|  |  |
| --- | --- |
| gerb**ДЕПАРТАМЕНТ** **ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ****ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО** **АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ****(ДЕПЭКОНОМИКИ ЮГРЫ)**ул. Мира, д. 5, г. Ханты-Мансийск,Ханты-Мансийский автономный округ – Югра(Тюменская область), 628006,Телефон: (3467) 39-20-58Факс: (3467) 39-21-02E-mail: Econ@admhmao.ru[Номер документа][Дата документа] |  |

На № 27-Исх-6834 от 08.10.2018

Заключение

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

«Об утверждении критериев отнесения деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства,

к определенной категории риска при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (далее – проект)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган, автономный округ) в соответствии с пунктом 2.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия (далее – ОРВ) проектов нормативных правовых актов, подготовленных исполнительными органами государственной власти автономного округа, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов автономного округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской
и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства автономного округа от 30 августа 2013 года № 328-п
(далее – Порядок), рассмотрев проект, пояснительную записку, свод предложений по результатам проведения публичных консультаций, сводный отчет об ОРВ проекта (далее – свод предложений, сводный отчет), подготовленные Службой жилищного и строительного надзора автономного округа (далее – Жилстройнадзор Югры, регулирующий орган), сообщает следующее.

Проект направлен для подготовки настоящего заключения впервые.

Проект разработан в соответствии с Федеральным законом
от 3 августа 2018 года № 316-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и статью 19 Федерального закона
«О лицензировании отдельных видов деятельности».

Проектом предлагается установить риск-ориентированный подход при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории автономного округа.

Проект отнесен к средней степени регулирующего воздействия, поскольку в нем содержатся положения, изменяющие ранее установленные обязанности для субъектов предпринимательской деятельности.

Информация об ОРВ проекта размещена на Портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных актов органов власти <http://regulation.admhmao.ru> 7 сентября 2018 года.

Публичные консультации по проекту проведены в период
с 7 сентября по 2 октября 2018 года.

В ходе проведения публичных консультаций поступили отзывы:

об отсутствии предложений и замечаний к проекту
от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном округе; Фонда развития жилищного строительства Белоярского района «Жилище»;

с предложениями и замечаниями от:

– обществ с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное предприятие», «СеверСтрой», «СеверСтройПартнер», согласно которым:

1) предлагаемое правовое регулирование не является оптимальным способом решения проблемы;

2) введение предлагаемого правового регулирования повлияет
на конкурентную среду, а именно продолжат осуществление деятельности только те организации, которые смогут вести строительство исключительно за счет собственных средств;

3) использование кредитных средств приведет к монопольному положению кредитных учреждений;

4) застройщик должен возводить только «коробку» дома,
а подключением его к инженерным сетям должны заниматься органы местного самоуправления;

5) принятие предлагаемого регулирования может привести
к банкротству организаций;

6) при введении предлагаемого правового регулирования у субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности возникнут расходы по найму работников для содержания кабинета Единой информационной системы жилищного строительства, работы с кредитными учреждениями;

7) вводимые проектом требования и нормы могут создать проблемы и трудности при приведении структуры баланса застройщиков
в соответствие с действующим законодательством;

8) для вступления в силу предлагаемого правового регулирования требуется переходный период до окончания сроков действия договоров аренды земельных участков, заключенных до внесения изменений
в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии
в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 214-ФЗ);

9) в случае принятия предлагаемого правового регулирования могут возникнуть риски повышения себестоимости строительства одного квадратного метра недвижимости;

10) существуют альтернативные способы решения проблемы,
а именно: строительные тресты, объединения строительных организаций,
с целью исключения перебоев в финансировании проектов, а также квалифицированного контроля за ходом стройки;

11) необходимо введение ипотечных ценных бумаг на примере облигаций внутреннего займа. Так, юридическое лицо выпускает ценные бумаги со сроком строительства дома от своего имени и продает
их гражданам, которые могут за эти ценные бумаги купить недвижимость с небольшой скидкой или получить доход. При этом, строительный трест выступает гарантом по выпуску данных ценных бумаг, осуществляет соответствующий контроль, а также при необходимости привлекает имеющиеся у него ресурсы для завершения строительства объекта;

