



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ДЕПЭКОНОМИКИ ЮГРЫ)**

ул. Мира, д. 5, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
(Тюменская область), 628006,
Телефон: (3467) 39-20-58
Факс: (3467) 39-21-02
E-mail: Econ@admhmao.ru

22-Исх-12139
25.10.2019

На № 22-СЗ-255 от 24.10.2019

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления
Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-
Мансийского автономного округа – Югры от 14 августа 2015 года № 270-п
«О порядке предоставления земельных участков, находящихся
в государственной или муниципальной собственности, юридическим
лицам в аренду без проведения торгов для размещения объектов
социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации
масштабных инвестиционных проектов в Ханты-Мансийском автономном
округе – Югре» (далее – проект, постановление № 270-п,
Порядок предоставления земельных участков)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган, автономный округ) в соответствии с пунктом 2.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия (далее – ОРВ) проектов нормативных правовых актов, подготовленных исполнительными органами государственной власти автономного округа, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов автономного округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением

Правительства автономного округа от 30 августа 2013 года № 328-п (далее – Порядок), рассмотрев проект, пояснительную записку, свод предложений по результатам проведения публичных консультаций, сводный отчет об ОРВ проекта (далее – свод предложений, сводный отчет), подготовленные управлением инвестиционной политики Департамента экономического развития автономного округа (далее – регулирующий орган), сообщает следующее.

Проект направлен регулирующим органом для подготовки настоящего заключения впервые.

В соответствии с подпунктом 2.1 Порядка проект рассмотрен на заседании Общественного совета при Депэкономике Югры (протокол от 23 сентября 2019 года).

Проект отнесен к высокой степени регулирующего воздействия, поскольку в нем содержатся положения, устанавливающие новые обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также ответственность за нарушение нормативных правовых актов автономного округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Информация об ОРВ проекта размещена на Портале проектов нормативных правовых актов <http://regulation.admhmao.ru> (далее – Портал) 23 сентября 2019 года (ID №: 01/01/09-19/00017910).

Депэкономике Югры проведены публичные консультации по проекту в период с 23 сентября по 21 октября 2019 года.

О проведении публичных консультаций письменно проинформированы 11 субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых затронуты или могут быть затронуты предлагаемым правовым регулированием.

В ходе проведения публичных консультаций поступил отзыв в поддержку предлагаемого правового регулирования от Союза «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

Поступили отзывы с замечаниями и предложениями, направленными на улучшение обсуждаемой редакции проекта, от:

- Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном округе, согласно которым предлагается:

1) дополнить проект отдельной нормой, предусматривающей рекомендации органам местного самоуправления муниципальных образований автономного округа по заключению соглашений о сотрудничестве в сфере обеспечения прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков с юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка;

2) определить предельный срок рассмотрения документов комиссией, предусмотренный пунктом 2.10 Порядка предоставления земельных участков;

- ПАО «Сбербанк», согласно которым предлагается:

3) сформировать единый публичный банк данных свободных земельных участков и закрепить порядок их «бронирования» до завершения строительства проблемных домов, чтобы инвестор понимал какие участки и в какой части города могут быть ему предоставлены;

4) определить форму соглашения по вопросу предоставления земельного участка;

5) закрепить существенные условия заключаемого соглашения;

6) предусмотреть гарантии (соглашение о намерениях) со стороны исполнительно-распорядительных органов муниципального образования автономного округа по предоставлению участка;

7) закрепить понятие «заявитель».

По результатам рассмотрения все поступившие замечания и предложений учтены разработчиком в полном объеме при доработке проекта.

Проект разработан в целях приведения постановления № 270-п в соответствие с положениями статьи 11 Закона автономного округа

от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (далее – Закон № 26-оз).

Проектом предлагается дополнить постановление № 270-п Порядком предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, реализуемых в целях обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действия (бездействия) застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

Уполномоченным органом проведен мониторинг нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, устанавливающих аналогичные порядки.

