



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Калиновская, 38, г. Кострома, 156013
Тел. (4942) 455-011;
факс (4942) 453 423
E-mail: der@adm44.ru
ОКПО 75624327, ОГРН 1054408684110
ИНН/КПП 4401055340/440101001

Начальнику правового
управления администрации
Костромской области
Шмелеву В.Н.

№ ПК/989 от 19.02.2021
на № _____ от «___» _____ 20__ г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия

Департамент экономического развития Костромской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 15 ноября 2016 года № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия), рассмотрел проект закона «О комплексном развитии территорий в Костромской области» (далее – законопроект),

(наименование проекта нормативного правового акта)

подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения правовым управлением администрации Костромской области (далее – Разработчик),

(наименование разработчика, направившего проект нормативного правового акта)

и сообщает следующее:

законопроект направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые и содержит положения, вводящие новые обязанности для субъектов предпринимательской деятельности.

(информация о предшествующей подготовке заключения об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта)

По результатам рассмотрения документов установлено, что при подготовке проекта нормативного правового акта Разработчиком соблюдена последовательность проведения этапов процедуры, предусмотренная Порядком проведения оценки регулирующего воздействия.

В соответствии с поручением губернатора Костромской области С.К. Ситникова № СС-П-10 от 19.02.2021 в целях оперативной разработки нормативных правовых актов Костромской области, направленных на совершенствование законодательства о градостроительной деятельности, процедура оценки регулирующего воздействия законопроекта проведена в упрощенном порядке без публичных консультаций в соответствии с подпунктом 1 пункта 12 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия.

(краткие комментарии о проведении публичных консультаций, включая основания необходимости их проведения, количестве и составе участников, основной вывод)

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта размещена Разработчиком на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://regulation.adm44.ru/docs/doc.aspx?id=2212>

(полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»)

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта с учетом информации, представленной Разработчиком, сделаны следующие **выводы**:

Решение проблемы предложенным способом регулирования обосновано.

(вывод о наличии либо отсутствии достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом)

Влияние установленных законопроектом требований для юридических лиц, по определению комплексного развития территории, заключению договора о комплексном развитии территории, и компенсации субъектам малого и среднего предпринимательства при прекращении в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также собственникам нежилых помещений при их изъятии, с учетом проведения процедуры оценки регулирующего воздействия в упрощенном порядке без публичных консультаций по законопроекту, выявить не представляется возможным.

Результаты установленных требований следует рассмотреть в ходе проведения процедуры оценки фактического воздействия, утвержденной постановлением администрации Костромской области от 16.12.2016 № 499-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Костромской области».

(вывод о наличии либо отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, положений приводящих к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации)

1. Законопроект разработан в целях реализации на территории Костромской области Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», которым дополнительно вводится глава 10 «Комплексное развитие территорий», и регулирует правоотношения, связанные с принятием администрацией Костромской области, главами местных администраций решений о комплексном развитии территорий и реализацией на территории Костромской области таких решений.

Законопроектом предусматриваются изменения, направленные на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного жилья и жилья, подлежащего сносу или реконструкции на основании адресных программ, утверждаемых в соответствии с жилищным законодательством.

Порядок принятия решений о комплексном развитии территории по инициативе регионов и порядок реализации такого решения устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 34 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) комплексное развитие территорий – это совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

2. Законопроектом в соответствии с частью 1 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ предусматриваются следующие виды комплексного развития территории:

- 1) комплексное развитие территории жилой застройки;
- 2) комплексное развитие территории нежилой застройки;
- 3) комплексное развитие незастроенной территории;
- 4) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

Согласно части 2 статьи 4 законопроекта комплексное развитие территории жилой застройки в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса РФ предлагается осуществлять в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции после 1 января 2017 года, *(обоснование установленного срока Разработчиком не представлено)*;

многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким следующим требованиям:

- 1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает семьдесят процентов *(обоснование установленного процента Разработчиком не представлено)*;

2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает 16 536 рублей;

3) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный постановлением администрации Костромской области, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) многоквартирные дома, признанные в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке, находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии;

5) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные постановлением администрации Костромской области.

При этом согласно части 3 статьи 4 законопроекта многоквартирные дома, включенные в решение о комплексном развитии территории жилой застройки подлежат исключению из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3. Согласно части 5 статьи 4 законопроекта в соответствии с частью 4 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных администрацией Костромской области;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Согласно части 7 статьи 4 законопроекта при осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

4. Согласно статье 5 законопроекта в соответствии с частью 2 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ решение о комплексном развитии территории принимается администрацией Костромской области в одном из следующих случаев:

реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств областного бюджета;

реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, созданным администрацией Костромской области;

территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Костромской области;

Решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации в иных случаях.

