

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.

II квартал 2017 г.

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

До настоящего времени проблема «обманутых» дольщиков актуальна на территории Томской области. На территории Томской области в реестре проблемных объектов числится 5 многоквартирных домов (957 граждан).

Защита прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области в части обеспечения граждан жильем по договорам долевого строительства.

1.5. Краткое описание целей предлагаемого правового регулирования.

Установление порядка предоставления земельных участков, необходимых для реализации мероприятий, связанных с завершением строительства объектов, включённых 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» и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов, позволит привлекать инвесторов для завершения строительства проблемных объектов предоставляя им так называемые «компенсационные» земельные участки.

1.6. Краткое описание содержания предлагаемого правового регулирования.

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.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «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 соответствия инвестиционного проекта одному из критериев:

инвестиционный проект реализуется в рамках государственно-частного партнерства в соответствии с Законом Томской области от 17 декабря 2012 года № 234-ОЗ «О государственно-частном партнерстве в Томской области»;

инвестиционный проект по созданию и развитию промышленного парка реализуется в соответствии с Законом Томской области от 15 декабря 2014 года № 182-ОЗ «О промышленных (индустриальных) парках в Томской области»;

в результате реализации инвестиционного проекта создается не менее 100 дополнительных рабочих мест;

объем инвестиций по инвестиционному проекту составляет не менее 1 миллиарда рублей.

С целью защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области,

Проектом закона предлагается дополнить пункт 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» абзацем следующего содержания:

«инвестиционный проект в соответствии с документами, представленными инициатором инвестиционного проекта, реализуется в целях обеспечения жилыми помещениями граждан - участников долевого 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».

Установление порядка предоставления земельных участков необходимых для реализации мероприятий, связанных с завершением строительства объектов, включённых 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» и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов, позволит привлекать инвесторов для завершения строительства проблемных объектов предоставляя им так называемые «компенсационные» земельные участки.

1.7.Срок, в течение которого проводилось обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования. Срок обсуждения идеи (концепции) 5 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).

Мальцева Анастасия Владимировна, заместитель начальника Департамента архитектуры и строительства Томской области, 513-856, maltseva@ds.tomsk.gov.ru.

1.10. Степень регулирующего воздействия проекта акта. Высокая.

1.11. Обоснование отнесения проекта акта к определенной степени регулирующего воздействия

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 1 «Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных актов Томской области», утвержденного постановлением Администрации Томской области от 14.03.2014 № 75а, проект нормативного акта затрагивает вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности.

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

С 23.03.2017 года по 19.04.2017 года.

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

2.1. Формулировка проблемы.

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 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» и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов.

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 (далее - Реестр проблемных объектов) В Томской области разработан комплекс мер по финансированию завершения строительства проблемных объектов (межбюджетный трансферт МО «Город Томск», субсидия на техприсоединение и благоустройство для ЖСК), а также предусмотрены субсидии гражданам для компенсации части арендной платы при найме жилья либо

компенсации процентной ставке по кредитам, взятым на завершении строительства. За период 2011-2016 годов из 28 проблемных объектов введено 23 жилых дома. 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.

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 завершения строительства объектов, включённых 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» и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов. Затягивание решения проблемы 957 граждан – участников строительства 5 проблемных объектов, которые ожидают получение жилья более пяти лет.

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

Причины возникновения «проблемных» объектов и факторы, поддерживающие существование проблемы «обманутых» дольщиков - экономические причины, банкротство застройщиков, несовершенство законодательной базы, низкая правовая грамотность граждан. Не урегулированы отношения между государством, граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и инвесторов.

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

Отсутствие правовой основы не предоставляет возможности гражданам - участникам долевого строительства жилья и инвесторам самостоятельно урегулировать проблему по вводу проблемных объектов.

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.

Аналогичная норма принята в Новосибирской области (Закон новосибирской области от 01 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» 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
Принятие регионального нормативного правового акта по привлечению инвесторов для завершения строительства объектов, включённых 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» и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов.	С момента вступления в силу изменений в Закон Томской области «О земельных отношениях в Томской области»	Не требуется
Реализация мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов, позволит привлечь инвесторов для завершения строительства проблемных объектов предоставляя им так называемые «компенсационные» земельные участки.	В соответствии с обращениями физических и юридических лиц	Не требуется

Цели предлагаемого правового регулирования (соответствует п. 3.1)	Индикаторы достижения целей предлагаемого правового регулирования	Единица измерения индикаторов	Целевые значения индикаторов по годам
Не требуется	Не требуется	Отсутствует	Не требуется

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 муниципальных образований Томской области
Неопределенный круг юридических и физических лиц.	Определить не представляется возможным

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

Не требуется

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 пункту 4)	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 регулирования	Количественная оценка, руб.
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.

