

АДМИНИСТРАЦИЯ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ
С ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМИ
И ПРЕДСТАВИТЕЛЬНЫМИ
ОРГАНАМИ ВЛАСТИ**

Ленина пл., д. 6, г.Томск, 634050
тел. (3822) 510-877
E-mail: law@tomsk.gov.ru

Начальнику Департамента
архитектуры и строительства
Томской области

Д.Ю. Ассонову

От 21.07.2017 № 28-303

На № 56-0645 от 30.06.2017

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта закона Томской области «О внесении изменений в статью 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области»

Департамент по взаимодействию с законодательными и представительными органами власти Администрации Томской области (далее – **Департамент**), как уполномоченный орган в области оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, рассмотрел **проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области»** (далее – **проект акта**), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Департаментом архитектуры и строительства Томской области (далее – **Разработчик**), и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 26.3-3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» проекты нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, устанавливающие новые или изменяющие ранее предусмотренные нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающие, изменяющие или отменяющие ранее установленную ответственность за нарушение нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, подлежат оценке регулирующего воздействия.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, утвержденным постановлением Администрации Томской области от 14.03.2014 № 75а «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизе нормативных правовых актов в Томской области» (далее – **Порядок**), проект акта подлежит оценке регулирующего воздействия, поскольку устанавливает новые обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности Томской области (пункт 3 Порядка).

Проект акта направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения **впервые**.

Степень регулирующего воздействия проекта акта: **высокая**.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта акта размещена Разработчиком на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: официальный сайт Администрации Томской области – «Открытый регион» – «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» – раздел «Публичные консультации» (<https://tomsk.gov.ru/rating/front/view/id/375>).

В соответствии с пунктом 7 Порядка процедура проведения оценки регулирующего воздействия включает следующие этапы:

1) размещение уведомления об обсуждении идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования;

2) разработка проекта акта, формирование сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия (далее – сводный отчет) и их публичное обсуждение.

В рамках 1 этапа с 7 по 16 марта 2017 года Разработчиком проводилось обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования, что соответствует абзацу первому пункта 6-1 Порядка, когда в отношении проектов актов с высокой степенью регулирующего воздействия оценка регулирующего воздействия проводится, начиная с этапа размещения уведомления об обсуждении идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования. Замечаний и предложений, полученных в связи с проведением обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования, в адрес Разработчика не поступало.

В рамках 2 этапа Разработчиком подготовлен текст проекта акта и сводный отчет, составляемый по форме согласно приложению № 2 к Порядку.

В ходе проведения 2 этапа процедуры оценки регулирующего воздействия Разработчиком в период **с 23 марта по 19 апреля 2017 года** были проведены публичные консультации посредством размещения проекта акта, сводного отчета и перечня вопросов для участников публичных консультаций на официальном сайте Администрации Томской области в разделе «Открытый регион – Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт).

С целью качественного анализа альтернативных вариантов решения существующей проблемы Разработчик в рамках 2 этапа письменно известил о размещении проекта акта, сводного отчета и перечня вопросов на официальном сайте органы и организации, представляющие интересы субъектов предпринимательской деятельности, а именно: Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, Союз «Томская торгово-промышленная палата», Совет Томского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», Ассоциацию «Совет муниципальных образований Томской области», некоммерческое партнерство «МПО работодателей Томской области», Департамент экономики Администрации Томской области, Департамент инвестиций Томской области, Открытое акционерное общество «Томская домостроительная компания».

По итогам данного этапа по проекту акта поступили отзывы от 4 участников (Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Томской области, Ассоциации «Совет муниципальных образований Томской области», Департамента экономики Администрации Томской области, Департамента инвестиций Томской области). Участники поддерживают проекта акта, но предлагают внести изменения в проект акта. В адрес Разработчика поступили **11 замечаний** и предложений, из которых **3** предложения были полностью **учтены** Разработчиком, **8 – не учтены**, частично учтенных Разработчиком предложений нет.

Все поступившие предложения обобщены и проанализированы Разработчиком в **Сводке предложений**, размещенной на официальном сайте: официальный сайт – «Открытый регион» – «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» – раздел «Публичные консультации» (<https://tomsk.gov.ru/rating/front/view/id/375>).

С позицией Разработчика по учету и частичному учету замечаний и предложений, отраженных в Сводке предложений по проекту акта, Департамент согласен. Более того, после получения Разработчиком замечаний и предложений, были внесены соответствующие изменения в проект акта.

Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование

В соответствии с пунктом в) части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом 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 – Закон № 214-ФЗ), который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Закон № 214-ФЗ были введены статья 23.2, предусматривающая в целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, создание фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также статья 15.4, предусматривающая внесение средств граждан на специальные счета эскроу. Однако в Законе № 214-ФЗ не определен механизм получения гражданами жилья по договорам долевого строительства, перед которыми застройщик не исполнил свои обязательства.

Согласно подпункту в) пункта 2 Критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603, предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов допускается в случае, если такие проекты в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагают строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

В статьях 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрен механизм передачи объекта строительства и обязательств перед дольщиками новому застройщику, который возьмет на себя данные обязательства добровольно. Однако механизм стимулирования заемщика не установлен.

В соответствии со статьей 5-1 Закона Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области» (далее – Закон № 58-ОЗ) в 2011 году в Томской области начал формироваться реестр многоквартирных домов, в строительство которых привлечены денежные средства граждан, но строительство не было начато в течение шести месяцев с момента выдачи разрешения на строительство или приостановлено на срок более шести месяцев. (далее – Реестр проблемных объектов).

В действующей редакции части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» (далее – Закон № 100-ОЗ) **норма**, позволяющая защитить права и законные интересы граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области на особых условиях, **отсутствует**.

Проектом акта предлагается дополнить пункт 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ абзацем следующего содержания: «инвестиционный проект, реализуется на «компенсационном» земельном участке (земельном участке, который предоставляется инициатору инвестиционного проекта при завершении строительства многоквартирных домов и обеспечения жилыми помещениями граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом № 58-ОЗ)».

Установление порядка предоставления земельных участков, необходимых для реализации мероприятий, связанных с завершением строительства объектов, включённых в реестр проблемных объектов в соответствии с Законом № 58-ОЗ, и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком в эксплуатацию проблемных объектов, **позволит привлекать инвесторов для завершения строительства проблемных объектов, предоставляя им так называемые «компенсационные» земельные участки**, что будет способствовать защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области.

В Томской области разработан комплекс мер по финансированию завершения строительства проблемных объектов (межбюджетный трансферт МО «Город Томск», субсидия на техприсоединение и благоустройство для ЖК), а также предусмотрены субсидии гражданам для компенсации части арендной платы при найме жилья либо компенсации процентной ставки по кредитам, взятым на завершение строительства.

Можно выделить две основные проблемы, на решение которых направлено предлагаемое правовое регулирование.

1) **Защита прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области в части обеспечения граждан жильем по договорам долевого строительства путем привлечения инвесторов для завершения строительства проблемных объектов.**

2) **Совершенствование действующей нормативной правовой базы Томской области в сфере земельных отношений**, что позволит устранить правовую неопределенность в отношении земельных участков, на которых расположены недостроенные объекты, включенные в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом № 58-ОЗ, повысить их инвестиционную привлекательность.

Причины возникновения и существования указанных проблем:

- изменение экономической конъюнктуры на рынке жилищного строительства;
- банкротство застройщиков;
- низкая правовая грамотность граждан;
- несовершенство законодательной базы.

Таким образом, решение указанных проблем в силу правовой неурегулированности отношений между гражданами – участниками долевого строительства многоквартирных домов и инвесторами требует вмешательства государства.

По информации, предоставленной Разработчиком, можно выделить следующие основные **негативные эффекты**, возникающие в связи с наличием проблем.

– Увеличение проблемных многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением средств граждан – участников долевого строительства.

Отсутствие правового регулирования делает невозможным предоставление земельных участков, необходимых для реализации мероприятий, связанных с завершением строительства объектов, включённых в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом № 58-ОЗ, и реализации мероприятий по привлечению инвесторов и вводу в эксплуатацию новым застройщиком проблемных объектов.

– Снижение уровня и качества жизни граждан – участников долевого строительства и, как следствие, снижение ими оценки качества деятельности органов государственной власти.

По данным Разработчика, отсутствие решения указанных проблем лишает почти 1000 граждан Томской области, затративших средства на приобретение жилья посредством инвестирования в доленое строительство, воспользоваться вложенными средствами и вернуть затраты в течение длительного времени (большинство из них ожидают получение жилья более 5 лет).

Таким образом, наличие данных проблем **препятствует формированию качественной правовой среды для долевого строительства** в регионе и созданию условий по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, а также развитию строительной отрасли в целом, так как по данным официальной статистики¹ по состоянию на 2015 год удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем вводе жилья, по России в целом составил 41,2 %, а по Сибирскому федеральному округу (далее – СФО) – 34,9 %, по Томской области – 40,2 %, что на 15 % меньше, чем в 2014 г., когда последний показатель составил 47,3 %.

