



**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  
E-mail: econ@admhmao.ru

22-Исх-874  
30.01.2024

На № 22-СЗ-40 от 23.01.2024

**Заключение**

об оценке регулирующего воздействия проекта закона  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О внесении  
изменений в Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
«О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском  
автономном округе – Югре» (далее – проект)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган, автономный округ, Департамент) в соответствии с пунктом 2.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия (далее – ОРВ) проектов нормативных правовых актов, подготовленных исполнительными органами автономного округа, экспертизы нормативных правовых актов автономного округа, утвержденного постановлением Правительства автономного округа от 30 августа 2013 года № 328-п (далее – Порядок), рассмотрев проект, пояснительную записку, сводку предложений по результатам проведения публичных консультаций, сводный отчет об ОРВ проекта (далее – сводка предложений, сводный отчет), подготовленные управлением инвестиционной политики Департамента (далее – регулирующий орган), сообщает следующее.

Проект направлен для подготовки настоящего заключения впервые.

В соответствии с подпунктом 2.1 Порядка проект рассмотрен на заседании Общественного совета при Департаменте (протокол от 6 декабря 2023 года № 21).

Проект отнесен к высокой степени регулирующего воздействия, поскольку в нем содержатся положения, устанавливающие новые обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Информация об ОРВ проекта размещена на Портале проектов нормативных правовых актов <http://regulation.admhmao.ru> (далее – Портал) 15 декабря 2023 года (ID №: 01/03/12-23/00057678).

Регулирующим органом проведены публичные консультации по проекту в период с 15 декабря 2023 года по 19 января 2024 года.

О проведении публичных консультаций письменно проинформированы Уполномоченный по защите прав предпринимателей в автономном округе, Союз «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (город Ханты-Мансийск), Союз «Нижевартовская торгово-промышленная палата», Союз «Сургутская торгово-промышленная палата», Ханты-Мансийское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» (город Нижневартовск), Ханты-Мансийское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» (город Ханты-Мансийск), саморегулируемая организация «Союз строителей Югры» (город Ханты-Мансийск), Ханты-Мансийское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Российский союз промышленников и предпринимателей» (город Ханты-Мансийск).

В ходе проведения публичных консультаций поступили отзывы об отсутствии предложений и замечаний к проекту от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном округе, Союза «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», Союза «Нижевартовская торгово-промышленная палата».

Уполномоченным органом при подготовке настоящего заключения проведены дополнительные публичные консультации с 24 января 2024 года. За время проведения дополнительных публичных консультаций отзывы не поступили.

Проектом предлагается внести изменения в статью 11 Закона автономного округа от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» в части установления критериев для масштабных инвестиционных проектов, при соответствии которым возможно предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, для последующей реализации масштабных инвестиционных проектов субъектами малого и среднего предпринимательства в установленных сферах экономики (сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, обрабатывающие производства, туризм, ремонт и техническое обслуживание машин и оборудования в целях импортозамещения, создание объекта(ов) дорожного сервиса, расположенного(ых) вдоль автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения, жилищная сфера).

Уполномоченным органом проведен мониторинг законодательства субъектов Российской Федерации, устанавливающих критерии для масштабных инвестиционных проектов в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.

№ п/п	Реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации	Содержание правового регулирования аналогичной проблемы	Содержание предлагаемого правового регулирования
1.	Закон Республики Башкортостан от 5 января 2004 года № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан»	Критериями, установленными для масштабных инвестиционных проектов (в совокупности), являются: 1) включение инвестиционных проектов в перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан; 2) наличие по инвестиционному проекту источников финансирования инвестиционного проекта в размере не менее 50 процентов от его стоимости и	Критериями, установленными для масштабных инвестиционных проектов (в совокупности), являются:  1) реализация масштабного инвестиционного проекта юридическим лицом, соответствующим требованиям, установленным Правительством автономного округа;

