

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Ленина пл., д. 6, г. Томск, 634050
тел. (382 2) 510-519, тел/факс (382 2) 510-175
E-mail: dep-pravo@tomsk.gov.ru

И.о. начальника Департамента
градостроительного развития
Томской области

Татауровой А.А.

15.05.2026 № 26-527
на № 91-1330 от 23.04.2026

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия 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»

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 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 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 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 25.12.2025 по 26.01.2026 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, 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», Союз Строителей Томской области, ООО Специализированный застройщик «Юнит Девелопмент», ООО Специализированный застройщик «КИТ Девелоп Групп», ООО Специализированный застройщик «Квартал 1604», ООО Специализированный застройщик «Карьероуправление», ООО Специализированный застройщик «ТАВРИДА».

По результатам публичных консультаций по проекту акта поступило замечание Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, которое было Разработчиком учтено.

Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование

Разработчик в пункте 2.1 сводного отчета указал, что Законом Томской области от 11 ноября 2025 года № 113-ОЗ «О внесении изменения в статью 9 «Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области» пункт 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в

Томской области» (далее также – Закон № 100-ОЗ) дополнен критерием, которому должен соответствовать инвестиционный проект, в случае предоставления земельного участка по договору аренды без проведения торгов юридическим лицам для реализации масштабных инвестиционных проектов (далее также – МИП):

- инвестиционный проект предусматривает строительство на земельном участке (земельных участках) многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 10 000 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 № 100-ОЗ установлены критерии МИП, связанные с жилищным строительством:

- 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 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 10 000 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.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Закона № 100-ОЗ порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ, и порядок заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, устанавливаются постановлением Администрации Томской области.

По мнению Разработчика, отсутствие самостоятельного, специального порядка рассмотрения проектов МИП, связанных с жилищным строительством, учитывающего особенности МИП данной категории, а также отсутствие в действующем Порядке 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, утвержденном одноименным постановлением Администрации Томской области от 16.09.2015 № 335а (далее – постановление от 16.09.2015 № 335а, Порядок № 335а), норм о порядке рассмотрения документов, обосновывающих соответствие МИП критериям, установленным пунктом «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ, и об уполномоченном на рассмотрение таких документов исполнительном органе Томской области 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 (пункт 2.2 сводного отчета).

Согласно пункту 5 сводного отчета в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования входят юридические лица, планирующие реализацию масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критерию, установленному подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ (количество Разработчиком не определено), а также органы государственной власти Томской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области.

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

- 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 № 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 социальнокультурного, коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Алтайского края, в целях предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов».

Анализ предлагаемого правового регулирования

Проектом акта предлагается:

- утвердить Порядок 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 (далее – Порядок);

- создать Комиссию 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 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области»;

- внести изменения в постановление от 16.09.2015 № 335а.

Исходя из анализа Порядка, проведенного Департаментом, следует, что Разработчик предлагает разделить правоотношения, связанные:

- с рассмотрением документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «а» - «в» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ и заключением соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов (путем внесения изменений в постановление от 16.09.2015 № 335а);

- с рассмотрением документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ и заключением соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов (утверждение Порядка, проектом акта).

Вместе с тем, в отличие от Порядка № 335а (в проектируемой редакции), Порядком предлагается (основные отличия):

- изменить состав документов, предоставляемых юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации проекта (далее также – заявитель, заявление), обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ (пункт 6 Порядка и пункт 5 Порядка № 335а);

- изменить условия рассмотрения документов, поданных несколькими юридическими лицами в целях предоставления одного земельного участка в аренду

без проведения торгов и подготовки уполномоченным органом заключения (пункт 10 Порядка и пункт 12 Порядка № 335а);

- ввести дополнительные положения, связанные с рассмотрением документов и оснований для принятия решения о возврате заявления (пункты 11-12 Порядка);

- изменить содержание заключения о соответствии (несоответствии) проекта критериям, установленным подпунктом «д», «е» или «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ (пункт 14 Порядка);

- изменить основания для принятия решения о несоответствии масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктом «д», «е» или «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ (пункт 16 Порядка и пункт 15 Порядка № 335а);

- изменить сроки заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке (земельных участках), предоставляемом (предоставляемых) в аренду без проведения торгов (далее - Соглашение) (пункт 25 Порядка и пункт 20 Порядка № 335а);

- установить основания и процедуру внесения изменений в распоряжение Губернатора Томской области о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктом «д», «е» или «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ, а также признании его утратившим силу (пункт 26 – 33, 35-37 Порядка и пункт 30-1 Порядка № 335А).

В качестве цели предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 3 сводного отчета указал утверждение Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктом «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 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, а также внесение изменений в постановление от 16.09.2015 № 335а. Однако утверждение указанного порядка не может являться целью предлагаемого правового регулирования, так как она (цель) не содержит качественные и количественные параметры, характеризующие результат введения указанного регулирования.

