



**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) 39-20-58  
Факс: (3467) 39-21-02  
E-mail: [Econ@admhmao.ru](mailto:Econ@admhmao.ru)

22-Исх-10931  
30.10.2020

На № 22-СЗ-573 от 20.10.2020

**Заключение**

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления  
Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
«О внесении изменений в приложение 2 к постановлению Правительства  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 августа 2015 года  
№ 270-п «О предоставлении в Ханты-Мансийском автономном  
округе – Югре земельных участков, находящихся в государственной или  
муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без  
проведения торгов для размещения объектов социально-культурного  
и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных  
инвестиционных проектов, в том числе с целью обеспечения прав  
граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий  
(бездействия) застройщиков» (далее – проект, Постановление № 270-п)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган,  
Департамент, 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 управлением инвестиционной политики Департамента, сообщает следующее.

Проект направлен регулирующим органом для подготовки настоящего заключения повторно, замечания, указанные в заключении уполномоченного органа от 16 октября 2020 года № 22-Исх-10370, устранены.

Проект отнесен к средней степени регулирующего воздействия, поскольку в нем содержатся положения, изменяющие ранее предусмотренные нормативными правовыми актами автономного округа обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Проект одобрен на заседании Общественного совета при Депэкономике Югры (протокол от 3 сентября 2020 года № 17).

Информация об ОРВ проекта размещена на Портале проектов нормативных правовых актов <http://regulation.admhmao.ru> (далее – Портал) 5 августа 2020 года (ID №: 01/01/08-20/00024665), а также повторно 20 октября 2020 года (ID №: 01/01/10-20/00026250) после устранения замечаний по процедурным вопросам проведения ОРВ и к проекту.

Публичные консультации по проекту проведены в период с 5 августа по 14 сентября 2020 года.

О проведении публичных консультаций письменно проинформированы Уполномоченный по защите прав предпринимателей в автономном округе, Ханты-Мансийское региональное отделение общероссийской общественной организации «Ассоциация молодых предпринимателей России», Ханты-Мансийское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Молодежный парламент при Думе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Ханты-Мансийское региональное отделение общероссийской общественной организации «Опора России», Саморегулируемая организация «Союз строителей Югры», Союз «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», Союз «Нижневартовская торгово-промышленная палата», Союз «Сургутская торгово-промышленная палата».

В ходе проведения публичных консультаций поступили отзывы:

об отсутствии предложений и замечаний к проекту от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном округе, Саморегулируемой организации «Союз строителей Югры»;

с замечаниями и предложениями от:

общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Молодежный жилищный комплекс»» (город Лянтор):

1) необходимо дополнить проект положениями, предусматривающими дальнейшие действия исполнительных органов государственной власти автономного округа, в случае принятия заявителем решения об отказе в получении земельного участка;

акционерного общества «Специализированный застройщик «Сургутспецжелезобетонстрой» (город Сургут):

2) во избежание принятия дублирующих друг друга требований, предлагается ограничиться соответствующим перечнем документов, указанным в методике.

По результатам рассмотрения поступивших замечаний и предложений, Департаментом направлены ответы участникам публичных консультаций об учете замечаний и предложений №№ 1, 2 (письма от 18 сентября 2020 года № 22-Исх-9377, от 18 сентября 2020 года № 22-Исх-9378).

Проектом предлагается внести изменения в Постановление № 270-п с учетом замечаний Прокуратуры автономного округа, мнения Департамента строительства автономного округа, касающегося практики применения нормативного правового акта, а именно:

- уточнить:

перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении земельного участка;

содержание соглашения, заключаемого между Департаментом строительства автономного округа, заявителем и органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа;

- предусмотреть возможность отказа заявителя от получения испрашиваемых земельных участков;

- утвердить методику расчета планируемых расходов заявителя на обеспечение прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.

Уполномоченным органом проведен мониторинг нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, в которых утверждены аналогичные порядки.