п/п	Наименование нормативного правового акта	Содержание правового регулирования аналогичной проблемы	Содержание предлагаемого правового регулирования
1.	Постановление Правительства Самарской области от 27 сентября 2019 года № 678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» (вместе с «Порядком заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором», «Формой соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта») (далее – постановление № 678)	Предоставление земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта осуществляется на конкурсной основе. Заявитель – юридическое лицо, соответствующее требованиям, установленным постановлением № 678. Требования к заявителю: 1) не проводятся процедуры ликвидации; 2) отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве; 3) отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания; 4) в реестре недобросовестных поставщиков; 5) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции	Предоставление земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта осуществляется без конкурсных процедур. Заявитель – юридическое лицо, соответствующее требованиям Порядка предоставления земельных участков. Требования к заявителю: 1) отсутствие неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах; 2) не находится в процессе реорганизации, ликвидации, банкротства. Требования к земельному участку: 1) находится в собственности муниципального образования автономного округа или государственная собственность на земельный участок не разграничена; 2) не обременен правами третьих лиц;

	единоличного исполнительного органа юридического лица); 6) отсутствие недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации; 7) отсутствие у юридического лица текущих неисполненных обязательств перед участниками долевого строительства более чем на три месяца и (или) просрочки ввода многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строящихся с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц в рамках долевого строительства, более чем на один год. 3.1. Для заключения Соглашения заявитель представляет: 1) предложение о реализации масштабного инвестиционного проекта по удовлетворению прав требований пострадавших участников долевого строительства; 2) договор, указанный в подпункте «а» пункта 2.3 настоящего Порядка, утвержденного постановлением № 678 (далее – Порядок); 3) определение арбитражного суда о передаче обязательств по завершению строительства проблемного объекта и исполнению обязательств застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»; 3) договоры, указанные в подпункте «в» пункта 2.3 настоящего Порядка; 4) правоустанавливающие документы на смежный земельный участок. 5) сведения о потенциале использования компенсационного земельного участка, включающий прогнозирование с учетом определенного градостроительного зонирования территориальной зоны, в которой находится компенсационный земельный участок; 6) отчет о рыночной стоимости компенсационного земельного участка с экспертным заключением эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков; 7) стоимость строительства проблемного объекта; 8) срок, необходимый для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта; 9) объем прав требований пострадавших участников долевого строительства в квадратных метрах, предлагаемых новым застройщиком-инвестором к удовлетворению за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на компенсационном земельном участке. Перечень документов представляемых заявителем для участия в конкурсе: 1) заявка на участие в конкурсе; 2) выписка из Единого государственного	3) отнесен к одной из категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли запаса; 4) имеет вид разрешенного использования согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540: 1.15, 1.18, 2.0, 3.0, 4.1, 4.3 – 4.10, 5.0, 6.2 – 6.11, 9.0 – 9.3, 10, 12.2; 5) располагается вне границ площади горного отвода и (или) в отношении земельного участка (при намечаемой застройке площади горного отвода) имеется письменное согласование пользователя недр о реализации Инвестиционного проекта; 6) на земельном участке в соответствии с документами территориального планирования предусмотрена реализация Инвестиционного проекта; 7) расположен вне границ территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия или в отношении земельного участка имеется письменное согласование исполнительного органа государственной власти автономного округа, осуществляющего региональный государственный надзор в области охраны объектов культурного наследия, о реализации Инвестиционного проекта; 8) расположен вне границ зон с особыми условиями использования, указанных в статье 105 Земельного кодекса Российской Федерации, или в отношении земельного участка имеется письменное согласование собственника объекта недвижимости, в
--	--	---

