



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Карла Либкнехта, 69, г. Киров обл., 610019

Тел.: (8332) 27-27-29

E-mail: econsyn@eko.kirov.ru

14.05.2021 № 19424-62-14-06-11

На № 16494-56-06-01-л от 19.04.2021

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**об оценке регулирующего воздействия на проект постановления
Правительства Кировской области «Об утверждении Порядка
определения начальной цены предмета торгов на право заключения
договора о комплексном развитии территории и признании утратившим
силу постановления Правительства Кировской области
от 04.07.2016 № 109/384»**

Министерство экономического развития Кировской области (далее – министерство) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Кировской области и экспертизы нормативных правовых актов Кировской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Кировской области от 05.05.2017 № 64/243 «Об утверждении Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Кировской области и экспертизы нормативных правовых актов Кировской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» (далее – Порядок), рассмотрело проект постановления Правительства Кировской области «Об утверждении Порядка определения начальной цены предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и признании утратившим силу постановления Правительства Кировской

области от 04.07.2016 № 109/384» (далее – проект), разработанный министерством строительства Кировской области (далее – разработчик).

Проект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

По информации разработчика проект подготовлен в целях реализации положений главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вступившей в силу с 01.01.2021 и устанавливающей новый порядок осуществления комплексного развития территорий.

Проектом утверждается Порядок определения начальной цены предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и признается утратившим силу постановление Правительства Кировской области от 04.07.2016 № 109/384 «О методике определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории» (далее – постановление Правительства Кировской области от 04.07.2016 № 109/384).

В соответствии с пунктом 1.1 Положения о министерстве строительства Кировской области, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 15.11.2017 № 68-П «Об утверждении Положения о министерстве строительства Кировской области» (далее – Положение о министерстве строительства Кировской области), разработчик является органом исполнительной власти Кировской области отраслевой компетенции, проводящим государственную политику и осуществляющим управление в сфере архитектуры, градостроительства, строительства объектов жилищного, социально-культурного, коммунального, производственного назначения. Согласно подпункту 3.3.5 пункта 3.3 Положения о министерстве строительства Кировской области разработчик участвует в разработке проектов законов Кировской области, указов и распоряжений Губернатора Кировской области, постановлений и распоряжений Правительства Кировской области, распоряжений Председателя Правительства Кировской области. Учитывая вышеизложенное, проект разработан органом исполнительной власти Кировской области в пределах предоставленной ему компетенции.

В целях соблюдения требований Порядка и учета общественного мнения в связи с низкой степенью регулирующего воздействия в период

с 23.04.2021 по 30.04.2021 по проекту проведены публичные консультации. Информация о проведении оценки регулирующего воздействия проекта размещена на официальном интернет-сайте министерства «Оценка регулирующего воздействия» по адресу: <https://invest.kirovreg.ru/activity/otsenka-vozdeystviya/publichnye-konsultatsii/> в разделе «Публичные консультации», а также на региональном интернет портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов органов власти по адресу: <http://regulation.kirov.ru/>.

Информация о проведении публичных консультаций также направлена в Общественную палату Кировской области, Союз «Вятская торгово-промышленная палата», уполномоченному по защите прав предпринимателей в Кировской области, организациям и общественным объединениям предпринимателей Кировской области.

В процессе проведения публичных консультаций от управляющего партнера ООО Международная юридическая компания «Кассин и партнеры» Кассина О.В. поступили следующие замечания:

1. Установление начальной цены предмета торгов, которая базируется на рыночной цене, является необъективным показателем для данной цели. Комплексное развитие территорий является процессом долгосрочным. С учетом многих экономических факторов, от которых зависима рыночная цена, в будущем начальная цена может стать быстро неактуальной (далее – замечание № 1).

2. Лицо, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории, может извлечь денежный доход, который мог быть уравновешен муниципальным органом в процессе заключения договора при другом порядке определения начальной цены предмета торгов (далее – замечание № 2).

3. Предлагается использовать положения п. 2.1 Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, предусмотренной методическими рекомендациями по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа

местного самоуправления, разработанными Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» (далее – Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления), в соответствии с которым начальная цена предмета аукциона определяется органами местного самоуправления путем оценки показателей инвестиционной эффективности проекта в зависимости от условий договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, определяющих планируемые доходы, которые будут получены лицом, заключившим по результатам аукциона договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, от исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, и планируемые расходы, которые он понесет в ходе исполнения данного договора (далее – замечание № 3).

В соответствии с пунктом 2.19 Порядка замечания были направлены в адрес разработчика.

В адрес министерства поступил свод предложений, подготовленный разработчиком на основании поступивших замечаний.

Относительно замечаний, поступивших от Кассина О.В., разработчиком указано следующее.

