

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ДЕПАРТАМЕНТ ПО  
ГОСУДАРСТВЕННО-  
ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ И  
ЗАКОНОПРОЕКТНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Ленина пл., д. 6, г. Томск, 634000  
тел. (382 2) 510-519, тел/факс (382 2) 510-175  
E-mail: dep-pravo@tomsk.gov.ru

Начальнику Департамента  
по управлению государственной  
собственностью Томской области  
Исаковой Т.А.

04.08.2025 № 26-1071  
на № 51-1603 от 18.07.2025

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Томской области «Об установлении Порядка заключения договора купли-продажи областного государственного имущества по минимально допустимой цене»

Департамент по государственно-правовым вопросам и законопроектной деятельности Администрации Томской области (далее – Департамент), как уполномоченный орган в области оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, рассмотрел проект постановления Администрации Томской области «Об установлении Порядка заключения договора купли-продажи областного государственного имущества по минимально допустимой цене» (далее – проект акта), разработанный Департаментом по управлению государственной собственностью Томской области (далее – Разработчик), и сообщает следующее.

Проект акта подлежит оценке регулирующего воздействия в соответствии с частью 1 статьи 53 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

Проект акта направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Степень регулирующего воздействия проекта акта: высокая.

В соответствии с пунктом 9 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, утвержденного постановлением Администрации Томской области от 11.07.2024 № 272а «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области и экспертизе нормативных правовых актов Томской области» (далее также – Порядок проведения ОРВ), процедура проведения оценки регулирующего воздействия состоит из следующих этапов:

- 1) обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования;
- 2) разработка проекта акта, формирование сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия (далее – сводный отчет) и проведение публичных консультаций;
- 3) подготовка заключения.

Пунктом 10 Порядка проведения ОРВ определено, что решение о проведении оценки регулирующего воздействия на этапе обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования принимает разработчик.

Согласно пункту 1.3 сводного отчета обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования не проводилось.

Для реализации второго этапа процедуры оценки регулирующего воздействия Разработчиком был разработан проект акта и сформирован сводный отчет. В период с 09.06.2025 по 01.07.2025 были проведены публичные консультации посредством размещения проекта акта, сводного отчета и перечня вопросов для участников публичных консультаций в автоматизированной информационной системе «Инвестиционный портал Томской области» (<http://www.investintomsk.ru>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Поддержка бизнеса» – «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» – «Публичные консультации» (далее – Портал ОРВ).

С целью качественного анализа альтернативных вариантов решения существующей проблемы Разработчик, согласно сводке предложений по проекту акта, уведомил о начале публичных консультаций Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, Союз «Торгово-промышленная палата Томской области», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», ООО «Томскводоканал», ООО «Газпром газораспределение Сибирь».

По результатам публичных консультаций по проекту акта Разработчику поступило замечание Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области (не учтено Разработчиком).

### **Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование**

Согласно пунктам 2.1 и 2.2 сводного отчета Федеральным законом от 6 апреля 2024 года № 76-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 01.07.2024, вместо предусмотренного подпунктом 8 пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон № 178-ФЗ) способа приватизации «продажа имущества без объявления цены» введен новый способ приватизации - «продажа по минимально допустимой цене».

Соответствующие изменения были внесены также в пункт 15 статьи 24 Закона № 178-ФЗ, в соответствии с которым органом государственной власти субъекта Российской Федерации определяется порядок заключения договора купли-продажи имущества с покупателем либо лицом, признанным единственным участником продажи по минимально допустимой цене.

Ранее в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Закона Томской области от 12 июля 2018 года № 80-ОЗ «О приватизации государственного имущества Томской области» (далее - Закон № 80-ОЗ) в полномочия Администрации Томской области входило установление порядка подведения итогов продажи областного государственного имущества без объявления цены и заключения с покупателем договора купли-продажи областного государственного имущества без объявления цены. Данное полномочие в

настоящее время уточнено в соответствии с Законом Томской области от 7 марта 2025 года № 12-ОЗ «О внесении изменения в статью 6 Закона Томской области «О приватизации государственного имущества Томской области», соответствующий данному полномочию подзаконный акт (постановление Администрации Томской области от 24.09.2019 № 334а «Об установлении Порядка подведения итогов продажи государственного имущества Томской области без объявления цены и заключения с покупателем договора купли-продажи государственного имущества Томской области без объявления цены») признан утратившим силу.

Таким образом, по мнению Разработчика, произошедшие в федеральном законодательстве и законодательстве Томской области изменения требуют принятия Администрацией Томской области нормативного правового акта, определяющего порядок заключения договора купли-продажи имущества с покупателем либо лицом, признанным единственным участником продажи по минимально допустимой цене. В случае непринятия представленного проекта постановления Администрации Томской области заключение договоров по результатам проведения процедуры приватизации государственного имущества Томской области таким способом, как продажа по минимально допустимой цене, будет невозможно в связи с отсутствием нормативного правового акта, регулирующего порядок заключения таких договоров.

Согласно пункту 5 сводного отчета в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования входят участники купли-продажи областного государственного имущества по минимально допустимой цене.

