

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 «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 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, и внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 16.09.2015 № 335а» (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 25.12.2025 по 26.01.2026.

1.7. Контактная информация ответственного лица разработчика проекта акта: Евдунова Анастасия Юрьевна (председатель комитета правового обеспечения 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 11.11.2025 № 113-ОЗ «О внесении изменения в статью 9 «Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области» перечень видов масштабных инвестиционных проектов (далее - МИП), для реализации которых земельный участок может быть предоставлен без проведения торгов, дополнен МИП, соответствующим следующему критерию: инвестиционный проект предусматривает

строительство на земельном участке (земельных участках) многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 10000 квадратных метров, в котором (которых) не менее чем 0,5 процента общей площади жилых помещений либо не менее чем аналогичный объем площади жилых помещений, находящихся в собственности юридического лица, реализующего масштабный инвестиционный проект, подлежат безвозмездной передаче в собственность Томской области для последующего включения в специализированный жилищный фонд Томской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Томской области, и вложение юридическим лицом, реализующим масштабный инвестиционный проект, денежных средств в размере, равном или более рыночной стоимости подлежащего предоставлению земельного участка, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», но не менее 600 миллионов рублей, в осуществляемое без привлечения средств областного бюджета строительство (реконструкцию) на территории Томской области объекта капитального строительства для нужд органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти Томской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области.

Кроме того, подпунктами «д», «е» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» установлены критерии МИП, связанные с жилищным строительством:

- 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)»;

- инвестиционный проект предусматривает строительство на земельном участке (земельных участках) многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 10000 квадратных метров, в котором (которых) не менее чем три процента общей площади жилых помещений либо не менее чем аналогичный объем площади жилых помещений, находящихся в собственности юридического лица, реализующего масштабный инвестиционный проект, подлежат безвозмездной передаче в собственность муниципального образования Томской области, в границах которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, для последующего предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из

числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Томской области.

Указанные критерии объединяет сфера, в которой реализуются МИП – жилищное строительство.

Проект предусматривает утверждение порядка рассмотрения документов, представляемых в целях оценки МИП в сфере жилищного строительства на соответствие критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области».

Проектом предусмотрено, что уполномоченным органом по рассмотрению документов, обосновывающих соответствие МИП критериям (далее - документы), установленным:

- подпунктами «д», «е» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области – является Департамент строительства Томской области;
- подпунктом «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области, является Департамент градостроительного развития Томской области.

Согласно Проекту, вопрос о соответствии МИП критериям, установленным подпунктами «д»-«ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области, будет рассматриваться создаваемой в соответствии с Проектом Комиссией по оценке соответствия масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным подпунктами «д»-«ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области».

Кроме того, Проектом предусмотрено проведение оценки рыночной стоимости предоставляемого для реализации МИП земельного участка в целях обеспечения эффективности использования земельного ресурса, экономической обоснованности реализации проекта, достижения баланса частных и публичных интересов при реализации проекта.

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

Основным негативным фактором рассматриваемой проблемы является отсутствие самостоятельного, специального порядка рассмотрения проектов МИП, связанных с жилищным строительством, учитывающего особенности МИП данной категории, а также отсутствие в действующем Порядке, утвержденном постановлением Администрации Томской области № 335а от 16.09.2015, норм о порядке рассмотрения документов, обосновывающих соответствие МИП критериям, установленным пунктом «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» и об уполномоченном на рассмотрение таких документов исполнительном органе Томской области, что является существенным сдерживающим фактором для потенциальных инвесторов при реализации МИП в сфере жилищного строительства, в том числе неиспользование механизма восстановления прав участников долевого строительства через институт МИП.

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:

Принятие постановления является единственным допустимым способом государственного регулирования, направленного на решение проблемы, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 1 настоящей статьи, и порядок заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, устанавливаются постановлением Администрации Томской области.

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

постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 N 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», Постановление Правительства Ульяновской области №690-П от 30.11.2020 «О масштабных инвестиционных проектах жилищного строительства», постановление Администрации Алтайского края от 06.10.2016 № 333 «Об утверждении порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Алтайского края, в целях предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов».

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
Утверждение Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктом «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О	2026

земельных отношениях в Томской области», и заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов	
Внесение изменений в постановление Администрации Томской области от 16.09.2015 № 335а необходимо в связи с исключением из данного нормативного правового акта положений о процедуре рассмотрения документов, обосновывающих соответствие критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ. Данная процедура будет регулироваться Порядком, утверждаемым в соответствии с Проектом.	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 «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 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, и внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 16.09.2015 № 335а». Негативные эффекты не установлены.

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

Альтернативным способом правового регулирования является принятие решения о соответствии проекта критериям, установленным Законом Томской области № 100-ОЗ, не Комиссией, а уполномоченным органом, или сохранение действующего механизма с рассмотрением вопроса о соответствии МИП в сфере жилищного строительства Координационным советом по поддержке инвестиционной деятельности и предоставлению государственных гарантий, созданным в соответствии с постановлением Губернатора Томской области от 27.05.2003 № 120, а также сохранение существующих в постановлении Администрации Томской области № 335а от 16.09.2015 требований к представляемым инициатором проекта документам.

