

Сводный отчет
о проведении оценки регулирующего воздействия

1. Общая информация.

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

Департамент градостроительного развития Томской области.

1.2. Вид и наименование проекта акта:

Проект постановления Администрации Томской области «О внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 17.03.2022 № 82а» (далее – Проект)

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).

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

1.4. Наличие или отсутствие в проекте акта обязательных требований (отсутствуют/присутствуют): обязательные требования, указанные в пп. 1 п. 3 Порядка, проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, установленного постановлением Администрации Томской области от 11.07.2024 № 272а, 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: 15 рабочих дней со дня опубликования на портале <http://www.investintomsk.ru>, с 10.10.2025 по 30.10.2025.

1.7. Контактная информация ответственного лица разработчика проекта акта: Евдунова Анастасия Юрьевна (председатель правового комитета Департамента градостроительного развития Томской области, телефон 709-029, evdunovaayu@dgr.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:

Законом Томской области от 27 декабря 2023 года № 126-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, области земельных отношений между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Томской области и исполнительными органами Томской области» (далее – Закон № 126-ОЗ) между исполнительными органами Томской области и органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Томской области согласно приложению к указанному Закону перераспределены отдельные полномочия в области градостроительной деятельности, в том числе полномочия по заключению договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных

участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества; принятию и реализации решений о комплексном развитии территорий, включая подготовку проекта решения о комплексном развитии территории и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, опубликование проекта решения о комплексном развитии территории в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также по направлению предложения о заключении договора о комплексном развитии территории всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, принятие решения о комплексном развитии территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, принятие решения о проведении торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории, проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, заключение договора о комплексном развитии территории.

Кроме того, Законом Томской области от 05.05.2025 № 41-ОЗ внесены изменения в Закон Томской области от 28.12.2021 № 126-ОЗ «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий» (далее – Закон Томской области от 28.12.2021 № 126-ОЗ) с учетом изменений, внесенных в Градостроительный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 26.12.2024 № 494-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также с учетом перераспределения полномочий, предусмотренного Законом Томской области от 27.12.2023 № 126-ОЗ.

Пунктом 6-2 статьи 3 Закона Томской области от 28.12.2021 № 126-ОЗ (в редакции Закона от 05.05.2025 № 41-ОЗ) Администрации Томской области предоставлено полномочие по определению порядка заключения договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов между уполномоченным органом (Департаментом градостроительного развития Томской области, далее – Департамент) и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проектом в рамках совершенствования порядка реализации решения о КРТ, определенного приложением 1 к Постановлению от 17.03.2022 № 82а, предусмотрен механизм согласования лицом, заключившим договор о КРТ, планов-графиков исполнения обязательств, являющихся существенными условиями договора о КРТ (пункты 4), 6.1), 9) части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса РФ), с органом местного самоуправления или Департаментом, являющимися стороной по Договору о КРТ.

В рамках реализации полномочия, установленного пунктом 6-2 статьи 3 Закона Томской области от 28.12.2021 № 126-ОЗ, Проектом предусмотрено определение порядка заключения договора о КРТ между Департаментом и правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

Отсутствие правовой регламентации порядка заключения договора о КРТ с правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, порядка реализации договора о КРТ жилой застройки ввиду отсутствия прозрачных правил, единых для всех застройщиков условий заключения и порядка исполнения

договора, является сдерживающим фактором для потенциальных застройщиков – инвесторов.

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

Основным негативным эффектом рассматриваемой проблемы является снижение объемов строительства, необеспеченность территорий муниципальных образований Томской области объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, поскольку реализация КРТ предполагает строительство не только объектов жилищного строительства, но и объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры.

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

Решение обозначенной проблемы невозможно без урегулирования на уровне постановления Администрации Томской области.

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

Внесение предлагаемых изменений в Постановление от 17.03.2022 № 82а является единственным допустимым способом государственного регулирования, направленного на решение проблемы, поскольку порядок заключения договора с правообладателями, порядок реализации решения о КРТ жилой застройки регламентируются нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации (часть 5 статьи 66 часть 8 статьи 70 Градостроительного кодекса РФ).

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

В субъектах Российской Федерации имеется опыт решения аналогичных проблем постановлением Правительства Ленинградской области от 20.04.2021 № 211 «Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости», Постановлением Администрации Смоленской области от 29.12.2021 № 919 «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации», приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11.11.2021 № 297 «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории и Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию», постановление Правительства Пензенской области от 02.07.2021 № 390-ПП «Об осуществлении комплексного развития территории в Пензенской области», приказ Министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА.

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
Регламентация порядка заключения договора о КРТ между правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства и Департаментом градостроительного развития Томской области	2026
Совершенствование порядка реализации договора о КРТ жилой застройки в части согласования и утверждения планов-графиков исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 6, 6.1, 9 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса РФ.	2026

Информация о периодичности мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования: ежегодно.

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:

Принятие проекта постановления Администрации Томской области «О внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 17.03.2022 № 82а». Негативные эффекты не установлены.

