



**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

23.06.2023 № 18-06-14-13

На № _____ от _____

Заключение об оценке
регулирующего воздействия на
проект постановления
Правительства Пермского края
«Об утверждении перечня
дополнительных требований к
участникам торгов на право
заключения договора о
комплексном развитии
территории в Пермском крае»

Министерство по управлению
имуществом и
градостроительной деятельности
Пермского края

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 «Об утверждении перечня дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в Пермском крае» (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 11 мая 2023 года по 24 июня 2023 года (10 рабочих дней). Согласно сводки предложений публичные консультации проводились с 16 июня 2023 года по 29 мая 2023 года.

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: <http://economy.permkrai.ru/assessment/public-debate-acts/>.

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 замечаний и предложений от заинтересованных лиц и потенциальных адресатов не поступило.

Вместе с тем, согласно пункту 13 «Информации об экспертных оценках и заключениях на проект акта, полученных до начала проведения публичных консультаций по проекту нормативного правового акта, одновременно с проведением публичных консультаций и без проведения публичных консультаций» отзывы на проект акта направили ООО «ПМ-Девелопмент», АО «СтройПанельКомплект», ООО «Горизонт», ООО СЗ «ОрсоГрупп».

АО «СтройПанельКомплект» и ООО СЗ «ОрсоГрупп» представили отзывы положительного характера.

ООО «ПМ-Девелопмент» выразило замечание по пункту 4 Перечня дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии в Пермском крае в части избыточного ограничения числа потенциальных участников торгов. По мнению ООО «ПМ-Девелопмент» предлагаемое правовое регулирование, а именно *ограничение числа*

потенциальных участников торгов, создает барьер и воздействует на состояние конкуренции.

Разработчик в сводке предложение по данному замечанию привел следующий комментарий: «Проект акта не ставит требуемый опыт в строительстве социальных объектов, в зависимости от наличия / отсутствия опыта в строительстве объектов иного назначения.

На застройщиков какие-либо дополнительные обязанности принятием акта не возлагаются.

В действующем законодательстве РФ отсутствуют положения, запрещающие строительство социальных объектов частными субъектами (участниками торгов). Обоснование мнения не содержит ссылок на законодательство.

ООО «Горизонт» также выразило замечание в части пункта 4 Перечня дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии в Пермском крае, а именно предложило данный пункт исключить по следующим основаниям:

«1. Опыт в строительстве объектов социальной инфраструктуры не отражает каким-либо образом уровень квалификации застройщика и не характеризует уровень финансовой, организационной, административной возможности, связанной со строительством как многоквартирных жилых домов так и непосредственно самого объекта социальной инфраструктуры.

2. Указанное условие обязывает застройщика, планирующего участие в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории в Пермском крае, не реже 1 раза в пять лет, осуществлять деятельность по строительству объектов социальной инфраструктуры, не зависимо от экономической целесообразности, потребности в данных объектах и возможности содержания органами местного самоуправления, которым они подлежат передаче в собственность.

3. Обязанность, возложенная на застройщика, связанная с необходимостью не реже 1 раза в пять лет, осуществлять деятельность по строительству объектов социальной инфраструктуры, возлагает на застройщика необоснованные расходы, с последующим удорожанием стоимости строительства многоквартирных жилых домов и увеличением цены реализуемого застройщиками жилья. Увеличение стоимости возводимого жилья снижает конкурентоспособность застройщика на соответствующем товарном рынке.

4. Предлагаемое условие исключает возможность участия в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории в Пермском крае профессиональных участников рынка строительства жилья, не связанных обязательствами по строительству объектов социальной инфраструктуры, чем в

свою очередь создаются дополнительные административные (экономические) барьеры таким хозяйствующим субъектам для входа на товарный рынок и создает конкурентные преимущества хозяйствующему субъекту, осуществляющему строительство объектов социальной инфраструктуры и возможно, не имеющего опыта, достаточного для строительства многоквартирных жилых домов.»

Разработчик на данное предложение разъяснил: «Проект акта не ставит требуемый опыт в строительстве социальных объектов, в зависимости от наличия / отсутствия опыта в строительстве объектов иного назначения.

На застройщиков какие-либо дополнительные обязанности принятием акта не возлагаются.

В действующем законодательстве РФ отсутствуют положения, запрещающие строительство социальных объектов частными субъектами (участниками торгов). Обоснование мнения не содержит ссылок на законодательство.»

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 акта предлагается установить дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, исключающие возможность участия в торгах хозяйствующих субъектов, у руководителя, либо лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера которых имеется судимость за предусмотренные УК РФ преступления в сфере экономики и (или) против государственной власти. Также исключается возможность участия в торгах хозяйствующих субъектов, являющихся застройщиками проблемных объектов (в соответствии с 214-ФЗ),

либо не имеющих необходимый объем опыта в строительстве, в том числе, объектов социальной инфраструктуры (в соответствии с Требованиями к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 01 октября 2015 № 1050).».

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:

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

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

Дополнительное требование, предусмотренное пунктом 1 предлагаемого перечня вводится для того, чтобы участниками торгов не смогли стать юридические лица, у руководителя либо лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера такого юридического лица имелась не снятая или не погашенная судимость за предусмотренные УК РФ преступления в сфере экономики и (или) против государственной власти, а также если в отношении указанных физических лиц действует наказание в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства и административного наказания в виде дисквалификации. Данное требование способствует снижению рисков наступления последствий, связанных с преступной деятельностью физических и (или) юридических лиц в области строительства, а также исключает участие в данной деятельности лицам, ранее препятствовавшим поступательному, устойчивому развитию государства путем совершения преступлений в регулируемой сфере деятельности.

Дополнительное требование, предусмотренное пунктом 2 предлагаемого перечня полностью исключает участие в торгах юридических лиц -

застройщиков проблемного объекта, либо аффилированных ему юридических лиц, являющихся застройщиками проблемного объекта, для исключения риска повторного возникновения подобных объектов и, как следствие, обманутых дольщиков.

Дополнительные требования, предусмотренные пунктами 3 и 4 предлагаемого перечня являются качественными критериями в области градостроительной деятельности и строительства, поскольку направлены именно на отбор юридических лиц - Застройщиков, имеющих необходимое количество средств и ресурсов для реализации комплексной застройки, а также сформировавшийся опыт застройки территорий многоквартирными домами и объектами иного назначения, в частности объектами социальной инфраструктуры, благоустройство в масштабах кварталов и строительство улично-дорожных сетей. Большое количество профессиональных участников строительного рынка могут участвовать в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории, однако если такие лица не имеют необходимого опыта, это повышает риск не реализации крупных проектов, простоя больших территорий, появления новых проблемных объектов. Таким образом, указанные дополнительные требования минимизируют риски не реализации проектов именно комплексной (то есть не единичной, точечной) застройки.».

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, Ростовской, Самарской и Калужской областях, 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.*

Вместе с тем, учитывая поступившие от потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования замечания в части конкурентных преимуществ, рекомендуем разработчику до принятия проекта акта согласовать его положения с Пермским УФАС России.

- Приложения: 1. Проект постановления Правительства Пермского края на 3 л. в 1 экз.
2. Сводный отчет на 16 л. в 1 экз.;
3. Сводка предложений с приложениями на 49 л. в 1 экз.

Министр



Э.О. Соснин