Согласно пункту 6.2 Методических рекомендаций по составлению сводного отчета об оценке регулирующего воздействия к Порядку проведения ОРВ при определении цели правового регулирования разработчику необходимо представить качественные и количественные параметры, характеризующие результат введения указанного регулирования. Описание цели должно включать формулировку качественного результата регулирования, а также показатели количественной динамики, характеризующие степень ее достижения с течением времени. Указанные условия необходимы для обеспечения возможности последующего контроля эффективности предлагаемого разработчиком правового регулирования.

Кроме того в пункте 10 сводного отчета «Определение индикаторов для оценки достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования» выделена цель предлагаемого правового регулирования, отличная от цели, указанной в пункте 3 сводного отчета (несмотря на то, что они должны быть идентичны).

Таким образом, предлагаем Разработчику сформулировать цель предлагаемого правового регулирования, исходя из указанных методических рекомендаций, доработав пункты 3 и 10 сводного отчета, в том числе с определением индикаторов достижения цели предлагаемого правового регулирования.

В пункте 8 сводного отчета приведены расчеты информационных издержек, которые Разработчик разделил на:

- информационные издержки № 1.1 (подготовка заявления, содержащего предложение о заключении договора), которые составят 574, 67 руб.
- информационные издержки № 1.2 (подготовка документов, прилагаемых к заявлению), которые составят 9 194,72 руб.;

Также Разработчик выделил 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 № 100-ОЗ, размер которых, из расчета Разработчика, составит 4 597,36 руб.

К проекту акта имеются следующие замечания.

1. В соответствии с частью 3 статьи 9 Закона № 100-ОЗ решение о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 1 указанной статьи Закона № 100-ОЗ, принимается Координационным советом по поддержке инвестиционной деятельности и предоставлению государственных гарантий.

Таким образом, положения проекта акта, связанные с созданием Комиссии по оценке соответствия масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным подпунктами «д» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ (пункт 2 проекта акта), а также с принимаемыми указанной Комиссией решениями (пункты 13, 15, 17, 19, 28, 30, 33 Порядка), противоречат части 3 статьи 9 Закона № 100-ОЗ.

В этой связи предлагаем Разработчику привести указанные положения проекта акта в соответствие с действующим законодательством.

2. В проекте акта используются понятия «проект», «инвестиционный проект», а именно:

- понятие «проект» - пункты 4, 5, 6, абзац третий подпункта 3 пункта 7, подпункт 2 пункт 13, подпункт «а» пункт 13, абзац второй, третий пункт 15, подпункт 1, 3 пункта 16, подпункт 23 пункта 18, пункт 19, 23, подпункт «а» пункта 29, подпункт 2 пункта 31 Порядка (и иные положения проекта акта);
- понятие «инвестиционный проект» - абзац второй подпункта 3 пункта 7, абзац второй пункта 25, пункт 26, 27 Проекта (и иные положения проекта акта).

Вместе с тем, исходя из абзаца первого пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ договор аренды земельного участка заключается без торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в целях реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия инвестиционного проекта одному из критериев, указанных в подпунктах «а» - «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ.

В этой связи предлагаем Разработчику в тексте проекта акта использовать единую терминологию с целью исключения затруднений в правоприменении положений проекта акта субъектами инвестиционной деятельности.

3. Согласно пункту 35 Порядка в случае, если договор аренды земельного участка не был заключен заявителем в течение шести месяцев со дня издания распоряжения Губернатора Томской области о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным подпунктом «д», «е» или «ж» пункта 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ, в целях предоставления в аренду без проведения торгов (далее – Распоряжение), уполномоченный орган в течение десяти

рабочих дней со дня истечения установленного указанным пунктом Порядка срока подготавливает и представляет в установленном порядке проект распоряжения Губернатора Томской области о признании утратившим силу Распоряжения.

Следует отметить, что договор аренды является двусторонним договором, одной стороной которого является заявитель.

Однако Разработчик, исходя из проекта акта, не предусмотрел процедуры, связанные с заключением договора аренды земельного участка (далее – договор аренды), в том числе в части указания события, с наступлением которого должен быть направлен проект договора аренды заявителю, сроки рассмотрения и заключения договора аренды (в течении срока которого заявитель должен рассмотреть проект договора аренды, подписать и уведомить (при необходимости) о подписании договора аренды вторую сторону договора аренды), последствия ненаправления договора аренды заявителю второй стороной договора аренды.

Отсутствие вышеизложенного правового регулирования может ограничивать субъекты инвестиционной деятельности в праве заключить договор аренды в случае, если вторая сторона договора аренды не направит заявителю в срок, указанный в пункте 35 Порядка (шести месяцев), проект договора аренды.

В этой связи предлагаем Разработчику предусмотреть в проекте акта положения, регламентирующие заключение договора аренды с заявителем, с целью исключения избыточных ограничений субъектов инвестиционной деятельности.

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.

Однако проект акта содержит положения, вводящие избыточные ограничения для субъектов инвестиционной деятельности.

На основании вышеизложенного, Департамент делает вывод о недостаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого Разработчиком варианта правового регулирования. Проект акта и сводный отчет нуждаются в доработке с учетом вышеуказанных замечаний и направлении в Департамент для подготовки заключения повторно.

Начальник департамента

Н.М. Радзивил