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

Отсутствуют.

4.3. Обоснование выбора предлагаемого варианта решения проблемы:

Принятие Проекта является единственным вариантом решения проблемы

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
Лица, заключившие договор о КРТ, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, заинтересованные в заключении договора о КРТ	Не определено

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

Не установлено

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

Принятие проекта не повлечет дополнительных расходов.

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
Проект вводит дополнительные обязанности для субъектов предпринимательской деятельности, связанные с представлением планов-графиков исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 6.1, 9 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса РФ, и порядок заключения договора о КРТ между Департаментом градостроительного развития Томской области и правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.	Увеличение расходов субъектов предпринимательской деятельности в связи с наличием информационных издержек.

Проект нормативного правового акта предполагает следующие информационные издержки.

Информационные издержки № 1.

В соответствии с пунктом 1 Порядка в целях заключения договора правообладатель или его представитель представляют заявление в свободной форме, содержащее предложение о заключении договора, с приложением документов, указанных в пункте 3 Порядка.

Информационные издержки № 1 подразделяются на:

- информационные издержки № 1.1 (подготовка заявления, содержащего предложение о заключении договора);

- информационные издержки № 1.2 (подготовка документов, прилагаемых к заявлению).

Информационные издержки № 2.

В соответствии с пунктом 13 Порядка лицо, заключившее договор о КРТ, в целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о КРТ разрабатывает и направляет в уполномоченный орган или главе местной администрации, с которым заключен договор о КРТ, не позднее 60 дней с даты заключения договора о КРТ - проект плана-графика исполнения обязательств, предусмотренных частью 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Трудозатраты на подготовку документов по выполнению требований составят:

- в рамках информационных издержек № 1.1 – 1 человеко-час;
- в рамках информационных издержек № 1.2 – 8 человеко-часов;
- в рамках информационных издержек № 2 – 1 человеко-час.

Для расчета информационных издержек принята среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций и предприятий Томской области по видам экономической деятельности «строительство», которая по информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Томской области (статистический бюллетень, октябрь 2025 года) составила за период январь-июль 2025 года 75228,9 рублей.

При 40-часовой рабочей неделе средняя норма рабочего времени составляет 168 человеко-часов в месяц (8 часов x 21 рабочий день).

Расчет размера информационных издержек № 1.1:

Затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $75228,9 \text{ руб.} / 168 \text{ человеко-часа} = 447,79 \text{ руб.}$ Страховые взносы работодателя (30% ФОТ) составят: $447,79 \text{ руб.} \times 0,3 = 134,34 \text{ рублей.}$ С учетом страховых взносов работодателя затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $447,79 \text{ руб.} + 134,34 \text{ руб.} = 582,13 \text{ руб.}$

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд_{1.1}) составит: $1 \text{ час} \times 582,13 \text{ руб.} = 582,13 \text{ руб.}$

Расчет размера информационных издержек № 1.2:

Затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $75228,9 \text{ руб.} / 168 \text{ человеко-часа} = 447,79 \text{ руб.}$ Страховые взносы работодателя (30% ФОТ) составят: $447,79 \text{ руб.} \times 0,3 = 134,34 \text{ рублей.}$ С учетом страховых взносов работодателя затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $447,79 \text{ руб.} + 134,34 \text{ руб.} = 582,13 \text{ руб.}$

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд_{1.2}) составит: $8 \text{ часов} \times 582,13 \text{ руб.} = 4657,04 \text{ руб.}$

Расчет размера информационных издержек № 2:

Затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $75228,9 \text{ руб.} / 168 \text{ человеко-часа} = 447,79 \text{ руб.}$ Страховые взносы работодателя (30% ФОТ) составят: $447,79 \text{ руб.} \times 0,3 = 134,34 \text{ рублей.}$ С учетом страховых взносов работодателя затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $447,79 \text{ руб.} + 134,34 \text{ руб.} = 582,13 \text{ руб.}$

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд₂) составит: $1 \text{ час} \times 582,13 \text{ руб.} = 582,13 \text{ руб.}$

Размер информационных издержек, таким образом, составит в среднем 5 821,3 руб.

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

Издержки отсутствуют.

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	Единиц а измерения индикаторов	Текущее значение индикаторов (до введения предлагаемого правового регулирования)	Целевые значения индикаторов
Определение Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов между уполномоченным органом и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Размер дохода, поступившего в бюджет	Руб.	Отсутствует	Рассчитать не представляется возможным

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:

Отсутствует

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

Принятие проекта и устранение пробела в правовом регулировании отношений по заключению договоров о КРТ между правообладателями и Департаментом градостроительного развития Томской области будет способствовать повышению конкуренции на строительном рынке Томской области, поскольку повышает инвестиционную привлекательность в случаях прозрачных правил заключения реализации договора о КРТ.

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: 15.01.2026.

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

Нет

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

Нет

И.о. начальника департамента

 А.А. Татаурова

Евдунова Анастасия Юрьевна
(3822) 709-029
evdunovaayu@dgr.tomsk.gov.ru