п/п	Реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации	Содержание правового регулирования	Содержание предлагаемого правового регулирования
1.	<p>Постановление Администрации Томской области от 16 сентября 2015 года № 335а «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», и заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов»</p>	<p>1. Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации проекта, подает на имя Губернатора Томской области заявление, с приложением следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заверенные подписью руководителя и печатью юридического лица (при наличии) копии учредительных документов;</li> <li>- бизнес-план или технико-экономическое обоснование реализации проекта, утвержденные заявителем, которые должны содержать следующие разделы:</li> </ul> <p>краткая характеристика проекта (наименование проекта, цели реализации проекта, описание проекта, стоимость проекта, общие сведения об участниках проекта);</p> <p>сроки и этапы реализации проекта;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- производственно-организационный план (наименование продукции (товаров, работ, услуг) проекта, мощность проекта (в натуральном выражении), объем производства товаров, выполнения работ, оказания услуг по годам реализации проекта (в стоимостном выражении), количество создаваемых (сохраняемых) рабочих мест, в том числе высокопроизводительных, среднесписочная численность и уровень среднемесячной начисленной заработной платы по годам реализации проекта);</li> <li>- финансовый план (объем инвестиций, источники и условия финансирования, расчет прибыли и убытков, налоговых платежей (по видам налогов) по годам реализации проекта, расчет срока окупаемости проекта);</li> <li>- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, либо информация об утвержденном проекте межевания территории, проекте</li> </ul>	<p>1.Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка (далее – Заявитель) направляет в Депэкономике Югры заявку, с приложением следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- банковской выписки об остатках денежных средств на счетах Заявителя, выданная не ранее чем на первое число месяца, в котором поступила заявка;</li> <li>- заключенный Заявителем кредитный договор, предусматривающий целевое назначение – создание (размещение) объекта или реализация Инвестиционного проекта;</li> <li>- заключенный Заявителем предварительный кредитный договор, предусматривающий целевое назначение – создание (размещение) объекта или реализация Инвестиционного проекта;</li> <li>- копии бухгалтерской отчетности Заявителя на последнюю отчетную дату, с приложением пояснительных записок к ней, отметкой налогового органа об ее принятии и расшифровок статей баланса об основных средствах, о незавершенном строительстве, доходных вложениях в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложениях, краткосрочных финансовых вложениях, дебиторской задолженности, долгосрочных обязательствах, краткосрочных кредитах и займах, кредиторской задолженности (по каждому виду задолженности) (для расчета стоимости чистых активов);</li> <li>- решения акционера (акционеров) юридического лица – Заявителя, совокупная доля которого в уставном капитале юридического лица – Заявителя составляет не менее 51% (далее – Акционер), о финансировании Заявителя в целях создания (размещения) Объекта (реализации Инвестиционного проекта)</li> </ul>

		<p>межевания земельного участка и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или земельного участка, в случае, если земельный участок, на котором предполагается реализация масштабного инвестиционного проекта, предстоит образовать, и он не поставлен на кадастровый учет;</p> <p>- справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам.</p> <p>2. В случае подачи документов для рассмотрения несколькими юридическими лицами в целях предоставления одного земельного участка в аренду без проведения торгов и подготовки уполномоченным органом заключения о соответствии проектов установленным критериям при предоставлении земельного участка в аренду юридическому лицу последовательно учитываются следующие условия:</p> <p>- соответствие проекта более чем одному критерию;</p> <p>- наибольший объем инвестиций по проекту;</p> <p>- более ранняя дата поступления заявления.</p> <p>3. Основаниями для отказа юридическому лицу в предоставлении земельного участка являются:</p> <p>- предоставление юридическим лицом неполного перечня документов;</p> <p>- выявление уполномоченным органом при рассмотрении в представленных юридическим лицом документах недостоверной информации;</p> <p>- невозможность использования испрашиваемого земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии с видом его разрешенного использования;</p> <p>- наличие зарегистрированных прав физических или иных, кроме заявителя, юридических лиц на земельный участок,</p>	<p>с приложением:</p> <p>выданных реестродержателем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не ранее чем за 10 рабочих дней до даты поступления Заявки сведений об участниках (акционерах) юридического лица – Заявителя, владеющих не менее чем 51% его уставного капитала и (или) не менее чем 51% его обыкновенных акций;</p> <p>банковской выписки об остатках денежных средств на счетах Акционера, выданной не ранее чем на первое число месяца, в котором поступила Заявка, и (или) копии бухгалтерской отчетности Акционера на последнюю отчетную дату, с приложением пояснительных записок к ней, отметкой налогового органа об ее принятии и расшифровок статей баланса об основных средствах, о незавершенном строительстве, доходных вложениях в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложениях, краткосрочных финансовых вложениях, дебиторской задолженности, долгосрочных обязательствах, краткосрочных кредитах и займах, кредиторской задолженности (по каждому виду задолженности) (для расчета стоимости чистых активов).</p> <p>- решения участников юридического лица – Заявителя, совокупная доля участия которых в юридическом лице – Заявителе составляет не менее 51% (далее – Участник), о финансировании Заявителя в целях создания (размещения) Объекта (Инвестиционного проекта), с приложением банковской выписки об остатках денежных средств на счетах Участника, выданной не ранее чем на первое число месяца, в котором поступила Заявка, и (или) копии бухгалтерской отчетности Участника на последнюю отчетную дату, с приложением пояснительных записок к ней, отметкой налогового органа об ее принятии и расшифровок статей баланса об основных средствах, о незавершенном</p>
--	--	---	--