– закрытого акционерного общества «Домостроительный
комбинат – 1», согласно которым:

12) целесообразно применить исключения по введению предлагаемого правового регулирования в отношении юридических лиц, 100% долей которых находятся в государственной собственности;

13) могут возникнуть негативные последствия в случае принятия предлагаемого правового регулирования, поскольку в отношении юридических лиц, которым присвоена низкая категория риска, не будут проводится проверки;

14) необходимо проведение проверок в отношении всех юридических лиц не реже 1 раза в 3 года;

– общества с ограниченной ответственностью «Квартал», согласно которым:

15) проблема, на решение которой направлен проект, не является актуальной;

16) предлагаемое правовое регулирование не является оптимальным способом решения проблемы;

17) введение предлагаемого правового регулирования повлияет
на конкурентную среду, будет способствовать необоснованному изменению расстановки сил в отрасли;

18) предлагаемые проектом критерии повлияют на возможность использования кредитных средств при строительстве;

– общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Сургут», согласно которым:

19) проблема, на решение которой направлен проект, не является актуальной;

20) введение предлагаемого правового регулирования повлияет
на конкурентную среду в отрасли;

21) в проекте отсутствуют положения, определяющие период,
за который учитываются показатели нарушений, указанные в критериях риска;

22) в проекте неполно и неточно отражены обязанности, ответственность субъектов регулирования, а также непонятно прописаны административные процедуры;

23) предлагаемое правовое регулирование не соответствует положениям Закона № 214-ФЗ;

24) отсутствуют сроки проведения проверок, срок уведомления
о проверке, а также перечень проверяемой документации;

25) требуется дополнительный контроль за соблюдением критериев и их проверкой надзорным органом, что поспособствует дополнительной нагрузке и отвлечению от производственных процессов;

26) для вступления в силу предлагаемого правового регулирования требуется переходный период;

27) при введении предлагаемого правового регулирования целесообразно применить исключения в отношении застройщиков, использующих счета эскроу;

28) в случае принятия предлагаемого правового регулирования могут возникнуть негативные последствия необоснованного присвоения организации той или иной категории риска.

По результатам рассмотрения поступивших замечаний
и предложений регулирующим органом направлены мотивированные ответы об отклонении предложений и замечаний по причине необоснованности, несоответствия законодательству. Разногласия
с участниками публичных консультаций урегулированы (письма
обществ с ограниченной ответственностью «СеверСтрой», «СеверСтройПартнер» от 3 октября 2018 года (адрес, с которого получено письмо о согласовании проекта: gavrilovorion@mail.ru), общества
с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное предприятие» от 3 октября 2018 года (адрес, с которого получено письмо
о согласовании проекта: 950611@bk.ru), закрытого акционерного общества «Домостроительный комбинат – 1» от 4 октября 2018 года (адрес,
с которого получено письмо о согласовании проекта: sst1990@bk.ru), общества с ограниченной ответственностью «Квартал» от 5 октября
2018 года (адрес, с которого получено письмо о согласовании проекта: kvartal860@yandex.ru), общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Сургут» от 8 октября 2018 года (адрес, с которого получено письмо о согласовании проекта: rodomakin@brusnika.ru).

