

Сводный отчет  
о проведении оценки регулирующего воздействия

**1. Общая информация.**

**1.1. Разработчик.**

Департамент архитектуры и строительства Томской области.

**1.2. Вид и наименование проекта нормативного правового акта.**

Проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области».

**1.3. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта.**

III квартал 2018 года.

**1.4. Краткое описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование.**

Согласно действующей редакции статьи 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области» договор аренды земельного участка заключается без торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в целях реализации масштабных инвестиционных проектов при условии если инвестиционный проект реализуется для завершения строительства многоквартирных домов, включенных в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом 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», в целях обеспечения жилыми помещениями граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов.

Помимо вышеуказанных объектов, в соответствии с 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», согласно приказу Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан», признаны пострадавшими граждане, чьи денежные средства были привлечены для строительства 18 многоквартирных домов. Указанные объекты включены в план-график («дорожную карту») Томской области по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Так же необходимо расширить способы восстановления прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, помимо достройки объектов.

**1.5. Краткое описание целей предлагаемого правового регулирования.**

Правовое регулирование будет расширять список граждан, в отношении которых осуществляется восстановление прав. Помимо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом 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», будет предусматривать восстановление прав граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с 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».

### **1.6. Краткое описание содержания предлагаемого правового регулирования.**

Предполагаемый проект предусматривает изменение абзаца шестой пункта 3 части 1 статьи 9 Внести в статью 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», в следующей редакции:

«инвестиционный проект предусматривает строительство объектов жилого и (или) нежилого назначения на территории Томской области и реализуется в целях восстановления прав граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с 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», либо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом 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 - граждане, пострадавшие от действий (бездействия) застройщиков), одним из следующих способов:

передача в собственность гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений, строительство которых предусматривается инвестиционным проектом, в многоквартирном доме, предусмотренном инвестиционным проектом, или в ином многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию;

выплата гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков денежной компенсации;

инвестирование в завершение строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков;

инвестирование в строительство многоквартирных домов;».

### **1.7. Срок, в течение которого проводилось обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования.**

Срок обсуждения идеи (концепции) 7 рабочих дней.

### **1.8. Количество замечаний и предложений, полученных в связи с проведением обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования:**

Нет.

### **1.9. Контактная информация исполнителя разработчика проекта нормативного правового акта (фамилия, имя, отчество, должность, телефон, адрес электронной почты).**

Гулиев Тимур Арифович, консультант-юристоконсульт Комитета контроля и надзора в области долевого строительства Департамента архитектуры и строительства Томской области, (3822) 517-465, guliev@ds.tomsk.gov.ru.

### **1.10. Степень регулирующего воздействия проекта акта.**

Высокая

### **1.11. Обоснование отнесения проекта акта к определенной степени регулирующего воздействия**

Предполагаемый проект содержит положения, устанавливающие новые обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

### **1.12. Срок проведения публичных консультаций, в течение которого разработчиком проекта нормативного правового акта принимаются предложения.**

С 05.10.2018 по 01.11.2018.

### **1.13. Количество замечаний и предложений, полученных в связи с проведением публичных консультаций предлагаемого правового регулирования.**

Нет.

## **2. Описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование.**

### **2.1. Формулировка проблемы.**

Отсутствие в действующей редакции статьи 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области» норм, предусматривающих помощь пострадавшим гражданам, чьи денежные средства были привлечены для строительства 18 многоквартирных домов, которые включены в план-график («дорожную карту») Томской области по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены. Так же расширяются способы восстановления прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, помимо достройки объектов иными способами, т.к. достройка большинства объектов фактически не возможна.

### **2.2. Информация о возникновении, выявлении проблемы и мерах, принятых ранее для ее решения, достигнутых результатах и затраченных ресурсах.**

В 2011 году в Томской области сформирован реестр многоквартирных домов, в строительство которых привлечены денежные средства граждан, но строительство не начато в течение шести месяцев с момента выдачи разрешения на строительство или приостановлено на срок более шести месяцев. В областном бюджете за период действия закона выделено более 1 млрд. руб. на достройку ввод в эксплуатацию указанных объектов. Однако выделение такого объема денежных средств является затруднительным и экономически нецелесообразным.