		<p>испрашиваемый для реализации масштабного инвестиционного проекта;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отнесение испрашиваемого для реализации масштабного инвестиционного проекта земельного участка к категории земель, на которых не допускается реализация масштабного инвестиционного проекта;</li> <li>- невозможность использования испрашиваемого земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта, подтвержденная заключением исполнительного органа государственной власти Томской области или органа местного самоуправления муниципального образования Томской области.</li> </ul> <p>4. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов с целью обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков – не предусмотрен.</p> <p>5. Не реализована возможность осуществления предварительного расчета планируемых расходов Заявителя на обеспечение прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.</p>	<p>строительстве, доходных вложениях в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложениях, краткосрочных финансовых вложениях, дебиторской задолженности, долгосрочных обязательствах, краткосрочных кредитах и займах, кредиторской задолженности (по каждому виду задолженности) (для расчета стоимости чистых активов).</p> <p>2. При поступлении нескольких Заявок Депэкономике Югры рассматривает их соответственно дате поступления.</p> <p>3. Основаниями для отказа юридическому лицу в предоставлении земельного участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заявление о предоставлении земельного участка представлено не по форме, утвержденной Депэкономике Югры;</li> <li>- документы представлены не в полном объеме и (или) в них содержится недостоверная информация;</li> <li>- наличие неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;</li> <li>- на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором поступила Заявка, находится в процессе реорганизации, ликвидации, банкротства;</li> <li>- наличие источников финансирования в размере менее 30% от стоимости Объекта или Инвестиционного проекта;</li> <li>- земельный участок не соответствует хотя бы одному из требований:</li> </ul> <p>не обременен правами третьих лиц;</p> <p>не отнесен к одной из категорий земель:</p>
2.	<p>Постановление Правительства Московской области от 22 апреля 2015 года № 272/13 «Об утверждении Перечня и порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Московской области № 27/2015-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление</p>	<p>1. Юридическое лицо направляет ходатайство в адрес Губернатора Московской области, с приложением следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заверенная подписью руководителя юридического лица и печатью (при наличии)) копия документа, подтверждающего полномочия лица, направившего ходатайство (ходатайство о внесении изменений в Соглашение, связанных с предоставлением дополнительного земельного участка). В случае предоставления ходатайства по доверенности предоставляется</li> </ul>	<p>не обременен правами третьих лиц;</p> <p>не отнесен к одной из категорий земель:</p>

<p>земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов», и заключения, изменения и расторжения соглашения между Правительством Московской области и юридическим лицом, планирующим осуществить строительство такого объекта (реализацию проекта) на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Московской области»</p>	<p>ее оригинал;</p> <p>- концепция реализации проекта (строительства объекта), содержащая следующие параметры проекта (объекта):</p> <p>описание сути проекта (объекта), включающее планируемое целевое использование земельного участка с указанием кадастрового номера или приложением схемы расположения земельного участка, и планируемое функциональное назначение объекта;</p> <p>сроки реализации проекта (строительства объекта);</p> <p>объем инвестиций, предполагаемых к осуществлению в реализацию проекта (строительство объекта);</p> <p>количество рабочих мест, создаваемых юридическим лицом при реализации проекта (строительстве объекта);</p> <p>общая площадь объекта (объектов), этажность объекта (объектов), предполагаемого(ых) к постройке в рамках реализации проекта (строительства объекта), процент застройки (при наличии).</p> <p>- учетная карточка юридического лица, содержащая данные о юридическом лице, включая индивидуальный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, адрес юридического лица, номер телефона юридического лица, банковские реквизиты, основной код вида экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2).</p> <p>2. В случае подачи документов для рассмотрения несколькими юридическими лицами в целях предоставления одного земельного участка в аренду без проведения торгов, процедура</p>	<p>земли сельскохозяйственного назначения;</p> <p>земли населенных пунктов;</p> <p>земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;</p> <p>земли запаса;</p> <p>- отсутствие потребности в строительстве объекта в соответствии с государственными программами автономного округа;</p> <p>- инвестиционный проект не соответствует хотя бы одному из критериев:</p> <p>включение масштабного инвестиционного проекта в государственную программу автономного округа;</p> <p>установление суммарного объема капитальных вложений по масштабному инвестиционному проекту на пятый год начиная с года предоставления земельного участка в размере не менее 300000,0 тыс. рублей;</p> <p>увеличение объема ежегодных поступлений в консолидированный бюджет автономного округа от налогов за счет реализации масштабного инвестиционного проекта на пятый год начиная с года предоставления земельного участка не менее чем на 5000,0 тыс. рублей.</p> <p>4. Утвержден Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов с целью обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.</p>
---	--	---



