



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

Ул. Куйбышева, д. 14, г. Пермь, 614000

Тел. (342) 211-70-32

E-mail: info@economy.permkrai.ru

www.economy.permkrai.ru

07.05.2024 № 18-06-14-5

На № _____ от _____

**Заключение об оценке
регулирующего воздействия на
проект постановления
Правительства Пермского края
«О внесении изменений в
перечень дополнительных
требований к участникам торгов
на право заключения договора о
комплексном развитии
территории в Пермском крае,
утвержденный постановлением
Правительства Пермского края от
06 июля 2023 г. № 508-п»**

Министерство экономического развития и инвестиций Пермского края в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Пермского края, утвержденным Указом губернатора Пермского края от 19 декабря 2018 г. №126 (далее – Порядок проведения ОРВ), рассмотрело проект постановления Правительства Пермского края «О внесении изменений в перечень дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в Пермском крае, утвержденный постановлением Правительства Пермского края от 06 июля 2023 г. № 508-п» (далее - проект акта), разработанный Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее - разработчик) и направленный с материалами по оценке регулирующего воздействия для подготовки настоящего заключения, сообщает следующее.

Публичные консультации по обсуждению проекта акта (далее – публичные консультации), проводились разработчиком в период с 14 марта 2024 года по 27 марта 2024 года (10 рабочих дней).



Разработчик определил порядок проведения процедуры оценки регулирующего воздействия – общий.

Публичные консультации проводились разработчиком на официальном сайте Министерства экономического развития и инвестиций Пермского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://economy.permkrai.ru/otsenka-reguliruyushchego-vozdeystviya/publichnye-obsuzhdeniya-proektov-npa>.

Разработчик в разделе 3 сводного отчета указал заинтересованных лиц и потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, которых уведомил о начале публичных консультаций:

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае;
Пермское региональное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
Пермскую торгово-промышленную палату;
Пермское краевое региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
Союз промышленников предпринимателей Пермского края «Сотрудничество» (региональное объединение работодателей);
АО «Стройпанелькомплект»;
ООО Специализированный застройщик «Железно Пермь»;
ООО «ПМ-Девелопмент»;
ООО «Специализированный застройщик» Терра-Эстейт»;
ООО «Нова»;
Группа компаний «Альфа»;
ООО «СЗ «ОРСО Групп»;
ООО «Горизонт».

Разработчик в сводном отчете указал, что в связи с проведением публичных консультаций по проекту акта отзывов с замечаниями и предложениями от заинтересованных лиц и потенциальных адресатов поступило 6, из них учтено частично 5.

Отзывы на проект акта направили АО «СтройПанельКомплект», ООО «ПМ-Девелопмент», ООО Специализированный застройщик «Железно Пермь», ООО СЗ «ОрсоГрупп», ООО «КомСтрин-Пермь».

Также направил заключение на проект акта Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Пермском крае, в котором отразил:

«Пунктом 1.1 проекта Постановления предлагается скорректировать абзац 1 пункта 3 Постановления Правительства Пермского края от 06.07.2023 № 508-п, устанавливающий требования к участникам торгов на заключение договора, а именно: в части владения долей не менее 50% в уставных капиталах юридического лица и (или) учредителей (участников), либо взаимосвязанных с

ним юридических лиц, а также совокупный объем реализованных проектов в строительстве не менее 25%.

В действующей редакции Постановления № 508-п размер доли в уставном капитале - 30%, совокупный объем реализованных строительных объектов - 15%.

Полагаю, что изменение базовых критериев для отбора участников на право реализации договора на КРТ, происходящее в короткий промежуток времени с момента принятия Постановления № 508-п затрудняет участие в этих отношениях широкого круга участников градостроительных отношений, которые смогут осуществлять деятельность по комплексному развитию территории и не способствует стабильности правоотношений в сфере градостроительной деятельности.».

Разработчик отразил по данному замечанию комментарий, что данная корректировка пункта 3 вводится в целях нивелирования случаев создания юридических лиц для соответствия критериям установленным к участникам торгов на право заключения договора о КРТ.

Кроме того Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Пермском крае предложено исключить пункты 4-7 проекта акта, поскольку критерии отбора содержатся в Правилах проведения торгов на право заключения договора о КРТ, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 №701 и позволяют определять уровень претендентов.