Уполномоченным органом проведен мониторинг нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации по установлению критериев отнесения деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства
к определенной категории риска при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п | Реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации | Содержание правового регулирования | Содержание правового регулирования в предлагаемом проекте |
| 1. | Постановление Правительства Тюменской области от 31 августа 2018 года № 334-п «Об утверждении критериев отнесения деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска либо определенному классу (категории) опасности при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)» | Категория риска: высокий риск.Критерии:1. Введение процедуры банкротства.Показатель риска: введение одной из процедур банкротства в отношении застройщика.2. Нарушение сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.Показатель риска: нарушение сроков исполнения обязательств более чем на 9 месяцев.3. Нарушение обязательных требований.Показатель риска: нецелевое использование средств участников долевого строительства, установленное в результате анализа отчетности застройщика и (или) в ходе предыдущей проверки.4. Применение мер государственного принуждения.Показатель риска: привлечение к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.Категория риска: значительный риск.Критерии:1. Нарушение сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.Показатель риска: нарушение сроков исполнения обязательств более чем на 6 месяцев.2. Нарушение обязательных требований.Показатель риска: несоблюдение двух и более нормативов финансовой устойчивости в течение четырех и более отчетных периодов (кварталов).3. Применение мер государственного принуждения.Показатель риска: привлечение к административной ответственности по частям 2, 4 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.Категория риска: средний риск.Критерии:1. Нарушение сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.Показатель риска: нарушение сроков исполнения обязательств менее чем на 6 месяцев.2. Нарушение обязательных требований.Показатель риска: несоблюдение одного из нормативов финансовой устойчивости в течение четырех и более отчетных периодов (кварталов).3. Применение мер государственного принуждения.Показатель риска: вынесение контролирующим органом более 2 предписаний (предостережений) об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства за отчетный период (квартал).Категория риска: умеренный риск.Критерии:Показатель риска: применение мер государственного принуждения.Показатель риска: привлечение к административной ответственности по части 3 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.Категория риска: низкий риск.Критерии:Показатель риска: нарушение обязательных требований.Показатель риска: нарушение сроков уведомления участников долевого строительства о переносе срока исполнения обязательства по договору и (или) ввода объекта в эксплуатацию.для категории высокого риска – один раз в календарном году;для категории значительного риска – один раз в 2 года;для категории среднего риска – один раз в 3 года;для категории умеренного риска - один раз в 5 лет.В отношении юридических лиц, осуществляющих экономическую деятельность, отнесенную к категории низкого риска, плановые проверки не проводятся. | Категория риска: значительный риск.Критерии риска:1. На дату принятия решения о присвоении категории риска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются неоднократно (2 и более раза по вступившим в законную силу постановлениям) подвергнутыми административному наказанию по частям 1, 4 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.2. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 9 месяцев. 3. Непредставление ежеквартальной отчетности застройщика, начиная с момента, когда у юридического лица возникла обязанность по предоставлению такой отчетности, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее – постановление № 645).4. Неисполнение юридическим лицом трех и более предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.Категория риска: средний риск.Критерии риска:1. На дату принятия решения о присвоении категориириска юридическое лицо и (или) его должностные лица считаются неоднократно (2 и более раза по вступившим в законную силу постановлениям) подвергнутыми административным наказаниям, предусмотренным частями 2, 3 статьи 14.28, статьей 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.2. Наличие на дату принятия решения о присвоении категории риска факта нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев.3. Предоставление ежеквартальной отчетности юридического лица, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме два и более раза в течение года, в соответствии с требованиями постановления № 645.4. Неисполнение застройщиком предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.Категория риска: низкий риск.Критерии риска:1. Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска вступивших в законную силу постановлений о назначении административного наказания за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2, 3, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5, статьей 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях или истечение срока, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию за совершение административных правонарушений, предусмотренных частями 1, 2 ,3, 4 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5, статьей 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.2. Отсутствие на дату принятия решения о присвоении категории риска нарушения срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.3. Отсутствие замечаний к ежеквартальной отчетности юридического лица, составленной в соответствии с требованиями постановления № 645.4. Исполнение застройщиком предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.Периодичность проведения плановых проверок:для категории значительного риска проводятся один раз в год;для категории среднего риска проводятся не чаще чем один раз в два года;для категории низкого риска плановые проверки не проводятся. |
| 2. | Постановление Правительства Мурманской области от 27 августа 2018 года № 403-ПП«О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Мурманской области» | 1. Категория риска: чрезвычайно высокий риск.Критерии отнесения объектов государственного контроля (надзора) к категориям риска, классу опасности:случаи взрывов бытового газа в многоквартирных домах, в которых юридическим лицом/индивидуальным предпринимателем осуществляется деятельность по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в течение двенадцати месяцев, предшествовавших месяцу, в котором принимается решение о формировании плана проверок.Особенности осуществления мероприятий по контролю: плановая проверка проводится один раз в году.2. Категория риска: высокий риск.Критерии отнесения объектов государственного контроля (надзора) к категориям риска, классу опасности:случаи привлечения субъектов проверок в течение двенадцати месяцев, предшествовавших месяцу, в котором принимается решение о формировании плана проверок, к административной ответственности за воспрепятствование законной деятельности Государственной жилищной инспекции Мурманской области. Особенности осуществления мероприятий по контролю: плановая проверка проводится один раз в году.3. Категория риска: значительный риск.Критерии отнесения объектов государственного контроля (надзора) к категориям риска, классу опасности:случаи привлечения субъектов проверок в течение двенадцати месяцев, предшествовавших месяцу, в котором принимается решение о формировании плана проверок, к административной ответственности за неисполнение предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области.Особенности осуществления мероприятий по контролю: плановая проверка проводится один раз в году.4. Категория риска: средний риск.Критерии отнесения объектов государственного контроля (надзора) к категориям риска, классу опасности:случаи привлечения субъектов проверок в течение двенадцати месяцев, предшествовавших месяцу, в котором принимается решение о формировании плана проверок, к административной ответственности за неисполнение предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области.Особенности осуществления мероприятий по контролю: плановая проверка проводится один раз в году.5. Категория риска: средний риск.Критерии отнесения объектов государственного контроля (надзора) к категориям риска, классу опасности:осуществление деятельности по управлению и обслуживанию аварийными многоквартирными домами.Особенности осуществления мероприятий по контролю: плановая проверка проводится не чаще одного раза в три года.6. Категория риска: умеренный риск.Критерии отнесения объектов государственного контроля (надзора) к категориям риска, классу опасности:случаи привлечения субъектов проверок в течение года, предшествовавшего проведению плановой проверки, к административной ответственности по ст. 7.22, ч. 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушенияхза ненадлежащее выполнение работ по подготовке к отопительному периоду.Особенности осуществления мероприятий по контролю: плановая проверка проводится не чаще одного раза в три года.7. Категория риска: низкий риск.Критерии отнесения объектов государственного контроля (надзора) к категориям риска, классу опасности: отсутствие признаков 1 – 5 классов опасности.Особенности осуществления мероприятий по контролю: плановые проверки не проводятся. |

