

**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
градостроительного развития
Томской области

Мухамеджанову Т.Б.

16.12.2025 № 26-1619
на № 91-4252 от 26.11.2025

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Томской области «О внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 17.03.2022 № 82а»

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 «О внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 17.03.2022 № 82а» (далее – проект акта), разработанный Департаментом градостроительного развития 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, установленного 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 – 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 подготовлен проект акта и сформирован сводный отчет. В период с 10.10.2025 по 30.10.2025 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».

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, Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», Союз «Торгово-промышленная палата Томской области», Союз строителей Томской области, ООО СЗ «Юнит», ООО СЗ «Сибирские звезды», ООО СЗ «Парапарк», ООО СЗ «Квартал 1604», ООО СЗ «Практика К», АО «Юнит Девелопмент», АО СЗ «Михайловский парк-квартал».

По результатам публичных консультаций по проекту акта Разработчику поступили предложения и замечания Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области (не учтены).

Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование

Разработчик в пункте 2.1 сводного отчета указал, что принятие проекта акта нацелено на решение следующей проблемы: отсутствие правовой регламентации порядка заключения договора о комплексном развитии территории (далее – 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.

В качестве целей предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 3 сводного отчета указал:

- регламентацию порядка заключения договора о КРТ между правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства и Департаментом градостроительного развития Томской области;
- 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 Российской Федерации.

Согласно пункту 5 сводного отчета в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования входят лица, заключившие договор о КРТ, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, заинтересованные в заключении договора о КРТ (количество участников правоотношений не определено).

Разработчик в пункте 2.5 сводного отчета указал, что аналогичные проблемы решаются в других субъектах Российской Федерации путем принятия нормативных

правовых актов (постановление 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», постановление 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).

Анализ предлагаемого правового регулирования

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

Проект акта вводит дополнительные обязанности для субъектов предпринимательской деятельности, связанные с представлением планов (графиков) исполнения обязанностей.

Пунктом 2 проекта акта вносится ряд изменений в Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Порядок реализации решения о КРТ жилой застройки), установленный постановлением Администрации Томской области от 17.03.2022 № 82а «О мерах по реализации Закона Томской области «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий» (далее – постановление 82а).

Изменения, вносимые в Порядок реализации решения о КРТ жилой застройки, касаются:

- определения лиц, реализующих решения о КРТ (в случае если решение о КРТ принято главой местной администрации или уполномоченным органом при осуществлении полномочий органов местного самоуправления отдельных муниципальных образований Томской области);
- определения лиц, осуществляющих подготовку документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ;
- регламента согласования планов-графиков возмещения, реализации КРТ, благоустройства территории.

Пунктом 4 проекта акта постановление 82а дополняется приложением № 6 «Порядок заключения договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов между исполнительным органом Томской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности, и правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации» согласно приложению к проекту

акта (далее – Порядок заключения договора о КРТ с правообладателями). Статья 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует отношения, связанные с комплексным развитием территории по инициативе правообладателей.

Порядком заключения договора о КРТ с правообладателями определены:

- перечень документов, прилагаемых к заявлению правообладателя;
- основания для возврата заявления;
- основания для отказа в заключении договора о КРТ.

Проведенный Разработчиком расчет суммы стандартных информационных издержек субъекта предпринимательской деятельности, связанных с необходимостью соблюдения обязанностей, предлагаемых к установлению проектом акта (подготовка заявления, содержащего предложение о заключении договора о КРТ, а также проекта плана-графика исполнения обязательств), показал, что ее размер составит 5 821,3 руб. Количественная оценка возможных доходов и выгод субъекта предпринимательской деятельности, связанных с введением предлагаемого правового регулирования Разработчиком не проводилась. Принимая во внимание предполагаемую возможность увеличения эффективности использования правообладателями своих земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, повышение инвестиционной привлекательности объектов недвижимости в случае их включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, по инициативе правообладателей, обязанность по подготовке и предоставлению документов не будет являться для субъектов предпринимательской деятельности избыточной.

При этом к проекту акта имеются следующие замечания и предложения.

1. В проектируемых пунктах 14-16 Порядка реализации решения о КРТ жилой застройки (подпункт 6 пункта 2 проекта акта) исчисление сроков определяется в днях, которое по общему правилу подразумевает исчисление в календарных днях. В то же время применительно к срокам устранения замечаний по исправлению представленных на согласование проектов планов-графиков, с учетом возможного наложения на официально установленные праздничные дни и выходные дни, полагаем недостаточным установленный десятидневный срок для выполнения указанных требований лицами, заключившими договор о КРТ.

В целях устранения возможных затруднений в правоприменении субъектами предпринимательской деятельности Порядка реализации решения о КРТ жилой застройки предлагаем в проектируемых пунктах 14-16 указанного порядка установить сроки для исправления замечаний в рабочих днях.

2. Пунктом 3 Порядка заключения договора о КРТ с правообладателями определены документы, предоставляемые правообладателем в составе заявления с предложением заключения договора о КРТ. В случае если к заявлению не приложены указанные документы заявление возвращается правообладателю (подпункт 3 пункта 5 Порядка заключения договора о КРТ с правообладателями).

В то же время пунктом 11 Порядка заключения договора о КРТ с правообладателями применена формулировка «в случае если к заявлению приложены документы», допускающая отсутствие документов в составе заявления.

Предлагаем исключить данную формулировку из пункта 11 Порядка заключения договора о КРТ с правообладателями.

3. Пунктом 16 Порядка заключения договора о КРТ с правообладателями определено, что в случае непоступления в Департамент градостроительного развития Томской области подписанного договора от правообладателя в течение тридцати дней со дня направления ему проекта договора, указанный договор считается незаключенным. Необходимо отметить, что данным положением рассматривается случай при принятии решения Департаментом градостроительного развития Томской области о возможности

заключения договора на иных условиях согласно подпункту 2 пункта 10 Порядка заключения договора о КРТ с правообладателями (то есть требующего дополнительного рассмотрения правообладателем или правообладателями - в случае обращения с заявлением нескольких правообладателей).

Указанным порядком не определено, посредством чего будет осуществляться документооборот с правообладателем. При направлении документов почтовым отправлением, особенно за пределы региона, сроки, необходимые для рассмотрения проекта договора правообладателем, могут значительно сократиться по независящим от него причинам. Кроме того, окончание тридцатидневного срока определяется Разработчиком по факту непоступления документов, в то время как документы могут быть отправлены правообладателем (правообладателями) в адрес Департамента градостроительного развития Томской области в указанный срок.

Предлагаем Разработчику рассмотреть возможность включения процедуры направления правообладателем предложений и корректировок в проект договора, а также установить окончание тридцатидневного срока, указанного в пункте 16 Порядка заключения договора о КРТ с правообладателями, по факту отправления подписанного договора в адрес уполномоченного органа.

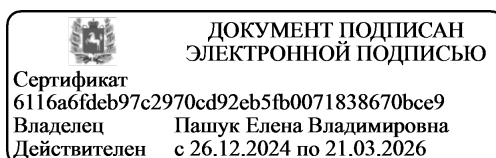
Выводы по результатам оценки регулирующего воздействия проекта акта

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 положения, вводящие избыточные обязанности, и не способствует возникновению необоснованных расходов для субъектов предпринимательской деятельности, 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 при учете замечаний, изложенных в настоящем заключении.

И.о. начальника департамента



Е.В. Пашук