения строительства объектов, включенных в реестр проблемных объектов и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов.

2.2. Оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы:

Отсутствие условий по привлечению инвесторов для завершения строительства объектов, включённых в реестр проблемных объектов и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов является затягиванием решения проблемы 507 граждан – участников строительства 8 проблемных объектов, которые ожидают получение жилья на протяжении многих лет и как следствие, нарастание социальной напряженности в обществе.

2.3. Информация о возникновении, выявлении проблемы, принятых мерах, направленных на ее решение, а также затраченных ресурсах и достигнутых результатах решения проблемы:

В рамках указанной проблемы подготовлен и принят Закон Томской области от 6 сентября 2024 года № 91-ОЗ «О внесении изменения в статью 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области», в соответствии с которым инвестиционный проект предусматривает строительство на земельном участке (земельных участках) многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10000 квадратных метров и осуществление мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Томской области, включенных в утвержденный Губернатором Томской области план-график («дорожную карту») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Томской области, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 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 - проблемный объект), в виде завершения строительства проблемного объекта в течение трех лет со дня предоставления земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта лицом, принявшим на себя обязательства застройщика перед участниками строительства в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.4. Причины невозможности решения проблемы участниками рассматриваемых общественных отношений самостоятельно, без вмешательства органов государственной власти:

Отсутствие правовой основы не предоставляет возможности гражданам – участникам долевого строительства жилья и инвесторам самостоятельно урегулировать проблему по вводу проблемных объектов.

В этой связи решение проблемы без вмешательства регионального законодателя не представляется возможным.

2.5. Опыт решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации, иностранных государствах:

Предусмотренное проектом постановления правовое регулирование подготовлено с учетом успешных практик реализации аналогичных мер в

Новосибирской области (Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «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»), Омской области (Закон Омской области от 16.07.2015 № 1772-ОЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»), Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (Закон ХМАО от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»).

2.6. Иная информация о проблеме (при наличии):

Отсутствует

3. Цель (цели) предлагаемого правового регулирования.

Формулировка цели (целей) предлагаемого правового регулирования	Сроки достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования
Завершение строительства объектов, включенных в реестр проблемных объектов и реализации мероприятий по вводу в эксплуатацию проблемных объектов	2028 год

Информация о периодичности мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования:

Не требуется

4. Описание предлагаемого правового регулирования и иных возможных вариантов решения проблемы.

4.1. Описание предлагаемого варианта решения проблемы и преодоления связанных с ней негативных эффектов:

Проект Постановления разработан во исполнении внесенных изменений в Закон Томской области от 9 июля 2015 №100-ОЗ, предусматривающий возможность реализации прав граждан – участников долевого строительства посредством реализации масштабного инвестиционного проекта.

Договор аренды земельного участка заключается без торгов в случае предоставления земельного участка:

Инвестиционный проект предусматривает строительство на земельном участке (земельных участках) многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10 000 квадратных метров и осуществление мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Томской области, включенных в утвержденный Губернатором Томской области план-график («дорожную карту») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Томской области, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 11 статьи 231 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» (далее – проблемный объект) в виде завершения строительства проблемного объекта в течение трёх лет со дня предоставления земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта лицом, принявшим на себя обязательства застройщика перед участниками строительства в соответствии со статьёй 201¹⁵⁻¹ Федерального закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Данная норма предусматривает появление инвестора, который будет заинтересован в получении земельного участка и осуществлении инвестиционного проекта и как результат увеличение количества граждан обеспеченных жильем.

4.2. Описание иных вариантов решения проблемы (с указанием того, каким образом каждым из вариантов могла бы быть решена проблема):

Предлагаемый вариант правового регулирования является дополнительным в перечне мер, которые уже приняты в рамках данного регулирования, а именно: межбюджетный трансферт МО «Город Томск», субсидия на техническое присоединение и благоустройство для жилищно-строительных кооперативов, а также предусмотрены субсидии гражданам для компенсации части арендной платы при найме жилья либо компенсации процентной ставке по кредитам, взятым на завершении строительства.

4.3. Обоснование выбора предлагаемого варианта решения проблемы:

Учитывая необходимость решения проблемы связанной с завершением строительства проблемных объектов на территории Томской области и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов, и привлечением инвесторов для завершения строительства таких объектов, с предоставлением им «компенсационных» земельных участков, предпочтительным вариантом является принятие представленного проекта постановления.