		реестра юридических лиц; 3) копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя; 4) заверенные в установленном порядке копии учредительных документов заявителя; 5) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица; 6) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях; 7) сведения об отсутствии заявителя в реестре недобросовестных поставщиков, об отсутствии заявителя в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; 8) сведения об отсутствии у заявителя недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации; 9) предложение об условиях исполнения Соглашения и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства; 10) правоустанавливающие документы на земельный участок в случаях наличия прав на земельный участок, смежный с компенсационным земельным участком; 11) договор, указанный в подпункте «а» пункта 2.3 Порядка, в случае его заключения; 12) определение арбитражного суда о передаче обязательств по завершению строительства проблемного объекта и исполнению обязательств застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»; 13) договоры, указанные в подпункте «в» пункта 2.3 настоящего Порядка, в случае их заключения; 14) проект схемы планировочной организации компенсационного земельного участка, на котором предполагается реализация масштабного инвестиционного проекта, с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.	отношении которого установлена зона с особыми условиями использования, о реализации Инвестиционного проекта. Требования к инвестиционному проекту – соответствие всем критериям, указанным в пункте 4 статьи 11 Закона № 26-оз. Основания для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов: 1) заявитель не соответствует хотя бы одному из требований, указанных в подпунктах 2.2.1, 2.2.2 пункта 2.2 Порядка предоставления земельных участков; 2) земельный участок не соответствует хотя бы одному из требований, указанных в пункте 2.3 Порядка предоставления земельных участков; 3) инвестиционный проект не соответствует хотя бы одному из критериев, указанных в пункте 4 статьи 11 Закона № 26-оз. 4) объем поддержки, представленной Заявителем гражданам в соответствии с соглашениями, указанными в подпункте «а» пункта 2.1 Порядка, в одной или нескольких формах, определенных в подпункте «в» пункта 4 статьи 11 Закона № 26-оз, составляет менее чем 15 % кадастровой стоимости земельного участка. Перечень документов, представляемых заявителем для предоставления земельного участка: 1) заявление; 2) копии заключенных соглашений с гражданами – участниками долевого строительства, пострадавшими от действий (бездействия) застройщиков; 3) заверенная руководителем Заявителя форма расчета планируемых расходов Заявителя на обеспечение прав граждан, путем предоставления поддержки в одной или нескольких формах, определенных в подпункте «в» пункта 4 статьи 11 Закона № 26-оз.
--	--	--	---

В результате проведенного мониторинга установлено, что в Самарской области и в автономном округе применяется различное правовое регулирование, в части применяемых процедур принятия решения о предоставлении земельных участков, перечня документов, представляемых заявителем для получения земельного участка и оснований для отказа в предоставлении земельного участка.

Предлагаемое проектом правовое регулирование в сравнении с вышеназванными нормативными правовыми актами является более предпочтительным, поскольку в автономном округе, созданы условия для обеспечения получения земельных участков большему числу заинтересованных лиц, что позволит реализовать права пострадавших участников долевого строительства за максимально короткое время.

В соответствии с информацией, отраженной в сводном отчете, группами потенциальных адресатов правового регулирования, являются:

300 юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов;

6 исполнительных органов государственной власти автономного округа;

22 органа местного самоуправления муниципальных образований автономного округа.

Согласно информации, содержащейся в сводном отчете, в связи с введением предлагаемого правового регулирования дополнительные расходы 1 юридического лица составят 15 003,9 тыс.рублей, в том числе:

3,9 тыс.рублей – информационные издержки;

15 000 тыс.рублей – содержательные издержки.

Расходы бюджета автономного округа, муниципальных образований автономного округа отсутствуют.

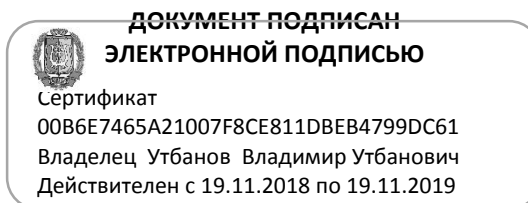
По результатам рассмотрения документов установлено, что при осуществлении ОРВ проекта процедуры, предусмотренные Порядком, соблюдены.

На основе проведенной ОРВ проекта, с учетом информации, предоставленной регулирующим органом в сводном отчете, своде предложений и пояснительной записке к проекту, уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

предложенный проектом способ правового регулирования обоснован, поскольку предлагаемый Порядок предоставления земельных участков способствует созданию благоприятных условий для снижения административных барьеров для потенциальных инвесторов, заинтересованных в получении земельных участков без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов в целях обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действия (бездействия) застройщиков в автономном округе;

в проекте отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствующие возникновению необоснованных расходов указанных субъектов и бюджета автономного округа.

Заместитель директора
Департамента



В.У.Утбанов

Исполнитель:
Консультант отдела оценки регулирующего воздействия
управления государственного регулирования
Котарева Елена Геннадьевна, тел. 35-03-10