



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР**

**УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

Северная ул., д. 279, г. Краснодар, 350020

Тел./факс (861) 218-99-54

E-mail: invest@krd.ru

24 МАЙ 2022 № 1902/31

На № 3-СЗ от 28.04.2022

Заместителю начальника управления,
начальнику отдела муниципально-
частного партнёрства управления
инвестиций и развития малого и
среднего предпринимательства
администрации муниципального
образования город Краснодар

Е.В.Тимошенко

**Заключение
об оценке регулирующего воздействия
проекта постановления администрации муниципального образования
город Краснодар «О комплексном развитии территорий
в муниципальном образовании город Краснодар»**

Управление инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – управление) как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар рассмотрел поступивший 28 апреля 2022 года проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О комплексном развитии территорий в муниципальном образовании город Краснодар» (далее – проект), направленный для подготовки настоящего Заключения отделом развития муниципально-частного партнёрства управления (далее – разработчик, регулирующий орган), и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности (далее – Порядок), проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для проведения оценки регулирующего воздействия впервые.

Регулирующим органом наряду с предложенным вариантом правового регулирования рассмотрен вариант невмешательства. Выбор варианта

правового регулирования сделан исходя из оценки возможности достижения заявленных целей регулирования и оценки рисков наступления неблагоприятных последствий.

Проведена оценка эффективности предложенного регулирующим органом варианта правового регулирования, основанного на сведениях, содержащихся в соответствующих разделах сводного отчёта, и установлено следующее:

проблема регулирующим органом сформулирована верно;
определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования;

цели предлагаемого правового регулирования направлены на решение выявленных проблем;

сроки достижения заявленных целей правового регулирования указаны со дня вступления в силу постановления;

периодичность мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования – не требуется;

дополнительные расходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, связаны с затратами на подготовку и представление заявления о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей с приложением документов, предусмотренных проектом;

дополнительные доходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и дополнительные расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), по мнению разработчика, не предполагаются;

по мнению разработчика, риски введения предлагаемого правового регулирования отсутствуют.

В соответствии с Порядком установлено следующее:

1. Потенциальными группами участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты правовым регулированием, являются:

правообладатели земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества – физические или юридические лица, проживающие и осуществляющие градостроительную деятельность на территории города Краснодара и планирующие реализовать проект комплексного развития территории. Дать количественную оценку таких субъектов не представляется возможным в связи с заявительным характером процедуры;

юридические лица, заинтересованные в участии в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, незастроенной территории, соответствующие установленным федеральным и краевым законодательством требованиям. В сводном отчёте оценка количества данных участников не приведена;

администрация муниципального образования город Краснодар (далее – администрация).

2. Проблемы, на решение которой направлено предлагаемое проектом

правовое регулирование заключается:

в невозможности подготовки и принятия администрацией решений о комплексном развитии территории;

отсутствии механизма взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации при рассмотрении заявлений о заключении договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

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 территории» Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) дополнен главой 10 о комплексном развитии территорий.

Внесёнными изменениями определены виды комплексного развития территории, установлен порядок заключения договора о комплексном развитии территории.

Заключение договоров о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, незастроенной территории осуществляется на основании решения о комплексном развитии территории, принимаемого главой местной администрации. Для заключения договора с правообладателями принятие решения о комплексном развитии не требуется, заключение договора осуществляется без проведения торгов в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 01.12.2021 № 315 утверждён Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – Порядок заключения договора).

Порядок заключения договора (пункты 2.2.8, 5.1) допускает возможность регулирования органами местного самоуправления процедуры внутреннего взаимодействия структурных подразделений по рассмотрению заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.

В целях реализации положений ГрК РФ и применения механизма комплексного развития территории разработан проект, которым предполагается установить порядок подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории в муниципальном образовании город Краснодар, определить порядок взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации при поступлении заявлений о заключении договоров о комплексном развитии территории.

Исходя из вышеизложенного, учитывая отсутствие правового регулирования в рассматриваемой сфере общественных отношений, решение проблем иными правовыми, информационными или организационными

средствами не представляется возможным.

3. Цели проекта соответствуют принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, и заключаются в:

обеспечении возможности принятия администрацией решений о комплексном развитии территории;

определении процедуры взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации по рассмотрению заявлений правообладателей.

4. Проектом предусмотрены положения, которыми изменяются содержание прав и обязанностей потенциальных адресатов правового регулирования в части соблюдения условий и требований при направлении заявлений о заключении договоров о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей с пакетом необходимых документов.