1. Замечание № 1 не учтено. Вывод, указанный в замечании, противоречит целям проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, которые заключаются в определении победителя по объективным критериям: наличие наибольшего предложения о размере стоимости права на заключение такого договора и получение максимально возможного дохода в бюджет по результатам проведения этих торгов. Перечисленные цели одновременно могут быть достигнуты только путем оценки рыночной стоимости права на заключение договора о комплексном развитии территории, полученный результат оценки может быть наиболее актуальным только в краткосрочный период времени, иначе не будет достигнута вторая цель торгов – извлечение максимально возможного дохода в бюджет от их проведения. В соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющей

содержание договора о комплексном развитии территории, плата за его заключение не является инвестициями победителя торгов в строительство или реконструкцию объектов коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры.

2. В части замечания № 2 разработчик указывает, что довод о необходимости уравнивания денежного дохода, который может извлечь в результате исполнения договора о комплексном развитии территории победитель торгов на право его заключения, размером платы за заключение такого договора, противоречит целям комплексного развития территории, установленным статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. По замечанию № 3 разработчик указал, что предложенный в качестве альтернативы способ установления начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории путем применения положений пункта 2.1 Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления не может быть применен, поскольку методические рекомендации были подготовлены в целях реализации статей 46.1 – 46.3, 46.10 и 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утративших силу с 01.01.2021 и регулировавших только один из 4 видов комплексного развития территории – развитие территории жилой застройки. Кроме того, они не учитывают особенностей реализации договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, договора о комплексном развитии незастроенной территории.

При проведении процедуры оценки регулирующего воздействия в отношении проекта министерством установлено следующее.

В настоящее время на территории Кировской области действует методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, утвержденная постановлением Правительства Кировской области от 04.07.2016 № 109/384 (далее – методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории). Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключения

договора о развитии застроенной территории принята в соответствии с требованиями части 4 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ) глава 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включающая в себя статьи с 46.1 по 46.11 и регулирующая порядок проведения аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории, признана утратившей силу с 30.12.2020. Одновременно Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации был дополнен главой 10 «Комплексное развитие территории», включающей в себя статьи с 64 по 70 и устанавливающей новый порядок осуществления комплексного развития территорий.

Частью 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации, начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Таким образом, в настоящее время необходим нормативный правовой акт Кировской области, устанавливающий порядок определения начальной цены предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

По информации разработчика проектом утверждается Порядок определения начальной цены предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее – Порядок определения начальной цены). Согласно Порядку определения начальной цены, разработанному в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом

Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», начальная цена предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории устанавливается в размере, равном годовому размеру арендной платы за земельный участок, часть земельного участка, территорию, не прошедшую государственный кадастровый учет (в зависимости от того, что является предметом торгов).

Кроме того, проектом предлагается признать утратившим силу постановление Правительства Кировской области от 04.07.2016 № 109/384.

Действие нормативного правового акта будет распространено на органы местного самоуправления Кировской области, застройщиков, строительные, проектные организации, инвесторов, реализующих проекты на территории Кировской области.

Положительный эффект от предполагаемого проектом правового регулирования заключается в оптимизации нормативной правовой базы в сфере проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории. Создание эффективной нормативной правовой базы в сфере проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории является одним из важнейших инструментов стимулирования жилищного строительства и развития экономики региона. Принятие проекта позволит органам местного самоуправления Кировской области начать проведение торгов в форме аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенных территорий.

Министерством в ходе проведения оценки регулирующего воздействия изучен опыт других регионов Российской Федерации в соответствующей сфере регулирования, в результате чего установлено, что в некоторых субъектах Российской Федерации (к примеру, Саратовская область, Ямало-Ненецкий автономный округ) приняты аналогичные нормативные правовые акты.

Кроме того, в настоящее время оценку регулирующего воздействия проходит проект постановления Правительства Российской Федерации «О порядке проведения торгов, порядке определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, а также о случаях и порядке заключения договора о комплексном развитии

территории посредством проведения торгов в электронной форме», которым предусмотрен аналогичный порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации.

Согласно сводному отчету принятие и реализация проекта не потребуют расходов для бюджета Кировской области. Негативных последствий от принятия проекта не предполагается, в ходе анализа и рассмотрения проекта отрицательных посылов не выявлено.

По результатам рассмотрения проекта и сводного отчета по проекту министерством установлено:

1. Все процедуры оценки регулирующего воздействия проекта выполнены в полном объеме, принципы и критерии оценки соблюдены. Наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью предлагаемого регулирования обоснованы.

2. В проекте не выявлено положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

Министр



Н.М. Кряжева

Лаптева Мария Викторовна
(8332) 27-27-29 (доб. 2962)