В сводном отчете Разработчик рассматривал **только один вариант решения** указанных проблем. В качестве **варианта решения проблем**, Разработчик предлагает внести изменение в Закон № 100-ОЗ, дополнив пункт 3 части 1 статьи 9 Закона № 100-ОЗ абзацем следующего содержания: «инвестиционный проект, реализуется на «компенсационном» земельном участке (земельном участке, который предоставляется инициатору инвестиционного проекта при завершении строительства многоквартирных домов и обеспечения жилыми помещениями граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом № 58-ОЗ»).

В соответствии с существующими проблемами Разработчиком были выделены следующие цели предлагаемого правового регулирования:

- 1) принятие регионального нормативного правового акта для привлечения инвесторов для завершения строительства объектов, включённых в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом № 58-ОЗ;
- 2) реализация мероприятий по вводу в эксплуатацию новым застройщиком проблемных объектов, что позволит привлекать инвесторов для завершения

¹ Регионы России. Социально-экономические показатели – 2016 г. / Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_14p/Main.htm

строительства проблемных объектов, предоставляя им так называемые «компенсационные» земельные участки.

Разработчик отмечает, что введение предлагаемого проектом акта правового регулирования **не потребует дополнительных расходов (доходов) областного бюджета.**

В сводном отчете Разработчик указывает, что **риски неблагоприятных последствий**, связанных с введением предлагаемого правового регулирования, отсутствуют.

Предлагаемый проект акта, прежде всего, **затрагивает интересы** следующих **субъектов** предпринимательской и инвестиционной деятельности:

- предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих деятельность в области жилищного строительства на территории Томской области (примерно 37 застройщиков по данным отчетности на 01.04.2017²);

- исполнительные органы государственной власти Томской области в регулируемой сфере деятельности;

- муниципальные образования Томской области, на территории которых строятся многоквартирные дома с привлечением средств граждан – участников долевого строительства (по данным Реестра многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением средств граждан – участников долевого строительства по сведениям отчетности застройщиков по состоянию на 01.04.2017³ г. Томск, г. Северск, г. Стрежевой, Томский, Кожевниковский, Асиновский, Первомайский районы), включая те, на территории которых расположены включенные в Реестр проблемных объектов проблемные объекты (в основном г. Томск и Томский район);

- граждане – участники долевого строительства многоквартирных домов (по состоянию на 01.04.2017 – 108 многоквартирных домов с количеством действующих договоров долевого участия 2669), в том числе включенных в Реестр проблемных объектов (по информации Разработчика – 971 человек по состоянию на 01.07.2016 г.).

Анализ обоснования проблемы

Долевое строительство в России представляет собой инвестиционный процесс, в котором для возведения объекта недвижимости строительной организацией (застройщиком) привлекаются денежные средства будущих собственников недвижимости (дольщиков).

В процессе проведения оценки регулирующего воздействия проекта акта Департаментом был проведен анализ существования обозначенной Разработчиком проблемы.

Долевое жилищное строительство в настоящее время активно развивается на территории России (рис.1). Однако такой вид строительства связан с повышенными

² по данным Реестра многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением средств граждан – участников долевого строительства по сведениям отчетности застройщиков по состоянию на 01.04.2017 / Официальный сайт Департамента архитектуры и строительства Томской области. [Электронный ресурс]. URL: <http://depstroy.tomsk.ru/supervision-in-the-shared-construction/customers/>

³ Там же

рисками. Ежегодно регистрируется значительное количество дольщиков, обманутых застройщиками.

