|  |  |
| --- | --- |
| gerb  **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](mailto:Econ@admhmao.ru)  [Номер документа]  [Дата документа] |  |

На № 34-Исх-14570 от 29.12.2017

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры   
«Об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления»

(далее – проект)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган, автономный округ) в соответствии с пунктом 6 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия (далее – ОРВ) проектов нормативных правовых актов, подготавливаемых 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, свод предложений по результатам проведения публичных консультаций, сводный отчет о результатах проведения ОРВ проекта (далее – свод предложений, сводный отчет), подготовленные Департаментом строительства автономного округа   
(далее – Депстрой Югры, регулирующий орган), сообщает следующее.

Проект направлен Депстроем Югры для подготовки настоящего заключения впервые.

Проект разработан в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории   
и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий   
и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 373-ФЗ), который вступил в силу с 1 января 2017 года.

Согласно части 3 статьи 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации методика определения начальной цены предмета аукциона устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Информация об ОРВ проекта размещена на едином официальном сайте государственных органов автономного округа 28 августа 2017 года.

Депстроем Югры проведены публичные консультации по проекту   
в период с 28 августа 2017 года по 12 сентября 2017 года.

По результатам проведенных публичных консультаций поступили:

– отзывы об отсутствии замечаний и предложений к проекту от Уполномоченного по защите прав предпринимателей   
в автономном округе, общества с ограниченной ответственностью   
«Версо-Монолит Инвест», акционерного общества «Строительная компания ВНСС», саморегулируемой организации «Союз   
строителей Югры», муниципальных образований город Радужный, Сургутский район, город Лангепас, город Урай, Ханты-Мансийский район, Нефтеюганский район.

– отзывы с замечаниями к проекту:

от муниципального образования город Сургут, согласно которым проект не учитывает нормы, предусмотренные частью 3 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.   
При расчете начальной цены предмета аукциона требуется комплексный анализ и сопоставление суммарных предполагаемых затрат, которые стороны понесут при реализации мероприятий, а также размер возможной прибыли;

от муниципального образования город Мегион, согласно которым проектом не определен орган, уполномоченный на определение цены   
и орган власти, определяющий (контролирующий) достоверность цены;

– предложения к проекту от муниципального образования город Мегион об установлении порядка определения цены аукциона, ответственных органов, сроков, связанных с оценкой процедур.

Кроме того, Общественным советом при Департаменте строительства автономного округа рекомендовано (протокол от 6 сентября   
2017 года) регулирующему органу исключить из формулы расчета начальной цены предмета аукциона на право заключения договора   
о комплексном развитии территории коэффициент инвестиционной привлекательности.

Предлагаемое правовое регулирование затрагивает интересы:

22 муниципальных образований;

170 застройщиков (юридических, физических лиц и индивидуальных предпринимателей), осуществляющих инвестиционную деятельность   
на территории автономного округа.

