

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 реализации отдельных положений статьи 3 Закона Томской области от 28 декабря 2021 года № 126-ОЗ «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий» (далее – Проект)

1.3. Обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования (проводилось/не проводилось): 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 14.01.2026 по 03.02.2026.

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 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 предоставления гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях

последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории (далее - КРТ) жилой застройки, жилых помещений (далее – собственники, наниматели) по норме предоставления на одного человека, установленной постановлением Администрации Томской области, во внеочередном порядке.

Проектом предусмотрен механизм взаимодействия лица, реализующего договор о КРТ, или лица, с которым заключен договор о КРТ, и собственников и нанимателей при реализации собственниками, нанимателями предусмотренного Законом № 126-ОЗ права на первоочередное предоставление жилого помещения, а также устанавливается норма предоставления жилых помещений на одного человека.

Отсутствие правовой регламентации порядка предоставления жилых помещений в случаях, предусмотренных частью 13 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) ввиду отсутствия прозрачных правил, единых для всех застройщиков условий предоставления жилых помещений при реализации договора о КРТ, является сдерживающим фактором для потенциальных застройщиков – инвесторов, а также для применения института КРТ в отношении «критериальных» (не аварийных) многоквартирных домов, соответствующих критериям, установленным приказом Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области от 17.03.2022 № 17 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки».

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

Основным негативным эффектом рассматриваемой проблемы является отсутствие механизма реализации жилищных прав собственников, нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории КРТ, 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:

Принятие Проекта является единственным допустимым способом государственного регулирования, направленного на решение проблемы, поскольку порядок предоставления жилых помещений, а также норма предоставления

гражданам жилых помещений во внеочередном порядке в данном случае регламентируется постановлением Администрации Томской области (пункт 6-2 статьи 3 Закона Томской области от 28.12.2021 № 126-ОЗ).

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

В субъектах Российской Федерации имеется опыт решения аналогичных проблем: постановление Правительства Пермского края от 29.10.2021 № 831-п «Об утверждении Порядка обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки на территории Пермского края».

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 предоставления гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной постановлением Администрации Томской области, во внеочередном порядке	2026
Установление нормы предоставления жилого помещения на одного человека в случаях, установленных частью 13 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации	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 реализации отдельных положений статьи 3 Закона Томской области от 28 декабря 2021 года № 126-ОЗ «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий».

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 в данном случае может являться направление предложений о приобретении жилых помещений взамен освобождаемых, о подборе жилых помещений органом, являющимся стороной договора о КРТ.

Между тем, в соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 68 ГрК РФ в договор о КРТ жилой застройки может включаться условие об обязательстве лица, заключившего договор, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

В этой связи направление предложений о приобретении, о подборе через публичную сторону договора о КРТ нецелесообразно. Оптимальным является взаимодействие напрямую между застройщиком собственником, нанимателем освобождаемого помещения.

4.3. Обоснование выбора предлагаемого варианта решения проблемы:

Принятие Проекта является единственным вариантом решения проблемы, поскольку определение порядка предоставления и установление нормы предоставления для целей реализации части 13 статьи 32.1 ЖК РФ осуществляется постановлением Администрации Томской области (пункт 6-2 статьи 3 Закона Томской области от 28.12.2021 № 126-ОЗ).

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, лица, реализующие решение 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 областного бюджета.

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 направлением собственникам, нанимателям освобождаемых жилых помещений предложения о приобретении или о подборе жилого помещения взамен освобождаемого, по направлению договора передачи, договора, предусматривающего переход права собственности	Увеличение расходов субъектов предпринимательской деятельности в связи с наличием информационных издержек.

Проект нормативного правового акта предполагает следующие информационные издержки (расчет составлен на одного собственника, нанимателя жилого помещения).

Информационные издержки № 1 - подготовка предложения или предложения о подборе.

В соответствии с пунктом 9 Порядка в случае наличия у организации в собственности жилого помещения, отвечающего требованиям, указанным в подпунктах «а» - «г» подпункта 3 пункта 4 Порядка, организация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления, если меньший срок не установлен в договоре о КРТ жилой застройки, рассматривает заявление и направляет в адрес собственника, нанимателя освобождаемого жилого помещения заказным письмом с уведомлением о вручении предложение о заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, или договора передачи жилого помещения в собственность с указанием площади, количества комнат и адреса предлагаемого жилого помещения (далее - предложение).

В случае отсутствия у организации в собственности жилого помещения, отвечающего требованиям, указанным в подпунктах «а» - «г» подпункта 3 пункта 4 Порядка, организация в срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, направляет собственнику, нанимателю освобождаемого жилого помещения заказным письмом с уведомлением о вручении предложение о подборе жилого помещения (далее - предложение о подборе).

Информационные издержки № 2.

Согласно пункту 14 Порядка в случае получения согласия собственника, нанимателя освобождаемого жилого помещения на приобретение организация в течение 10 календарных дней со дня получения согласия на приобретение от собственника (от всех собственников при наличии общей долевой собственности или общей совместной собственности на освобождаемое жилое помещение), нанимателя (от всех нанимателей при наличии нескольких нанимателей освобождаемого жилого помещения) жилого помещения передает нарочно или направляет заказным письмом с уведомлением о вручении:

собственнику(-ам) – подписанный организацией проект договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение;

нанимателю – подписанный организацией проект договора передачи жилого помещения в собственность.

Информационные издержки № 2 – подготовка договора.

Трудозатраты на подготовку документов по выполнению требований составят:

- в рамках информационных издержек № 1 – 1 человеко-час;

- 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:

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

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд_{1.1}) составит: 1 час x 582,13 руб. = 582,13 руб.

Расчет размера информационных издержек № 2:

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

Частота действий по выполнению требования: единовременное выполнение.

Размер издержек (изд₂) составит: 1 час x 582,13 руб. = 582,13 руб.

Размер информационных издержек (при взаимодействии с одним собственником, нанимателем), таким образом, составит в среднем 1 164,26 рублей.

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 предоставления гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о	Размер дохода, поступившего в бюджет	Руб.	Отсутствует	Рассчитать не представляется возможным

комплексном развитии территории жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной постановлением Администрации Томской области, во внеочередном порядке				
Установление нормы предоставления жилого помещения на одного человека в случаях, установленных частью 13 статьи 32.1 Жилищного 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 реализации договора о КРТ в части порядка предоставления жилых помещений в случаях, установленных частью 1 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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: 15.02.2026.

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