		<p>рассмотрения не установлена.</p> <p>3. Основаниями для отказа юридическому лицу в предоставлении земельного участка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- несоответствие объекта или проекта критериям, установленным Законом Московской области;</li> <li>- подготовка проекта распоряжения Правительства Московской области о целесообразности заключения Соглашения по ходатайству юридического лица, поступившему в адрес Губернатора Московской области ранее даты рассматриваемого ходатайства;</li> <li>- заключение с неустраняемыми замечаниями одного из центральных исполнительных органов государственной власти Московской области, указанных в Порядке;</li> <li>- наличие документально выраженной инициативы Правительства Московской области расторгнуть ранее заключенное с юридическим лицом по причине невыполнения юридическим лицом своих обязательств по Соглашению.</li> </ul> <p>4. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов с целью обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков – не предусмотрен.</p> <p>5. Не реализована возможность осуществления предварительного расчета планируемых расходов Заявителя на обеспечение прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.</p>	<p>5. Реализована возможность осуществления предварительного расчета планируемых расходов Заявителя на обеспечение прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.</p>
--	--	---	---

Анализ указанных нормативных правовых актов показал, что в субъектах Российской Федерации и в автономном округе применяется схожее правовое регулирование, отличающееся в части:

1) количества документов, прилагаемых к заявлению (заявке) о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов:

в Томской области – 8;

в автономном округе – 6;

в Московской области – 3;

2) наличия процедуры принятия решения в случае подачи документов для рассмотрения несколькими юридическими лицами в целях предоставления одного земельного участка в аренду без проведения торгов:

в Томской области и автономном округе – предусмотрена;

в Московской области – не предусмотрена;

3) количества оснований для отказа юридическим лицам (заявителям) по предоставлению земельного участка в аренду без проведения торгов:

в автономном округе – 15;

в Томской области – 6;

в Московской области – 4;

4) наличия процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов с целью обеспечения прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков:

в автономном округе – предусмотрена;

в Томской и Московской области – не предусмотрена;

5) возможности осуществления предварительного расчета планируемых расходов Заявителя на обеспечение прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков:

в автономном округе – реализована;

в Томской и Московской области – не реализована.

В соответствии с информацией Депэкономки Югры, отраженной в сводном отчете, потенциальными адресатами правового регулирования, являются:

- 300 юридических лиц осуществляющих деятельность на территории автономного округа, которые могут быть заинтересованы в реализации масштабных инвестиционных проектов;

- 6 исполнительных органов государственной власти автономного округа (Депэкономки Югры, Депстрой Югры, Жилстройнадзор Югры, Депимущества Югры, Депнедра и природных ресурсов Югры, Госкультохрана Югры);

- 22 органа местного самоуправления городских округов и муниципальных районов автономного округа.

В соответствии с Методикой оценки стандартных издержек субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, возникающих в связи с исполнением требований регулирования, утвержденной приказом уполномоченного органа от 30 сентября 2013 года

№ 155<sup>1</sup>, регулирующим органом произведен расчет информационных издержек одного субъекта предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью подготовки и направления документов регулирующему органу о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, которые составят – 2 951,0 рубль.

Предлагаемое правовое регулирование не предусматривает дополнительных расходов бюджета автономного округа.

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 юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта смогут претендовать на получение такого участка, что в свою очередь позволит увеличить долю (в процентном выражении) инвестиций в основной капитал в валовом региональном продукте, а также поспособствует восстановлению законных прав и интересов граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков;

---

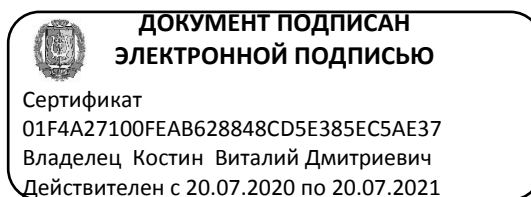
<sup>1</sup> приказ Департамента экономического развития автономного округа от 30 сентября 2013 года № 155 «Об утверждении методических рекомендаций по проведению оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов»

- 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.

Обращается внимание на необходимость полного и своевременного выполнения действий на Портале, в том числе прикрепления настоящего заключения к рассматриваемой редакции проекта ID №: 01/01/10-20/00026250.

Кроме того, с учетом положений пункта 2.1 Порядка рекомендуется в дальнейшем принимать меры для обеспечения поступления отзывов участников публичных консультаций в электронном виде с использованием сервисов Портала.

Заместитель директора  
Департамента –  
начальник управления  
лицензирования



В.Д.Костин

Исполнитель:  
консультант отдела оценки регулирующего воздействия  
управления государственного регулирования  
Кайгородов Сергей Владимирович, тел. 8 (3467) 36-01-90, доб.4397