

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

И.о. начальника Департамента
градостроительного развития
Томской области

Татауровой А.А.

03.03.2026 № 26-211

на № 91-0388 от 10.02.2026

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия 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»

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 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 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 проводилось. В то же время Разработчик не размещал на региональном портале уведомление об обсуждении идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования, что указывает на то, что в указанном пункте сводного отчета допущена техническая ошибка и фактически 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 14.01.2026 по 03.02.2026 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, 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 поступило положительное мнение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области (исх. от 20.01.2026 № БИ-029, в сводке предложений не отражено).

Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование

Разработчик в пунктах 2.1, 2.2 сводного отчета указал, что принятие проекта акта направлено на решение следующей проблемы: 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 и единых для всех застройщиков условий предоставления жилых помещений при реализации договора о комплексном развитии территории (далее – 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».

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.

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

1) регламентацию 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 КРТ жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной постановлением Администрации Томской области, во внеочередном порядке;

2) установление нормы предоставления жилого помещения на одного человека в случаях, установленных частью 13 статьи 32.1 ЖК РФ.

Таким образом, согласно пункту 2.1 сводного отчета проектом определяется механизм взаимодействия лица, реализующего договор о КРТ, или лица, с которым заключен договор о КРТ с собственниками и нанимателями при реализации собственниками и нанимателями предусмотренного Законом Томской области от 28 декабря 2021 года № 126-ОЗ «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий» (далее - Закон № 126-ОЗ) права на первоочередное предоставление жилого помещения.

Согласно пункту 5 сводного отчета в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (количество участников правоотношений не определено) входят лица, заключившие договор о КРТ, а также лица, реализующие решение о КРТ. Полагаем, что в указанную группу потенциальных адресатов также необходимо включить собственников и нанимателей помещений, находящихся в «критериальных» многоквартирных домах, расположенных в границах КРТ.

Разработчик в пункте 2.5 сводного отчета указал, что аналогичные проблемы решаются в других субъектах Российской Федерации путем принятия нормативных правовых актов (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»).

Анализ предлагаемого правового регулирования

Пунктом 1 проекта акта определен Порядок 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 согласно приложению № 1 к проекту акта (далее – Порядок).

Пунктом 2 проекта акта установлена норма предоставления жилого помещения на одного человека в случаях, установленных частью 13 статьи 32.1 ЖК РФ согласно приложению № 2 к проекту акта - 20 квадратных метров на одного человека (далее – норма площади).

Необходимость разработки Порядка и установления нормы площади вызвана изменениями (в части установления дополнительных полномочий Администрации Томской области, а также полномочий уполномоченного органа в сфере КРТ), внесенными в Закон № 126-ОЗ Законом Томской области от 5 мая 2025 года № 41-ОЗ «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Томской области «О разграничении полномочий органов государственной власти Томской области в сфере комплексного развития территорий».

Порядком определены условия:

- предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам жилых помещений взамен освобождаемых помещений, находящихся в «критериальных» многоквартирных домах, расположенные в границах КРТ;
- подачи и содержание заявления о предоставлении гражданину другого жилого помещения взамен освобождаемого;
- формирования организацией, обеспечивающей реализацию решения о КРТ, предложений о заключении договора с гражданином о предоставлении жилого помещения, рассмотрения указанных предложений гражданином;
- подписания договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, а также договора передачи жилого помещения в собственность.

Проведенный Разработчиком расчет суммы стандартных информационных издержек субъекта предпринимательской деятельности, связанных с необходимостью соблюдения обязанностей, предлагаемых к установлению проектом акта (подготовка предложений, подготовка проекта договора), показал, что ее размер составит 1 164,26 рубля. 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 реализации решения о КРТ, обязанность по подготовке и предоставлению документов не будет являться для субъектов предпринимательской деятельности избыточной.

При этом к проекту акта имеются следующие замечания и предложения.

Как уже отмечалось выше, в качестве цели предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 3 сводного отчета указал регламентацию порядка предоставления гражданам, нуждающимся в жилых помещениях и имеющим жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы КРТ жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека, а также установление указанной нормы, предусмотренной частью 13 статьи 32.1 ЖК РФ.

Преамбулой проекта акта установлено, что Порядок определен в соответствии с пунктом 6-4) 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», предусматривающим полномочия по определению порядка предоставления гражданам, нуждающимся в жилых помещениях и имеющим жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы КРТ жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека.

Таким образом, Порядком обозначен предмет предлагаемого правового регулирования, а именно, правоотношения по предоставлению гражданам, нуждающимся в жилых помещениях и имеющим жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы КРТ жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека.

В то же время в Порядок (пункты 6, 13, 15, 16) включены положения, предполагающие равноценное возмещение или предоставление равнозначного жилого помещения (часть 7 статьи 32, часть 3 статьи 32.1 ЖК РФ), то есть не по установленной норме площади, что выходит за рамки установленного Порядком предмета предлагаемого правового регулирования.

Кроме того, установленная норма площади, предоставляемой гражданину (приложение № 2 к проекту акта), не содержит уточнение по виду площади. Так, в жилищном законодательстве используются термины, обозначающие жилую площадь, а также общую площадь помещения. В сводном отчете отсутствует какое-либо пояснение, обосновывающее норму площади (20 квадратных метров на одного человека).

В связи с этим при реализации положений Порядка создается ситуация правовой неопределенности для участников правоотношений, в том числе для организации (застройщика), обеспечивающей реализацию решения о КРТ жилой застройки (в частности, отсутствует понимание о категориях граждан, которым предоставляется помещение, а также о предоставляемой им площади помещений).

В целях устранения затруднений в реализации Порядка субъектами предпринимательской деятельности предлагаем Разработчику:

а) определить содержание Порядка в рамках обозначенного предмета предлагаемого правового регулирования, либо рассмотреть возможность расширения предметной области предлагаемого правового регулирования;

б) ввести уточнение по виду предоставляемой площади (общая или жилая площадь);

в) дополнить сводный отчет пояснениями, обосновывающими установленную приложением № 2 к проекту акта норму площади, в том числе с учетом сложившейся практики реализации решений о КРТ.

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.

Начальник департамента



Н.М. Радзивил