Уполномоченным органом проведен мониторинг нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации по определению начальной цены предмета аукциона на право заключения договора   
о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование нормативного правового акта | Содержание правового регулирования аналогичной проблемы | Содержание правового регулирования в предлагаемом проекте |
| 1. | Постановление Правительства Хабаровского края  от 5 октября 2017 года  № 399-пр  «Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона  на право заключения договора о комплексном развитии территории  по инициативе органа местного самоуправления» | Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона в размере рыночной стоимости предмета аукциона путем проведения оценки рыночной стоимости предмета аукциона в соответствии  с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.  В целях проведения оценки рыночной стоимости предмета аукциона орган местного самоуправления заключает муниципальный контракт в соответствии  с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг  для обеспечения государственных  и муниципальных нужд.  В случаях если в соответствии  с градостроительным законодательством аукцион был признан несостоявшимся  или если договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления не был заключен с единственным участником аукциона, орган местного самоуправления  при принятии решения о проведении повторного аукциона определяет начальную цену предмета повторного аукциона в размере не более  чем на 30 процентов ниже начальной цены предмета аукциона, признанного несостоявшимся (аукциона, с единственным участником которого  не был заключен договор  о комплексном развитии территории), определенной в соответствии  с пунктом 2 Методики. | Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется расчетным методом по формуле:  НЦА =, где:  НЦА – начальная цена аукциона (в рублях);  Пкс – средний удельный показатель кадастровой стоимости земель населенных пунктов по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного использования земельных участков, определяемый в соответствии  с нормативным правовым актом Правительства  автономного округа  об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов (рублей/кв. метр).  В случае если застроенная территория располагается  в двух и более кадастровых кварталах, в расчет принимается наибольшее значение показателя;  Sзт – площадь территории,  в отношении которой принято решение о её комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления  (кв. метров);  Кт – коэффициент территориальности, определяемый в соответствии  с пунктом 2.2 Методики;  Кип – коэффициент инвестиционной привлекательности. |
| 2. | Постановление Правительства Новгородской области  от 26 мая 2017 года  № 178 «Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона  на право заключения договора о комплексном развитии территории  по инициативе органа местного самоуправления» | Начальная цена предмета аукциона  на право заключения договора  о комплексном развитии территории  по инициативе органа местного самоуправления определяется по формуле:  НЦА = Пкс x Sзт x Кр x Кип, где:  НЦА – начальная цена предмета  аукциона (руб.);  Пкс – средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов  по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного использования земельных участков, определяемый в соответствии  с нормативным правовым актом области об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов (руб./кв. м). В случае если застроенная территория располагается  в двух и более кадастровых кварталах,  в расчет принимается наибольшее значение показателя;  Sзт – площадь застроенной  территории (кв. м);  Кр – коэффициент расселяемого жилищного фонда;  Кип – коэффициент инвестиционной привлекательности застроенной территории, который составляет 0,001  и учитывает сложность реализации  и высокие риски инвестиционного проекта при развитии застроенной территории.  Коэффициент расселяемого жилищного фонда определяется по формуле:  Кр = Smax / Sсн, где:  Smax – максимальная площадь предполагаемого строительства объектов жилищного строительства при развитии застроенной территории в соответствии  с градостроительным регламентом (кв. м);  Sсн – площадь сносимого  жилого фонда (кв. м).  Максимальная площадь предполагаемого строительства объектов жилищного строительства при развитии застроенной территории определяется по формуле:  Smax = Sзт x Кпз, где:  Sзт – площадь застроенной  территории (кв. м);  Кпз – коэффициент плотности застройки, принимаемый в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципальных образований. |
| 3. | Постановление Иркутской области  от 21 марта 2017 года  № 174-п  «Об установлении Методики определения начальной цены предмета аукциона  на право заключения договора о комплексном развитии территории  по инициативе  органа местного самоуправления» | Определение начальной цены предмета аукциона с применением расчетного метода осуществляется  по формуле:  base_23963_133248_32768  НЦА – начальная цена  предмета аукциона, руб.;  Pn – расчетный размер земельного налога за n-й земельный участок, расположенный в границах территории, в отношении которой принято решение  о комплексном развитии территории  по инициативе органа местного самоуправления, руб.;  Кm – коэффициент территориальности, определяемый в соответствии  с [пунктом 3](file:///C:\Users\KOLOMOETSEV\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\TD02W6L3\Документ3.docx#P45) Методики. |

В результате проведенного мониторинга установлено,   
что в указанных субъектах Российской Федерации и в предлагаемом проекте применяется различное правовое регулирование, в части использования показателей для определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

Так, при расчете начальной цены посредством формулы используются следующие показатели:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Автономный округ | Новгородская область | Иркутская область |
| средний удельный показатель кадастровой стоимости земель | средний уровень кадастровой стоимости земель | - |
| площадь территории,  в отношении которой принято решение о её комплексном развитии | площадь застроенной  территории | - |
| - | коэффициент расселяемого жилищного фонда | - |
| коэффициент инвестиционной привлекательности | коэффициент инвестиционной привлекательности | - |
| - | - | расчетный размер земельного налога |
| коэффициент территориальности | - | коэффициент территориальности |