В результате проведенного мониторинга установлено, что
в автономном округе предлагается установить 3 категории риска (значительный, средний и низкий), в Тюменской области установлено
5 категорий риска (высокий, значительный, средний, умеренный и низкий), а в Мурманской области 6 категорий риска (чрезвычайно высокий, высокий, значительный, средний, умеренный и низкий).

В Тюменской области отнесение деятельности юридических лиц
к категориям риска зависит от таких показателей риска, как введение процедур банкротства в отношении застройщика, нарушение сроков исполнения обязательств, нецелевое использование средств
участников долевого строительства, привлечение к административной ответственности.

В Мурманской области ежегодные плановые проверки проводятся вне зависимости от того, к какой из следующих категорий риска отнесен объект регионального государственного надзора: чрезвычайно высокий риск, высокий риск или значительный риск.

Предлагаемое проектом правовое регулирование затрагивает интересы 64 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих долевое строительство многоквартирных домов
и (или) иных объектов строительства на территории автономного округа.

Согласно информации, содержащейся в сводном отчете
(разделы 7, 10), в связи с введением предлагаемого правового регулирования дополнительные расходы юридических лиц
и индивидуальных предпринимателей отсутствуют.

По результатам рассмотрения представленных документов установлено, что при подготовке проекта процедуры, предусмотренные Порядком, соблюдены.

На основе проведенной ОРВ проекта, с учетом информации, предоставленной регулирующим органом в сводном отчете, своде предложений и пояснительной записке к проекту, уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

предложенный проектом способ правового регулирования обоснован, поскольку предлагает установить риск-ориентированный подход при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории автономного округа, что поспособствует оптимальному использованию трудовых, материальных и финансовых ресурсов, задействованных при осуществлении государственного
надзора, снижению издержек юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и повышению результативности своей деятельности органами государственного надзора;

в проекте отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствующие возникновению необоснованных расходов указанных субъектов и бюджета автономного округа.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заместитель директораДепартамента | **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН****ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**Сертификат [Номер сертификата 1]Владелец [Владелец сертификата 1]Действителен с [ДатаС 1] по [ДатаПо 1] | В.У.Утбанов |

Исполнитель:

Консультант отдела оценки регулирующего

воздействия и экспертизы административных регламентов

управления государственного реформирования

Коломоец Евгений Витальевич, тел. 33-10-06