Разработчиком по результатам рассмотрения замечания принято решение об исключении пунктов 4-6 проекта акта. В отношении пункта 7 проекта акта разработчик указал, что данные требования не содержатся в Правилах проведения торгов на право заключения договора о КРТ, вместе с тем установление данного критерия способствует снижению рисков участия в торгах лиц, не имеющих явное намерение заключения договора о КРТ.

Проект акта был разработчиком доработан и проведены дополнительные публичные консультации с 05 апреля 2024 года по 11 апреля 2024 года, по итогу которых поступило 3 отзыва на проект акта.

Проект акта разработчиком был повторно доработан и размещен на дополнительные консультации с 23 апреля 2024 года по 27 апреля 2024 года.

В рамках обсуждений поступило два отзыва без замечаний и предложений от Пермской торгово-промышленной палаты и ООО СЗ «ОрсоГрупп». Одно предложение поступило в отношении абзаца 3 пункта 5 проекта акта от ООО Специализированный застройщик «Железно Пермь». Предложенная редакция данного пункта разработчиком отклонена, в сводке предложений отражен следующий комментарий: «Изложение абзаца 3 пункта 5 проекта в предлагаемой редакции является нецелесообразным.

В абзаце 3 пункта 5 проекта указан критерий, позволяющий принять участие в торгах застройщикам, использующим эскроу-счета (т.е. реализующих объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве).

В случае продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выручка отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности юридического лица, что подпадает под критерий, указанный в абзаце 2 пункта 5 проекта.».

Разработчик в сводном отчете цель обозначил, как отбор участников торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории с необходимым уровнем опыта и квалификации, во избежание существенных рисков появления проблемных объектов, обманутых дольщиков, простоя больших территорий и, как следствие, неполучение доходов в бюджет бюджетных систем Пермского края, необходимость в проведении повторных торгов и связанные с такой необходимостью расходы бюджетов бюджетных систем Пермского края.

Проблему предлагаемого правового регулирования разработчик определил следующим образом: «Существующая на сегодняшний день возможность участия в торгах на право заключения договоров о комплексном развитии территории юридических лиц, не имеющих необходимого объема опыта в строительстве, в том числе в строительстве объектов социального назначения, а также юридических лиц имеющих негативный опыт осуществления строительства, что увеличивает риск не реализации или ненадлежащей реализации проектов комплексной застройки территорий.».

Проектом предлагается установить дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории:

исключается возможность участия в торгах, если юридическое лицо является лицом, отказавшимся или уклонившимся от уплаты предложенной им цены предмета аукциона и заключения договора о комплексном развитии территории в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявки на участие в торгах;

о наличии у юридического лица и (или) его учредителя (участника), любого из его дочерних обществ, его основного общества, любого из дочерних обществ его основного общества соответствия любому из следующих критериев:

- совокупного размера выручки за десять календарных лет, предшествующих дате размещения в установленном порядке извещения о проведении торгов, на последнюю отчетную дату, предшествующую дате размещения в установленном порядке извещения о проведении торгов, в размере не менее десяти процентов от минимального объема планируемых

инвестиций для реализации проекта в соответствии с извещением о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, который подтверждается бухгалтерской (финансовой отчетностью),

- стоимость реализованных по договорам участия в долевом строительстве объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию в установленном законом порядке, за десять календарных лет, предшествующих дате размещения извещения о проведении торгов, составляет не менее десяти процентов от минимального объема планируемых инвестиций для реализации проекта в соответствии с извещением о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

также проектом предлагается пункт 3 перечня дополнительных требований изложить в новой редакции, исключив разночтения, изменив размер доли в уставном капитале не менее 50% для учредителя (участника) общества, изменив требование о наличии опыта в качестве застройщика в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 25% от объема строительства, предусмотренного проектом договора о комплексном развитии территории, увеличив период с пяти до десяти лет для учета опыта в строительстве, также дополнив указанием на подтверждающий документ.

Также проектом предлагается установить, что дополнительные требования к участнику торгов, указанные в настоящем перечне, определяются в извещении о проведении торгов индивидуально для каждого предмета торгов.

Разработчик в сводном отчете отразил, что заинтересованными лицами и потенциальными адресатами предлагаемого правового регулирования являются застройщики (как профессиональные участники строительного рынка).

Согласно материалам представленным разработчиком, от лиц, принимавших участие в публичных консультациях, возражения по выбору потенциальных адресатов и их количеству не поступили, соответственно группа потенциальных адресатов указанная разработчиком определена правильно.

Разработчик возможных (альтернативных) вариантов решения проблемы не предложил.