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	Отсутствует
8.2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов	Не установлено	

предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 - 3 года)		
8.3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	Не установлено	
8.4. Оценка расходов (доходов) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	Не установлено	
8.5. Оценка возможности достижения заявленных целей регулирования (раздел 3 сводного отчета) посредством применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового регулирования	Высокая	
8.6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	Риски отсутствуют	

8.7. Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы.

Учитывая необходимость решения проблемы связанной с завершением строительства объектов, включённых 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» и реализации мероприятий по вводу новым застройщиком проблемных объектов, и привлечением инвесторов для завершения строительства таких объектов, с предоставлением им «компенсационных» земельных участков, предпочтительным вариантом является принятие представленного проекта закона Томской области.

8.8. Детальное описание предлагаемого варианта решения проблемы.

В представленном законопроекте «О внесении изменений в статью 9 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области» вносятся изменения:

Пункт 3 части 1 дополнен абзацем следующего содержания:

«инвестиционный проект в соответствии с документами, представленными инициатором инвестиционного проекта, реализуется в целях обеспечения жилыми помещениями граждан - участников долевого 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».

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 опубликования.

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

Переходный период не требуется.

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

Нет.

Перечень вопросов для обсуждения в ходе публичных консультаций

1. Актуальна ли сегодня заявленная разработчиком проекта акта проблема?

2. Насколько корректно разработчик обосновал необходимость государственного вмешательства? Насколько цель предлагаемого государственного регулирования соотносится с проблемой, на решение которой оно направлено? Достигнет ли предлагаемое государственное регулирование тех целей, на которые оно направлено?

3. Является ли выбранный вариант решения проблемы оптимальным (в том числе с точки зрения выгод и издержек для общества в целом)? Существуют ли иные варианты достижения заявленных целей государственного регулирования? Если да - выделите те из них, которые были бы менее затратные и/или более эффективны.

4. Какие, по Вашей оценке, субъекты предпринимательской и иной деятельности будут затронуты предлагаемым государственным регулированием (по видам субъектов, по отраслям, по количеству таких субъектов в районе или городе)?

5. Повлияет ли введение предлагаемого государственного регулирования на конкурентную среду в отрасли, будет ли способствовать необоснованному изменению расстановки сил в отрасли? Если да, то как? Приведите, по возможности, количественные оценки.

6. Оцените, насколько полно и точно отражены обязанности, ответственность субъектов государственного регулирования, а также насколько понятно прописаны административные процедуры, реализуемые ответственными исполнительными органами государственной власти, насколько точно и недвусмысленно прописаны властные функции и полномочия? Считаете ли Вы, что предлагаемые нормы не соответствуют или противоречат иным действующим нормативным правовым актам? Если да, укажите такие нормы и нормативные правовые акты.

7. Существуют ли в предлагаемом государственном регулировании положения, которые необоснованно затрудняют ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности? Приведите обоснования по каждому указанному положению.

8. К каким последствиям может привести принятие нового государственного регулирования в части невозможности исполнения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями дополнительных обязанностей, возникновения избыточных административных и иных ограничений и обязанностей для субъектов предпринимательской и иной деятельности?

9. Оцените издержки/упущенную выгоду субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, возникающие при введении предлагаемого регулирования, согласно прилагаемому опросному листу.

10. Какие могут возникнуть проблемы и трудности с контролем соблюдения требований и норм, вводимых данным нормативным актом?

Является ли предлагаемое государственное регулирование недискриминационным по отношению ко всем его адресатам, то есть все ли потенциальные адресаты государственного регулирования окажутся в одинаковых условиях после его введения? Предусмотрен ли в нем механизм защиты прав хозяйствующих субъектов? Существуют ли особенности при контроле соблюдения требований вновь вводимого государственного регулирования различными группами адресатов регулирования?

11. Требуется ли переходный период для вступления в силу предлагаемого государственного регулирования (если да - какова его продолжительность), какие ограничения по срокам введения нового государственного регулирования необходимо учесть?

12. Какие целесообразно применить исключения по введению государственного регулирования в отношении отдельных групп лиц? Приведите соответствующее обоснование.

13. Специальные вопросы, касающиеся конкретных положений и норм рассматриваемого проекта нормативного правового акта, отношение к которым разработчику необходимо прояснить.

14. Иные предложения и замечания, которые целесообразно учесть в рамках оценки регулирующего воздействия.