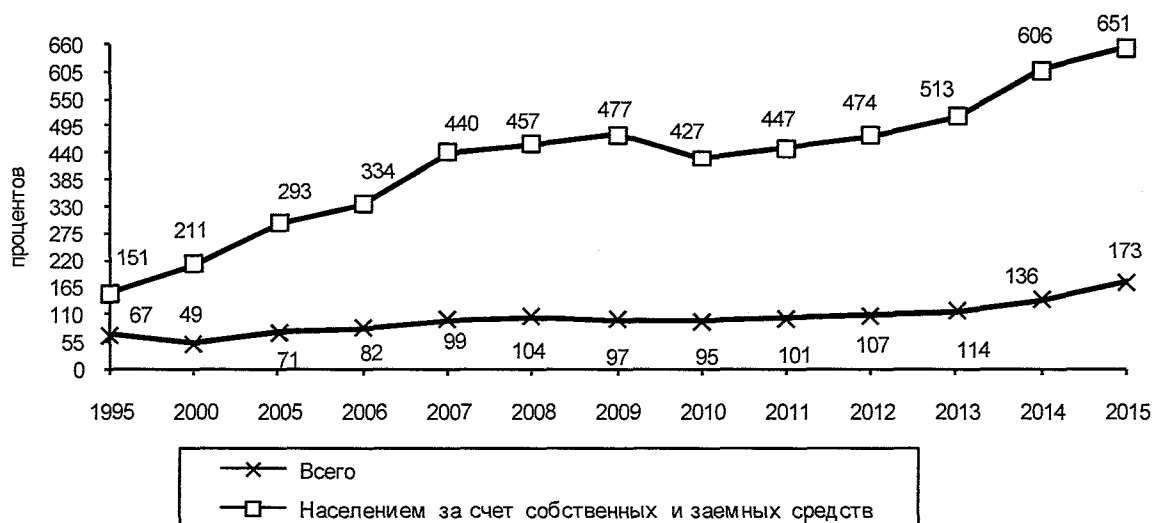


Рисунок 1 – Темпы роста (снижения) ввода в действие жилых домов в России (1990=100)⁴

По состоянию на 2014 – 2015 годы среди федеральных округов по количеству проблемных объектов лидировали Приволжский, Сибирский и Центральный федеральные округа (табл. 1).

По данным на ноябрь 2016 года⁵ в России насчитывалось 888 проблемных жилых объектов в 69 субъектах РФ и 114 214 «обманутых дольщиков» (для сравнения – к концу 2014 года насчитывалось 684 проблемных объекта и 70 915 пострадавших участников долевого строительства). В общей сложности в 2015 году и 1 квартале 2016 года на территории РФ появилось 339 новых проблемных объектов (61 782 пострадавших граждан – участников строительства).

Таблица 1 – Анализ ситуации в долевом строительстве по федеральным округам России в 2014 – 2015 годах⁶

№ п/п	Федеральный округ	Кол-во «проблемных» объектов по состоянию на 31.12.2014	Доля в общем итоге	Кол-во «проблемных» объектов по состоянию на 31.12.2015	Доля в общем итоге	Изменение	
						абсолютное	относительное
1	Приволжский	158	28,16	108	21,18	-50	-31,65
2	Сибирский	129	22,99	107	20,98	-22	-17,05
3	Центральный	89	15,86	103	20,20	14	15,73
4	Северо-Западный	79	14,08	75	14,71	-4	-5,06
5	Южный	58	10,34	51	10,00	-7	-12,07

⁴ Строительство в России – 2016 г. / Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_46/Main.htm

⁵ по данным Отчета Рабочей группы Президиума Генсовета партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав дольщиков и вкладчиков. [Электронный ресурс]. URL: <http://дольщики-ер.рф/archives/27>

⁶ Гребенщиков В.С., Тутунджян А.А. Аналитический обзор ситуации по «проблемным» объектам долевого участия в строительстве в Российской Федерации // Недвижимость: экономика, управление. 2016. № 3. С. 13 – 17. / Научная электронная библиотека E-library.ru [Электронный ресурс]. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_28141632_36284463.pdf

6	Дальневосточный	19	3,39	16	3,14	-3	-15,79
7	Уральский	18	3,21	28	5,49	10	55,56
8	Северо-Кавказский	11	1,96	12	2,35	1	9,09
9	Крымский	0	0,00	10	1,96	10	-
	Итого	561	100,00	510	100,00		

Наибольшее количество проблемных жилых объектов и число пострадавших граждан по состоянию на конец 2016 года было зафиксировано в следующих субъектах РФ: Московская область (140 проблемных объектов, 27 158 пострадавших граждан), г. Санкт-Петербург (39 проблемных объектов, 15 632 пострадавших гражданина), г. Москва (32 проблемных объекта, 10 861 пострадавший гражданин), Самарская область (59 проблемных объектов, 7 101 пострадавший гражданин), Новосибирская область (54 проблемных объекта, 5 101 пострадавший гражданин). При этом застройщики 410 недостроенных объектов (из 888 зафиксированных Рабочей группой на территории РФ) в настоящее время находятся в процедуре признания их несостоятельными (банкротами). При этом важно отметить, что с проблемой «обманутых дольщиков» в 2016 году столкнулись субъекты РФ, на территории которых данная проблема либо ранее была полностью урегулирована (Республика Хакасия, Пензенская область), либо до этого отсутствовала (Республика Тыва, Камчатский край). Таким образом, проблема «обманутых дольщиков» в 2016 году являлась актуальной для 73 субъектов РФ. Наибольшее число пострадавших граждан (более 2000) было зафиксировано в 15 субъектах РФ (рис. 2)⁷.