В Томской области существует план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, которые не учитывались реестром 2011 года. Необходимо расширить способы восстановления прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, помимо достройки объектов иными способами, т.к. достройка большинства объектов фактически не возможна.

### **2.3. Социальные группы, заинтересованные в устранении проблемы, их количественная оценка.**

Основными социальными группами, заинтересованные в устранении проблемы являются:

- органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления Томской области;
- неопределенный круг юридических и физических лиц.

### **2.4. Характеристика негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, их количественная оценка.**

Отсутствие условий по привлечению инвесторов для восстановления прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.

### **2.5. Причины возникновения проблемы и факторы, поддерживающие ее существование.**

Причинами возникновения проблемных объектов и факторами, поддерживающими существование проблемы «обманутых» дольщиков являются экономические причины, банкротство застройщиков, несовершенство законодательной базы, низкая правовая грамотность граждан. Не урегулированность отношений между государством, гражданами, пострадавшими от действий

(бездействия) застройщиков и инвесторами.

## **2.6. Причины невозможности решения проблемы участниками соответствующих отношений самостоятельно, без вмешательства государства.**

Отсутствие правовой основы не предоставляет возможности восстановления прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.

В этой связи решение проблемы без вмешательства регионального законодателя не представляется возможным.

## **2.7. Опыт решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации, иностранных государствах.**

Аналогичные нормы приняты в Московской, Ростовской, Новосибирской областях, Краснодарском и Красноярском краях, Республике Татарстан и других регионах.

## **2.8. Иная информация о проблеме.**

Отсутствует.

## **3. Определение целей предлагаемого правового регулирования и индикаторов для оценки их достижения.**

Цели предлагаемого правового регулирования	Сроки достижения целей предлагаемого правового регулирования	Периодичность мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования
1. Принятие регионального нормативного правового акта по привлечению инвесторов для восстановления прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.	С момента вступления в силу изменений в Закон Томской области «О земельных отношениях в Томской области»	Не требуется
2. Реализация мероприятий по восстановлению прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков одним из следующих способов: - передача в собственность гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений, строительство которых предусматривается инвестиционным проектом, в многоквартирном доме, предусмотренном инвестиционным	В соответствии с обращениями физических и юридических лиц	Не требуется

<p>проектом, или в ином многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выплата гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков денежной компенсации;</li> <li>- инвестирование в завершение строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков;</li> <li>- инвестирование в строительство многоквартирных домов.</li> </ul>		
--	--	--

Цели предлагаемого правового регулирования	Индикаторы достижения целей предлагаемого правового регулирования	Единица измерения индикаторов	Целевые значения индикаторов по годам
<p>1. Принятие регионального нормативного правового акта по привлечению инвесторов для восстановления прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.</p>	<p>Вступивший в законную силу Закон Томской области «О внесении изменения в статью 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области»</p>		<p>1 (в течение всего срока)</p>
<p>2. Реализация мероприятий по восстановлению прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков одним из следующих способов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- передача в собственность гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений, строительство которых предусматривается инвестиционным проектом, в многоквартирном доме, предусмотренном инвестиционным проектом, или в ином многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию;</li> <li>- выплата гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков</li> </ul>	<p>Не требуется</p>		<p>Не требуется</p>

денежной компенсации; - инвестирование в завершение строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков; - инвестирование в строительство многоквартирных домов.			
---	--	--	--

**3.1. Методы расчета индикаторов достижения целей предлагаемого правового регулирования, источники информации для расчетов.**

Не требуется.

**3.2. Оценка затрат на проведение мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования.**

Не требуется.