Вместе с тем, в Хабаровском крае начальная цена предмета аукциона определяется в размере рыночной стоимости предмета аукциона путем проведения оценки рыночной стоимости предмета аукциона   
в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной стоимости. В целях проведения оценки рыночной стоимости предмета аукциона орган местного самоуправления заключает муниципальный контракт в соответствии с законодательством Российской Федерации   
о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг   
для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

По результатам рассмотрения представленных документов установлено, что при осуществлении ОРВ проекта процедуры, предусмотренные Порядком, не соблюдены:

1. публичные консультации проведены некачественно, поскольку   
   не представлены документы, подтверждающие урегулирование разногласий с муниципальными образованиями городов Сургут и Мегион;
2. в пояснительной записке отсутствует информация, предусмотренная пунктом 24 Порядка, а именно:

– сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, оценка негативных эффектов   
от наличия данной проблемы;

– описание субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием;

– описание обязанностей, запретов и ограничений, которые предполагается возложить (ввести) на (для) субъекты (ов) предпринимательской и инвестиционной деятельности предлагаемым правовым регулированием, и (или) описание предполагаемых проектом изменений в содержании существующих обязанностей, запретов   
и ограничений указанных субъектов;

– оценка расходов субъектов предпринимательской   
и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, запреты и ограничения, возлагаемые на них или изменяемые предлагаемым правовым регулированием;

– оценка рисков невозможности решения проблемы предложенным способом, рисков непредвиденных негативных последствий;

1. информация, представленная в сводном отчете, свидетельствует о его некачественной подготовке. К отчету выявлены следующие замечания:

– в пункте 1.4 неверно указан срок, в течение которого принимались предложения в связи с размещением уведомления о проведении публичных консультаций по проекту;

– в пункте 3.7 отсутствует целевые значения индикаторов достижения целей предлагаемого правового регулирования по годам.

Также не учтены рекомендации Общественного совета   
при Департаменте строительства автономного округа (протокол   
от 6 сентября 2017 года) по исключению из формулы расчета начальной цены предмета аукциона на право заключения договора   
о комплексном развитии территории коэффициента инвестиционной привлекательности.

По мнению уполномоченного органа, применение коэффициента инвестиционной привлекательности для расчета начальный цены предмета аукциона необоснованно, поскольку в проекте не определена методика   
его расчета, а также не приведены основания для использования в расчете данного показателя.

Кроме того, нецелесообразно применять коэффициент территориальности в зависимости от средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для ряда территориально отдаленных муниципальных образований автономного округа (например: Березовский, Белоярский районы), поскольку это может снизить заинтересованность застройщиков участвовать в аукционах   
на указанных территориях, нуждающихся в развитии.

Обращаю внимание, что Региональная служба по тарифам автономного округа ежеквартально утверждает нормативы (показатели) средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, а не жилья, как указано в пунктах 1.4 и 2.2 проекта.

На основании изложенного, в соответствии с пунктом 28 Порядка, проект остается без согласования и подлежит направлению   
в уполномоченный орган, вместе с доработанными сводным отчетом, пояснительной запиской, после устранения выявленных замечаний,   
для повторного проведения процедур, предусмотренных Порядком, начиная с соответствующей процедуры, выполненной ненадлежащим образом.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заместитель директора  Департамента | **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  **ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  Сертификат [Номер сертификата 1]  Владелец [Владелец сертификата 1]  Действителен с [ДатаС 1] по [ДатаПо 1] | В.У.Утбанов |

Исполнитель:

Консультант отдела оценки регулирующего

воздействия и экспертизы административных регламентов

управления государственного реформирования

Коломоец Евгений Витальевич, тел. 35-03-10