Рисунок 2 – Наибольшее число пострадавших граждан – участников долевого жилищного строительства по федеральным округам РФ, 2016 год

По информации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в настоящее время в России насчитывается 45 тыс.

⁷ По данным Отчета Рабочей группы Президиума Генсовета партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав дольщиков и вкладчиков. [Электронный ресурс]. URL: <http://дольщики-ер.рф/archives/27>

пострадавших граждан в 769 объектах, расположенных в 67 субъектах РФ. Причём, почти половина обманутых дольщиков сосредоточена в 10 субъектах⁸.

По информации, предоставленной в рабочем порядке Комитетом контроля и надзора в области долевого строительства Департамента архитектуры и строительства Томской области, согласно Перечня проблемных многоквартирных домов, утвержденного областной межведомственной комиссией по вопросам защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства на территории Томской области под руководством Губернатора Томской области (за исключением многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию), по состоянию на 01.07.2016 на территории Томской области находилось 6 проблемных объектов капитального строительства, квартиры в которых ожидает практически тысяча человек (971 человек). При этом в одном из 6-ти домов в июне 2017 года введены в эксплуатацию два блока из трех.

По сведениям отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по состоянию на 01.04.2017 в Томской области осуществляется строительство 108 многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При этом количество действующих договоров долевого участия составляет более 2000 договоров (2669 договора) на общую сумму 7067 млн.руб., привлечено средств дольщиков в 1 квартале 2017 на общую сумму 824,9 млн.руб.

По информации, представленной Разработчиком в сводном отчете, за период 2011 – 2016 годов **из 28 проблемных объектов введено 23 жилых дома. Из областного бюджета за период действия Закона № 100-ОЗ выделено более 1 млрд. руб.** на достройку и ввод в эксплуатацию указанных объектов.

По мнению Разработчика, **выделение такого объема денежных средств является затруднительным и экономически нецелесообразным.** Поэтому, отсутствие предлагаемого правового регулирования делает невозможным **предоставление земельных участков, необходимых для реализации мероприятий, связанных с завершением строительства объектов, включённых в Реестр проблемных объектов** в соответствии с Законом № 58-ОЗ, и реализации мероприятий по вводу в эксплуатацию новым застройщиком проблемных объектов.

Таким образом, Департамент отмечает, что **проблема** защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области, **обозначенная Разработчиком, обоснована.** Отмечаем также, что **факт необходимости создания условий для привлечения инвесторов к завершению строительства проблемных объектов** как способа решения данных проблем и поддержки отрасли жилищного строительства в Томской области, также **подтверждается.**

⁸ Регионы России располагают всеми механизмами для решения проблемы обманутых дольщиков (3 июля 2017) / Официальный сайт Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: http://www.minstroyrf.ru/press/regiony-rossii-raspologayut-vsemi-mekhanizmami-dlya-resheniya-problemy-obmanutykh-dolshchikov/?sphrase_id=347976

**Анализ положений предлагаемого правового регулирования,
затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и
инвестиционной деятельности**

Предлагаемое Разработчиком в проекте акта правовое регулирование затрагивает интересы предпринимательского и инвестиционного сообщества, давая **возможность получить земельный участок**, который предоставляется инициатору инвестиционного проекта **при завершении строительства многоквартирных домов** и обеспечения жилыми помещениями граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в Реестр проблемных объектов, **в аренду без проведения торгов**.

Предлагаемое правовое регулирование **позволит привлечь инвесторов** для завершения строительства проблемных объектов, предоставляя им так называемые «компенсационные» земельные участки, и **сократить количество проблемных объектов** в отрасли долевого жилищного строительства, реализовав мероприятия по вводу новым застройщиком проблемных объектов.

Таким образом, предлагаемое проектом акта изменение **не ущемляет интересов представителей предпринимательского и инвестиционного сообщества**, так как **расширяет перечень критериев, которому должен соответствовать инвестиционный проект**, чтобы получить статус масштабного инвестиционного проекта, позволяя защитить права и законные интересы граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области на особых условиях и **устранить правовую неопределенность** в отношении земельных участков, на которых расположены недостроенные объекты, включенные в Реестр проблемных объектов.