**4. Качественная характеристика и оценка численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (их групп).**

Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (краткое описание их качественных характеристик)	Количество участников группы
Органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления Томской области.	Определяется исходя из количества заинтересованных органов государственной власти Томской области муниципальных образований Томской области
Неопределенный круг юридических и физических лиц, заинтересованных в восстановлении прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.	Определить не представляется возможным

**5. Сведения о дополнительных расходах (доходах) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования.**

Дополнительные расходы областного бюджета не предполагаются.

**6. Новые обязанности, запреты и ограничения, изменение существующих обязанностей, запретов и ограничений потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и связанные с ними дополнительные расходы (доходы).**

Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (соответствует <a href="#">пункту 4</a> )	Новые обязанности, запреты и ограничения, изменения существующих обязанностей, запретов и ограничений, вводимые предлагаемым правовым регулированием (с указанием соответствующих положений проекта нормативного правового акта)	Описание расходов и возможных доходов, связанных с введением предлагаемого правового	Количественная оценка, руб.

		регулируемая	
Органы государственной власти Томской области и органы местного самоуправления Томской области;	Отсутствуют	Отсутствуют	Количественная оценка не осуществлялась
Неопределенный круг юридических и физических лиц	Отсутствуют	Отсутствуют	Количественная оценка не осуществлялась

**6.1. Издержки и выгоды адресатов предлагаемого правового регулирования, не поддающиеся количественной оценке.**

Выгоды адресатов: снижение социальной напряженности.

Издержки: не выявлены.

**7. Оценка рисков неблагоприятных последствий применения предлагаемого правового регулирования.**

Виды рисков	Оценка вероятности наступления неблагоприятных последствий	Методы контроля рисков	Степень контроля рисков (полный/частичный/отсутствует)
Риски отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

**8. Сравнение возможных вариантов решения проблемы.**

	Вариант 1	Вариант 2
8.1. Содержание варианта решения проблемы	Принятие проекта Закона Томской области	Сохранение действующей редакции Закона Томской области
8.2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 - 3 года)	Оценить динамику численности неопределенного круга юридических и физических лиц, заинтересованных в восстановлении прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков не представляется возможным	Оценить динамику численности неопределенного круга юридических и физических лиц, заинтересованных в восстановлении прав граждан, денежные средства которых привлечены в строительство проблемных объектов и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков не представляется возможным

8.3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	Оценка дана в разделе 6 сводного отчета	Информация отсутствует
8.4. Оценка расходов (доходов) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	Не установлено	Не установлено
8.5. Оценка возможности достижения заявленных целей регулирования (раздел 3 сводного отчета) посредством применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового регулирования	Достижение заявленных целей является возможным	Достижение заявленных целей не представляется возможным
8.6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	Риски отсутствуют	Рост социальной напряженности

#### **8.7. Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы.**

Учитывая характер рассматриваемых отношений и заявленные цели правового регулирования, предпочтительным вариантом является принятие представленного законопроекта.

#### **8.8. Детальное описание предлагаемого варианта решения проблемы.**

Предполагаемый проект предусматривает изменение абзаца шестой пункта 3 части 1 статьи 9 Внести в статью 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», в следующей редакции:

«инвестиционный проект предусматривает строительство объектов жилого и (или) нежилого назначения на территории Томской области и реализуется в целях восстановления прав граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с 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», либо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в Реестр проблемных объектов в соответствии с Законом 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 - граждане, пострадавшие от действий (бездействия) застройщиков), одним из следующих способов:

передача в собственность гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений, строительство которых предусматривается инвестиционным проектом, в многоквартирном доме, предусмотренном инвестиционным проектом, или в ином многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию;

выплата гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков денежной компенсации;

инвестирование в завершение строительства многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков;

инвестирование в строительство многоквартирных домов;».

**9. Оценка необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу нормативного правового акта либо необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения.**

**9.1. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта.**

Через десять дней после дня его официального опубликования.

**9.2. Необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки введения предлагаемого правового регулирования: есть (нет) (с обоснованием необходимости).**

Не требуется.

**9.3. Необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения.**

Нет.