В то же время МИП в сфере жилищного строительства имеют существенную специфику: показатели проектов, являющиеся существенными условиями соглашений об их

реализации, перечень документов, обосновывающих соответствие МИП установленным критериям, компетенция уполномоченных органов, состав комиссии.

В связи с этим принятие проекта акта является оптимальным способом правового регулирования, направленным на решение проблемы.

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
Юридические лица, планирующие реализацию масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критерию, установленному подпунктами «д»-«ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области».	Не определено
Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Томской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области	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, желающих подтвердить соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», связанные с представлением технико-экономического обоснования реализации проекта, утвержденного заявителем, которое должно содержать следующие разделы: а) краткая характеристика проекта (наименование проекта, цели реализации проекта, описание проекта, стоимость проекта, общие сведения об участниках проекта, в том числе, при реализации проекта, предусмотренного пунктом «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области - наименование органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти Томской области, органа местного самоуправления муниципального образования Томской области (далее – государственный орган, орган местного самоуправления), для нужд которого планируется строительство (реконструкция) объекта капитального строительства, в которое планируется вложение денежных средств заявителем); б) сроки и этапы реализации проекта; в) сведения об объекте капитального строительства для нужд государственного органа, органа местного самоуправления, в строительство (реконструкцию) которого будут вложены денежные средства заявителем (при реализации проекта, предусмотренного пунктом «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области); г) размер денежных средств, которые будут вложены в реализацию проекта; д) сведения об источниках денежных средств.	Увеличение расходов субъектов предпринимательской деятельности в связи с наличием информационных издержек.

Проект нормативного правового акта содержит следующие информационные издержки.

Информационные издержки № 1 – юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации проекта (далее - заявитель), подает в уполномоченный орган, определенный в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка, заявление (далее - заявление) по форме согласно приложению № 1 к Порядку.

В целях обоснования соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области к заявлению прилагаются документы, указанные в пп. 1) - 8) п. 6 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 7 Порядка заявитель вправе представить иные документы, подтверждающие обоснование соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области.

На подготовку документов трудозатраты по выполнению требований составят:

- в рамках информационных издержек № 1.1 – 1 человеко-час;
- в рамках информационных издержек № 1.2 – 16 человеко-часов;
- в рамках информационных издержек № 2 – 8 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, декабрь 2025 года) составила за период январь-сентябрь 2025 года 74264,9 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: $74264,9 \text{ руб.} / 168 \text{ человеко-часа} = 442,05 \text{ руб.}$ Страховые взносы работодателя (30% ФОТ) составят: $442,05 \text{ руб.} \times 0,3 = 132,62 \text{ рублей.}$ С учетом страховых взносов работодателя затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $442,05 \text{ руб.} + 132,62 \text{ руб.} = 574,67 \text{ руб.}$

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд_{1.1}) составит: $1 \text{ час} \times 574,67 \text{ руб.} = 574,67 \text{ руб.}$

Расчет размера информационных издержек № 1.2:

Затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $74264,9 \text{ руб.} / 168 \text{ человеко-часа} = 442,05 \text{ руб.}$ Страховые взносы работодателя (30% ФОТ) составят: $442,05 \text{ руб.} \times 0,3 = 132,62 \text{ рублей.}$ С учетом страховых взносов работодателя затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $442,05 \text{ руб.} + 132,62 \text{ руб.} = 574,67 \text{ руб.}$

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд_{1.2}) составит: $16 \text{ часов} \times 574,67 \text{ руб.} = 9194,72 \text{ руб.}$

Расчет размера информационных издержек № 2:

Затраты на оплату 1 человеко-часа составят: $74264,9 \text{ руб.} / 168 \text{ человеко-часа} = 442,05 \text{ руб.}$ Страховые взносы работодателя (30% ФОТ) составят: $442,05 \text{ руб.} \times 0,3 = 132,62 \text{ рублей.}$

С учетом страховых взносов работодателя затраты на оплату 1 человеко-часа составят: 442,05 руб. + 132,62 руб. = 574,67 руб.

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд₂) составит: 8 часов x 574,67 руб. = 4597,36 руб.

Общая сумма издержек субъектов предпринимательской деятельности в рамках предлагаемого правового регулирования составит 14 366,75 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	Единица измерения индикаторов	Текущее значение индикаторов (до введения предлагаемого правового регулирования)	Целевые значения индикаторов
Определение Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 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	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:

Непринятие проекта влечет наличие пробела в правовом регулировании отношений по рассмотрению документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», а также отсутствие единого механизма рассмотрения документов, обосновывающих соответствие МИП, связанных с жилищным строительством, критериям, установленным Законом Томской области.

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: 15.04.2026.

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

Начальник департамента

Т.Б. Мухамеджанов