Предлагаемым проектом предусматривается мера стимулирования привлечения внебюджетных источников финансирования восстановления прав граждан-участников долевого строительства путем завершения строительства многоквартирных домов, включенных в План-график: лицо, принявшее на себя обязательства застройщика в соответствии с законодательством о банкротстве, будет иметь право на предоставление земельного участка для целей жилищного строительства без проведения торгов.

Представленные мероприятия будут способствовать развитию жилищного строительства на территории Томской области, а также обеспечат дополнительные инструменты восстановления прав граждан-участников долевого строительства.

4.4. Иная информация о предлагаемом варианте решения проблемы:

Отсутствует

5. Качественная характеристика и оценка численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (их групп).

Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (краткое описание их качественных характеристик)	Оценка количества участников отношений
Группа 1: Органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления Томской области	Определяется исходя из количества муниципальных

	образований Томской области
Группа 2: Неопределенный круг юридических	Не представляется возможным определить
Группа 3: Граждане-участники долевого строительства	507

6. Новые функции, полномочия, обязанности и права органов государственной власти Томской области или сведения об их изменении, а также порядок их реализации:

Уполномоченным органом по рассмотрению документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктом д) пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 №100-ОЗ является Департамент строительства томской области.

Уполномоченный орган подготавливает проект соглашения; осуществляет мониторинг и контроль за выполнением условий соглашения посредством проведения проверки отчетов о выполнении работ по реализации масштабного инвестиционного проекта; получает информацию о ходе реализации проекта; направляет письменные запросы; может инициировать расторжение соглашения.

7. Оценка расходов областного бюджета (возможных поступлений), связанных с введением предлагаемого правового регулирования

Дополнительных расходов из областного бюджета не потребуется

8. Новые или изменяющие ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Томской области обязательные требования, обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также устанавливающие или изменяющие ранее установленную ответственность за нарушение нормативных правовых актов Томской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Описание новых обязательных требований, обязанностей, запретов, ограничений, ответственности или изменение существующих обязательных требований, обязанностей, запретов, ограничений, ответственности, вводимые предлагаемым правовым регулированием	Количественная оценка возможных расходов и доходов, связанных с введением предлагаемого правового регулирования
Обязанность подготавливать проект соглашения; осуществлять мониторинг и контроль за выполнением условий соглашения посредством проведения проверки отчетов о выполнении работ по реализации масштабного инвестиционного проекта; получать информацию о ходе реализации проекта; направлять письменные запросы; инициировать расторжение соглашения	Возможные доходы и расходы связанных с введением предлагаемого правового регулирования не установлены

Издержки и выгоды субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также иных адресатов предлагаемого правового регулирования, не поддающиеся количественной оценке:

Издержки не выявлены

9. Риски решения проблемы предложенным вариантом решения проблемы и риски негативных последствий

Отсутствуют

10. Определение индикаторов для оценки достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования.

Цель (цели) предлагаемого правового регулирования (соответствует пункту 3 настоящего сводного отчета)	Индикаторы достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования	Единица измерения индикаторов	Текущее значение индикаторов (до введения предлагаемого правового регулирования)	Целевые значения индикаторов
Завершение строительства объектов, включенных в реестр проблемных объектов и реализации мероприятий по вводу в эксплуатацию проблемных объектов	Количество граждан, получивших квартиры	Человек	2024 год - 0	2028 год -507

Информация о методах расчета индикаторов достижения целей предлагаемого правового регулирования и источниках информации для их расчетов, о периодичности мониторинга достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования и оценке затрат на его проведение:

Ежегодный мониторинг

11. Сведения, касающиеся оценки воздействия правового регулирования на состояние конкуренции

Принятие правового акта не повлияет на конкурентную среду.

12. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта Томской области, необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу нормативного правового акта Томской области либо необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения.

12.1. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта Томской области:

Через десять дней с момента его опубликования

(Число, месяц, год)

12.2. Необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу нормативного правового акта Томской области (есть (с обоснованием необходимости) /нет):

Переходный период не требуется

12.3. Необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения (есть (с обоснованием необходимости) /нет):

Нет

И.о. начальника Департамента
строительства Томской области



О.М.Козлова