Изменения, способные отрицательно сказаться на представителях предпринимательского и инвестиционного сообщества, в процессе анализа Департаментом **не выявлены**.

Таким образом, проект акта **не содержит положений, вводящих избыточные обязанности, запреты, ограничения** для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих возникновению необоснованных расходов областного бюджета.

Департамент также отмечает, что Разработчиком при подготовке настоящего проекта акта были **учтены замечания участников публичных консультаций** в части использования и разъяснения термина «компенсационный» земельный участок.

Анализ опыта субъектов РФ по регулированию сходных правоотношений и соотнесение его с правовым регулированием, предложенным в проекте акта

При подготовке проекта акта и сводного отчета немаловажное значение имеет тот факт, что Разработчиком был изучен опыт решения указанной проблемы в других субъектах Российской Федерации.

В настоящее время практика предоставления земельных участков, на которых расположены недостроенные объекты, включенные в Реестр проблемных объектов, на особых условиях без проведения торгов существует в Новосибирской области (Закон Новосибирской области от 1 июля 2015 года № 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 и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области»), в Свердловской области (Закон Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»), в Самарской области (Закон Самарской области от 16 марта 2006 года № 19-ГД «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области»), в Республике Татарстан (Указ Президента РТ от 07.12.2015 № УП-1170 «Об установлении качественных и количественных показателей критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов») и других регионах. Так, в Ленинградской области в целях поддержки пострадавших участников долевого строительства предусмотрено предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов юридическому лицу в соответствии с распоряжением Губернатора Ленинградской области для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего установленным критериям (Областной закон Ленинградской области от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»).

Очевидно, что внесение указанных изменений в региональное законодательство направлено на решение проблемы обманутых дольщиков, так как оно имеет место, как правило, в тех регионах, где отмечается наибольшее число пострадавших граждан – участников долевого жилищного строительства (рис. 2).

Несмотря на то, что в Томской области данная проблема стоит не так остро, как в обозначенных на рисунке 2 регионах, региональная практика показывает, что принятие проекта акта является необходимым шагом на пути разрешения ситуации с проблемными объектами в долевом жилищном строительстве. Кроме того, проектом акта предусмотрено предоставление «компенсационного» земельного участка, что является дополнительным стимулом для привлечения инвесторов к решению данных проблем и, безусловно, положительно скажется на экономике региона, позволив решить обозначенные выше проблемы.

Выводы по результатам оценки регулирующего воздействия проекта акта

По результатам оценки регулирующего воздействия считаем, что наличие проблемы и целесообразность ее решения Разработчиком доказаны. В процессе анализа Департаментом **получено подтверждение недостаточного уровня защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области и необходимости создания условий для привлечения инвесторов к завершению строительства проблемных объектов** как способа решения данной проблемы и поддержки отрасли жилищного строительства в регионе.

В результате анализа Департамент делает вывод о полном соблюдении Разработчиком установленного порядка проведения оценки регулирующего воздействия в Томской области и о том, что **положения, вводящие избыточные обязанности, запреты, ограничения** для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, областного бюджета, в проекте акта **отсутствуют**.

Считаем, что **введение предлагаемого Разработчиком варианта правового регулирования целесообразно и обосновано**. По итогам оценки регулирующего воздействия проекта акта Департамент делает вывод о возможности дальнейшего согласования проекта акта.

В случае принятия проекта акта в целях проведения последующей оценки фактического воздействия предлагаемого правового регулирования Разработчик не указал индикаторы, однако, по мнению Департамента, к таким индикаторам можно отнести следующие:

– количество субъектов предпринимательского и инвестиционного сообщества, участвующих в строительстве многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства на территории Томской области (в целом и в разрезе муниципальных образований), ед.;

– количество многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств участников долевого строительства (в целом и в разрезе муниципальных образований), ед.;

– количество проблемных многоквартирных домов (в целом и в разрезе муниципальных образований), ед.;

– количество граждан Томской области (или заключенных договоров долевого участия), затративших средства на приобретение жилья посредством инвестирования в долевое строительство (в целом и в разрезе муниципальных образований), чел.

Считаем, что при анализе вышеуказанных индикаторов Разработчик сможет в полном объеме по истечении определенного времени оценить, произошло ли сокращение проблемных многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением средств граждан – участников долевого

строительства, и уменьшение количества «обманутых дольщиков» по сравнению с показателями года вступления в силу проекта акта и эффективность предлагаемого им правового регулирования.

И.о. начальника Департамента



Ю.Л.Сенина