В качестве опыта решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации Разработчик в пункте 2.5 сводного отчета указал принятые нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации:

- постановление Правительства Астраханской области от 12.07.2024 № 446-П «О Порядке заключения договора купли-продажи имущества, находящегося в собственности Астраханской области, по минимально допустимой цене»;
- постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 08.08.2024 № 634 «Об утверждении Порядка заключения договора купли-продажи государственного имущества Республики Татарстан по минимально допустимой цене»;
- постановление Правительства Калужской области от 04.09.2024 № 534 «Об утверждении Порядка заключения договора купли-продажи государственного имущества Калужской области по минимально допустимой цене»;
- постановление Правительства Магаданской области от 28.02.2025 № 81-пп «Об утверждении Порядка заключения договора купли-продажи государственного имущества Магаданской области по минимально допустимой цене»;
- постановление Кабинета Министров Республики Адыгея от 20.03.2025 № 32 «О Порядке заключения договора купли-продажи государственного имущества Республики Адыгея по минимально допустимой цене».

### **Анализ предлагаемого правового регулирования**

Проектом акта предлагается установить Порядок заключения договора купли-продажи областного государственного имущества по минимально допустимой цене (далее – Порядок), пунктом 1 которого определено, что настоящий Порядок устанавливает процедуру заключения договора купли-продажи областного государственного имущества (далее – имущество) по минимально допустимой цене (далее – договор купли-продажи).

Согласно пункту 1 статьи 24 Закона № 178-ФЗ продажа государственного или муниципального имущества по минимально допустимой цене (далее - продажа по минимально допустимой цене) осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась. При продаже по минимально допустимой цене минимальная цена государственного или муниципального имущества устанавливается в размере 5 процентов от цены первоначального предложения, указанной в информационном сообщении о продаже посредством публичного предложения, если иное не установлено Законом № 178-ФЗ. Если цена первоначального предложения, указанная в информационном сообщении о продаже посредством публичного предложения, составляет более 20 миллионов рублей, минимальная цена государственного или муниципального имущества при продаже по минимально допустимой цене устанавливается в размере 10 процентов от такой цены первоначального предложения.

Пунктом 5 Порядка Разработчик определил, что в случае уклонения от заключения договора купли-продажи покупатель либо лицо, признанное единственным участником продажи по минимально допустимой цене, обязаны в течение десяти календарных дней со дня истечения срока, установленного пунктом 3 Порядка, уплатить продавцу штраф в размере минимальной цены имущества, установленной в соответствии с Законом 178-ФЗ, за вычетом суммы задатка. В этом случае продажа по минимально допустимой цене признается несостоявшейся.

При этом по мнению Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области (письмо от 20.06.2025 № БИ-400) проект акта содержит положения (утрата задатка, уплата штрафа, применение иных мер ответственности, предусмотренных договором купли-продажи), вводящие избыточные обязанности и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности. Однако обоснование избыточности вводимых обязанностей и ограничений для субъектов предпринимательской деятельности в указанном письме не содержится.

По мнению Разработчика, отраженной в сводке предложений по проекту акта, предлагаемое правовое регулирование не является избыточным и не противоречит действующему законодательству. Негативные последствия в виде утраты задатка и уплаты штрафа для лица, уклонившегося от заключения договора купли-продажи по результатам продажи по минимально допустимой цене, прямо предусмотрены пунктом 14 статьи 24 Закона № 178-ФЗ. Возможность предусмотреть в договоре купли-продажи, заключаемом по результатам продажи по минимально допустимой цене, меры ответственности за нарушение сроков оплаты цены по договору соответствует принципу свободы договора, закрепленному в статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Департамент также считает, что указанные положения не вводят избыточные обязанности и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности. Так, согласно абзацу третьему пункта 122 Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» ответственность покупателя, лица, подавшего предпоследнее предложение о цене, либо лица, признанного единственным участником продажи по минимально допустимой цене, в случае его отказа или уклонения от оплаты имущества в установленные сроки предусматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации в договоре купли-продажи имущества, и задаток ему не возвращается.

Кроме того, в пояснительной записке к проекту федерального закона № 482655-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Федеральный закон от 6 апреля 2024 года № 76-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») указывалось на отсутствие в ранее действующем законодательстве штрафных санкций при уклонении победителя торгов от подписания договора купли-продажи такого имущества, что приводило к реализации объектов имущества государственной казны Российской Федерации по стоимости значительно ниже рыночной, а также срыву торгов и затягиванию процесса приватизации без каких-либо экономических последствий для победителя торгов при его уклонении от подписания договора купли-продажи.

В качестве цели предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 3 сводного отчета указал устранение правовой неопределенности в вопросе о порядке заключения договора купли-продажи имущества с покупателем либо лицом, признанным единственным участником продажи по минимально допустимой цене. В качестве индикатора достижения цели предлагаемого правового регулирования в пункте 10 сводного отчета указано принятие нормативного правового акта, устанавливающего порядок заключения договора купли-продажи имущества с покупателем либо лицом, признанным единственным участником продажи по минимально допустимой цене.

Согласно пункту 7 сводного отчета принятие проекта акта не потребует дополнительных финансовых затрат областного бюджета.

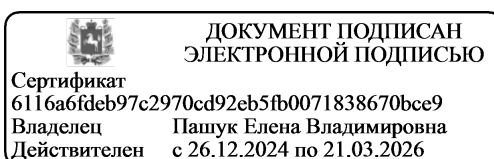
### **Выводы по результатам оценки регулирующего воздействия проекта акта**

По результатам оценки регулирующего воздействия считаем, что наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью регулирования, предусмотренного проектом акта, является своевременным и обоснованным.

Проект акта не содержит положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов указанных субъектов и областного бюджета, ограничению конкуренции.

На основании вышеизложенного Департамент делает вывод о соблюдении Разработчиком установленного порядка проведения оценки регулирующего воздействия в Томской области и о достаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого варианта правового регулирования.

И.о. начальника департамента



Е.В. Пашук