Содержание и порядок реализации полномочий администрации в отношениях с указанными лицами изменяются в части:

осуществления приёма и рассмотрения заявлений о заключении договоров о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей;

принятия решения о возможности заключения договора о комплексном развитии территорий или об отказе в его заключении.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования город Краснодар связаны с наличием в проекте избыточной обязанности и непропорциональных требований к пакету представляемых документов.

1) пункт 9 приложения № 1 к проекту устанавливает избыточную обязанность по представлению совместно с письменным обращением юридического лица, индивидуального предпринимателя, физического лица архитектурно-градостроительной концепции (далее – концепция).

Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11.11.2021 № 298 «Об утверждении Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, подготовленного главой местной администрации муниципального образования Краснодарского края с департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края» определено, что для согласования проекта решения о комплексном развитии территории орган местного самоуправления направляет, среди прочего, концепцию.

Вместе с тем положения ГрК РФ и вышеуказанного приказа не возлагают на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей обязанности по предоставлению каких-либо документов для принятия решения о комплексном развитии территории жилой, нежилой застройки, незастроенной территории.

В силу статьи 5.2 ГрК РФ не допускается предъявление требований о получении в целях реализации проекта по строительству объекта капитального строительства не предусмотренных в соответствии с данной статьёй

разрешений, заключений, документов, сведений, материалов, согласований, выдаваемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, подведомственными им организациями, иными организациями.

2) в соответствии с пунктом 2.1.4 Порядка заключения договора уполномоченный орган для целей заключения договора не вправе требовать от заявителя представления дополнительных сведений и документов, не указанных в разделе 2.1 Порядка заключения договора. При этом заявитель вправе по собственной инициативе представить в уполномоченный орган дополнительные документы и сведения.

В нарушение указанных положений приложение № 2 к проекту содержало требование по представлению «описи прилагающих документов».

При этом примерная форма заявления о заключении договора, указанная в приложении № 1 к Порядку заключения договора, содержит реквизит «приложения».

Среди необходимых документов в приложении № 2 к проекту указана доверенность (при обращении лица уполномоченного правообладателем), однако Порядок заключения договора допускает использование любого документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего заявление от имени правообладателей.

В связи с чем разработчику было предложено изложить перечень предоставляемых документов согласно Порядку заключения договора.

Также уполномоченным органом регулирующему органу было указано на наличие иных несоответствий и неточностей в проекте.

Необходимо отметить, что в ходе проведения оценки регулирующего воздействия проекта уполномоченным органом было предложено разработчику доработать проект с учётом указанных замечаний. Регулирующий орган согласился с доводами уполномоченного органа, в результате чего выявленные риски устранены, необоснованные требования исключены.

6. Дополнительные расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), понесённые от регулирующего воздействия предлагаемого проекта муниципального нормативного правового акта, не предполагаются.

Расходы потенциальных адресатов, понесённые от регулирующего воздействия предлагаемого проекта муниципального нормативного правового акта, относятся к информационным издержкам и предполагаются в виде затрат на сбор, подготовку и предоставление необходимых документов.

Расчёт стандартных издержек по порядку взаимодействия отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации муниципального образования город Краснодар при рассмотрении заявлений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей:

Информационные издержки заявителей при разовой подаче документов для заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей:

№ п/п	Список приобретений	Финансовые затраты (руб.)	Трудозатраты (час)
1.	Заявление (по форме, с приложениями)	100	16
2.	Копия документа, удостоверяющего личность правообладателя	5	
3.	Копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление от имени правообладателей, копия документа, удостоверяющего личность представителя правообладателя	10	
4.	Письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) письменное согласие соответствующего исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, (в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности) в случаях, предусмотренных ГК РФ	15	
5.	Документы, подтверждающие право правообладателей на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости	от 400	
6.	Проект договора, содержащий предложения в части установления прав и обязанностей сторон договора параметров (характеристик) предполагаемого к реализации проекта комплексного развития территории и иных условий, на которых предлагается заключить такой договор, соответствующих статьям 67, 68 и 70 ГК РФ	100	
7.	Письменное согласование федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти Краснодарского края, органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков	10	

8.	Соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории между, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями	100	
9.	Сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, о возможности реконструкции существующих сетей, о возможном увеличении мощности и (или) улучшении технических характеристик существующих сетей при их реконструкции, капитальном ремонте, предоставленные обладателями соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения (при возможности предоставления таких сведений обладателями сетей инженерно-технического обеспечения)	100	
Итого:		840 руб.	16 час.

Подача заявления правообладателем:

Стоимость приобретений ($A_{ит}$) = 840 руб.