5. Статьей 6 законопроекта в соответствии с частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ регламентируется процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории, предусматривающая следующие этапы:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории и его согласование;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории;

3) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается 35 календарных дней;

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории;

5) принятие решения о комплексном развитии территории и его опубликование;

6) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Костромской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, созданным администрацией Костромской области, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями).

В качестве обязательного условия для участия в торгах на право заключить договор о комплексном развитии территории законопроектом частью 13 статьи 6 в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса РФ предусматривается, что участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его

дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

Пунктом 14 статьи 6 законопроекта определены дополнительные требования к участникам торгов. *(обоснование устанавливаемых требований Разработчиком не представлено);*

7) заключение договора о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Костромской областью или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, созданным администрацией Костромской области).

Частью 20 статьи 6 законопроекта в соответствии с частью 4 статьи 68 Градостроительного кодекса РФ устанавливаются обязательства лица, заключившего договор о комплексном развитии территории застройки;

8) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

9) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

10) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

6. Статьей 9 законопроекта в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса РФ регламентируется комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, где частью 11 установлено требование, которым определено, что по договору правообладатель или правообладатели обязуются в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. Соглашение (при наличии) является неотъемлемой частью договора.

7. Статьями 10, 11 законопроекта устанавливаются дополнительные гарантии граждан, собственников объектов недвижимости в части:

1) обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в границах которой расположен многоквартирный дом, который не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Собственникам жилых помещений в таких многоквартирных домах взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется равноценное возмещение в денежной форме или по заявлению равноценное жилое помещение, по письменному заявлению вправе получить бесплатно равнозначное жилое помещение (одновременно соответствующее следующим требованиям: жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения; жилое помещение соответствует стандартам, установленным постановлением администрации Костромской области; жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию). Также собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат.

2) обеспечения жилищных прав собственников при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в границах которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Собственнику жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется предварительное и равноценное возмещение, а по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

3) обеспечения прав собственников нежилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Изъятие нежилых помещений в многоквартирных домах допускается при условии их предварительного и равноценного возмещения в денежной форме или в форме равноценного нежилого помещения на праве собственности.

4) создания комфортной среды проживания граждан при комплексном развитии территории. Предусматривается утверждение базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации решений о комплексном развитии территорий, а также расчетных показателей минимальной обеспеченности жителей многоквартирных домов, предназначенных для переселения, объектами социальной инфраструктуры, а также показатели максимальной территориальной доступности объектов социальной инфраструктуры для жителей указанных многоквартирных домов.

8. Статьей 12 законопроекта установлено обеспечение прав собственников нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии жилой территории. Нежилые помещения в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют одному или нескольким требованиям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 6 настоящего Закона, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд при условии их предварительного и равноценного возмещения в денежной форме или в форме равноценного нежилого помещения на праве собственности. Размер, порядок и условия предоставления указанного возмещения определяются в соответствии с федеральным законодательством, в том числе законодательством об оценочной деятельности.

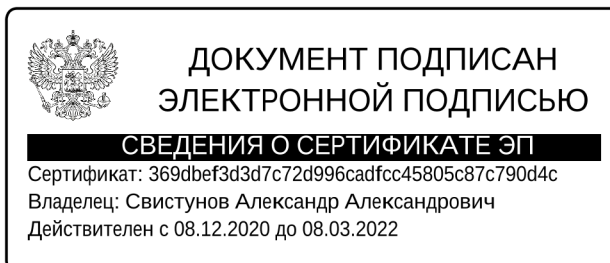
Статьей 15 законопроекта устанавливается обеспечение прав субъектов малого и среднего предпринимательства при прекращении в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В данной статье отражено, что субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение нового договора аренды иных зданий, сооружений, нежилого помещения, находящихся, соответственно, в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными. При этом новый договор аренды заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший договор аренды, и на срок, оставшийся до его истечения, без проведения торгов и с сохранением льгот, предусмотренных законодательством.

Принятие законопроекта не потребует затрат из областного бюджета.

(обоснование выводов, а также иные замечания и предложения)

Директор департамента



А.А.Свистунов

Зам. начальника
отдела правовой и кадровой работы
Андрианычева Ирина Юрьевна
(4942) 45-52-51