В разделе 2.7 сводного отчета разработчик обосновал предлагаемый вариант решения выявленной проблемы следующим образом:

«Предлагаемый вариант решения выявленной проблемы необходим для нивелирования рисков, указанных в п. 2.2 настоящего отчета.

Проектом предлагается внести изменения в пункт 3 предлагаемого перечня в части установления размера доли в уставном капитале не менее 50% для учредителя (участника) общества, а также установления требования о наличии опыта в качестве застройщика в строительстве объектов капитального

строительства в совокупном объеме не менее 25 % от объема строительства, предусмотренного проектом договора о комплексном развитии территории. Увеличение значений показателей размера доли в уставном капитале обусловлено увеличением случаев намеренного создания юридических лиц для соответствия критериям, установленным к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, данный показатель основан на сопоставлении аналогичных показателей по Приволжскому федеральному округу. Увеличение показателя совокупного объема опыта строительства (не менее 25%) обусловлено увеличением периода для учета опыта в строительстве с пяти до десяти лет. Также пунктом 3 исключены разночтения в части указания информации об участнике торгов, увеличен период с пяти до десяти лет для учета опыта в строительстве, дополнено указанием на подтверждающий документ. Данные критерии, учитывая нестабильную экономическую ситуацию, позволят принять участие в торгах надежным (добросовестным) застройщикам, а также устранить неопределенность в части документального подтверждения наличия опыта в строительстве.

Проектом предлагается установить следующие дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории:

Дополнительное требование, предусмотренное пунктом 4 предлагаемого перечня вводится для того, чтобы участниками торгов не могли стать юридические лица, отказавшиеся или уклонившиеся от уплаты предложенной им цены предмета аукциона и заключения договора о комплексном развитии территории в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявки на участие в торгах. Данное требование способствует снижению рисков участия в торгах лиц, не имеющих явное намерение заключения договора о комплексном развитии территории.

Дополнительные требования, предусмотренные пунктом 5 предлагаемого перечня о наличии у юридического лица и (или) его учредителя (участника), любого из его дочерних обществ, его основного общества, любого из дочерних обществ его основного общества соответствия любому из следующих критериев:

- совокупного размера выручки за десять календарных лет, предшествующих дате размещения в установленном порядке извещения о проведении торгов, на последнюю отчетную дату, предшествующую дате размещения в установленном порядке извещения о проведении торгов, в размере не менее десяти процентов от минимального объема планируемых инвестиций для реализации проекта в соответствии с извещением о проведении

торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, который подтверждается бухгалтерской (финансовой отчетностью),

- стоимость реализованных по договорам участия в долевом строительстве объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию в установленном законом порядке, за десять календарных лет, предшествующих дате размещения извещения о проведении торгов, составляет не менее десяти процентов от минимального объема планируемых инвестиций для реализации проекта в соответствии с извещением о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, вводится для снижения рисков заключения договора о комплексном развитии территории с юридическим лицом, финансовое состояние которого может не позволить отвечать по своим обязательствам.

Дополнительное условие, предоставляющее право организатору торгов определить дополнительные требования к участнику торгов, указанные в перечне, в извещении о проведении торгов индивидуально для каждого предмета торгов, позволит упростить требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в зависимости от показателей, указанных в решении о комплексном развитии территории, а также от вида комплексного развития территории.».

В сводном отчете в разделе 5 «Расчет возможно возникающих издержек у субъектов предпринимательской деятельности в связи с исполнением требований предлагаемого правового регулирования» разработчик указал, что в связи с исполнением требований предлагаемого правового регулирования у субъектов предпринимательской деятельности не возникнет дополнительных издержек.

В сводном отчете в разделе 6 «Оценка дополнительных расходов бюджета Пермского края, связанных с введением предлагаемого правового регулирования» разработчик отразил, что расходов бюджета Пермского края не возникает.

Разработчик в сводном отчете указал, опыт решения аналогичных проблем в Московской, Самарской, Калужской областях и Краснодарском крае.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта акта с учетом информации, представленной разработчиком в материалах оценки регулирующего воздействия Министерством экономического развития и инвестиций Пермского края сделаны выводы, что решение проблемы предложенным способом регулирования обосновано, в проекте акта отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности и запреты для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов

физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

- Приложения: 1. Проект постановления Правительства Пермского края на 3 л. в 1 экз.;
2. Сводный отчет на 18 л. в 1 экз.;
3. Сводка предложений 16 л. с приложениями на 40 л. в 1 экз.

Министр



Т.П. Чуксина