Трудозатраты: 277 руб. * 16 часов = 4 432 руб.

Информационные издержки: 4 432 руб. + 840 руб. = 5 272 руб.

Кроме того, предлагаются дополнительные расходы заинтересованных лиц в виде информационных издержек на подготовку архитектурно-градостроительной концепции, размер которых зависит от параметров комплексного развития территорий и объёма планируемых мероприятий.

Выгоды потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования заключаются в реализации проекта комплексного развития территорий на предлагаемой территории.

Необоснованные расходы, связанные с регулирующим воздействием проекта, отсутствуют.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провёл публичные консультации по проекту в период с 28.04.2022 по 12.05.2022 года.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном Интернет-портале администрации и городской Думы Краснодара (www.krd.ru).

9. В период проведения публичных консультаций от Общественной палаты муниципального образования город Краснодар поступили следующие предложения.

1) Предлагается пункт 10 приложения № 1 к проекту дополнить положениями, позволяющими управлению торговли и бытового обслуживания населения администрации и управлению гражданской защиты администрации выражать мнение о возможности или наличии препятствий для принятия

решения о комплексном развитии территории.

В результате рассмотрения данное предложение не учтено.

Целями информации, запрашиваемой в рамках пункта 10 приложения № 1 к проекту, является рассмотрение разработанной концепции и сбор сведений о потребности в создании объектов социальной инфраструктуры в рамках компетенции перечисленных в рассматриваемом пункте органов.

На основании полученных заключений формируется сводное заключение и готовится проект решения о комплексном развитии территории, который рассматривается комиссией по реализации проектов по комплексному развитию территории в границах муниципального образования город Краснодар в целях определения целесообразности реализации решения о комплексном развитии территории, необходимости корректировки концепции.

Комиссия имеет право одобрить либо отклонить предложенный проект.

Изложенное также не лишает управление во исполнение возложенных на него функций запрашивать и получать в установленном порядке от руководителей отраслевых, функциональных и территориальных органов администрации необходимые для осуществления деятельности информацию, документы и материалы.

2) Участником публичных консультаций предложено пункт 10.5 приложения № 1 к проекту дополнить абзацем следующего содержания: «сведения о необходимом количестве объектов для обеспечения социального питания школьников на территории муниципального образования город Краснодар».

Данное предложение не учтено в связи с тем, что абзацем вторым указанного пункта предусмотрено, что заключение департамента образования администрации должно содержать предложения по условиям реализации комплексного развития территории.

С учётом дефицита в городе Краснодаре объектов образования актуальной является информация о фактической обеспеченности и потребности в таких объектах, которая и запрашивается в рамках пункта 10.5 приложения № 1 к проекту.

Кроме того, в соответствии с пунктом 10.1 приложения № 1 к проекту, в заключении департамента архитектуры и градостроительства администрации должны содержаться сведения о соответствии концепции и её расчётных показателей генеральному плану, правилам землепользования и застройки и местным нормативам градостроительного проектирования, о прогнозах потребности в обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.

3) Предложение о необходимости дополнения пункта 20 приложения № 1 к проекту абзацем следующего содержания: «а также, в целях своевременного оповещения собственников помещений многоквартирного дома и проведения общего собрания, направлению управляющим компаниям, товариществам собственников жилья, обслуживающим многоквартирные дома, и иным, приравненным к ним организациям» не учтено по причине того, что частью 3 статьи 67 ГрК РФ установлен закрытый перечень способов размещения проекта

решения о комплексном развитии территории жилой застройки для информирования заинтересованных лиц.

4) Предложение по определению формы торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории учтено разработчиком при доработке проекта путём отсылки к нормативному правовому акту, регулиющему соответствующие общественные отношения.

Кроме того, в период проведения публичных консультаций получен ряд ответов об отсутствии замечаний и предложений по проекту от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Краснодарском крае, Регионального объединения работодателей «Союз «Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Кубани», Общественной палаты Краснодарского края и Ассоциации Регионального объединения работодателей Саморегулируемой организации «Союз транспортников Кубани».

От Краснодарского краевого регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Краснодарского Регионального Отделения Российского Союза Промышленников и Предпринимателей, Краснодарской краевой общественной организации «Ассоциация малого и среднего предпринимательства», Союза «Торгово-промышленная палата Краснодарского края» и Краснодарского Краевого Отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» ответы не поступали.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия в проекте не выявлены положения, указанные в пункте 26 Порядка, и сделан вывод о возможности его дальнейшего согласования.

Заместитель начальника управления,
начальник отдела оценки
регулирующего воздействия и
антимонопольного комплаенса



Л.В.Павлова