		<p>соответствие указанным условиям:</p> <p>3) предполагает строительство объектов или создание индустриального (промышленного) парка, размещение которых позволит увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого они размещаются, не менее чем на 25 рабочих мест, строительство объектов придорожного (дорожного) сервиса, размещение которых позволит увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого они размещаются, не менее чем на 15 рабочих мест;</p> <p>4) предполагает строительство объектов или создание индустриального (промышленного) парка, размещение которых позволит увеличить ежегодные поступления от налогов в консолидированный бюджет Республики Башкортостан не менее чем на 25 000 тыс. рублей, в том числе с учетом налоговых платежей, осуществляемых резидентами индустриального (промышленного) парка Республики Башкортостан;</p> <p>5) предполагает строительство индивидуальных жилых домов или многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать в собственность или по договору социального найма гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций;</p> <p>6) предполагает создание глэмпинга, соответствующего требованиям, установленным Правительством Республики Башкортостан, и предусматривает обеспечение наличия не менее 7 модулей.</p>	<p>2) реализация масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, соответствующем требованиям, установленным федеральным законодательством и законодательством автономного округа;</p> <p>3) реализация масштабного инвестиционного проекта в одной из сфер экономики, за исключением сфер деятельности, предусмотренных абзацем первым статьи 14 Закона автономного округа «О государственной поддержке инвестиционной деятельности, защите и поощрении капиталовложений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (при заключении соглашения о реализации инвестиционного проекта), и сфер деятельности, предусмотренных частью 1 статьи 6 Федерального закона «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» (при заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений);</p> <p>4) установление суммарного объема капитальных вложений по масштабному инвестиционному проекту на пятый год начиная с года предоставления земельного участка в размере не менее: 50 000,0 тыс. рублей - при условии реализации юридическим лицом, являющимся субъектом малого или среднего предпринимательства, определяемым в соответствии с требованиями Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", проекта в одной из сфер экономики (сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, обрабатывающее производство, туризм, ремонт и техническое обслуживание машин и оборудования в целях импортозамещения), проекта направленного на создание объекта(ов) дорожного сервиса, расположенного(ых) вдоль автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения;</p> <p>- 300 000,0 тыс. рублей – при условии осуществления капитальных вложений иным юридическим лицом и (или) реализации проекта в иных сферах</p>
2.	Закон Тюменской области от 5 октября 2001 года № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области»	<p>Критериями, установленными для масштабных инвестиционных проектов, являются (необходимо соответствие одному из следующих критериев):</p> <p>1) инвестиционный проект соответствует показателям (пороговое значение, установленное в регионе);</p> <p>2) реализация инвестиционного проекта предполагает строительство объектов индивидуального жилищного строительства, и (или) многоквартирных домов, и (или) домов блокированной застройки, которые или все жилые помещения в которых будут переданы в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в Тюменской области в результате чрезвычайных ситуаций;</p> <p>3) лицо, осуществляющее реализацию инвестиционного проекта, принимает на себя обязательство по передаче помещений безвозмездно в собственность Тюменской области в целях их последующего предоставления в собственность пострадавшим участникам строительства многоквартирных домов или по передаче помещений в собственность указанным участникам;</p> <p>4) лицо, осуществляющее реализацию инвестиционного проекта, принимает на</p>	<p>50 000,0 тыс. рублей - при условии реализации юридическим лицом, являющимся субъектом малого или среднего предпринимательства, определяемым в соответствии с требованиями Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", проекта в одной из сфер экономики (сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, обрабатывающее производство, туризм, ремонт и техническое обслуживание машин и оборудования в целях импортозамещения), проекта направленного на создание объекта(ов) дорожного сервиса, расположенного(ых) вдоль автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения;</p> <p>- 300 000,0 тыс. рублей – при условии осуществления капитальных вложений иным юридическим лицом и (или) реализации проекта в иных сферах</p>

		<p>себя обязательство по обеспечению жилыми помещениями всех граждан, жилые помещения которых находятся под угрозой разрушения в связи с чрезвычайной ситуацией или расположены в зоне вероятной чрезвычайной ситуации.</p> <p>Перечень жилых помещений, которые находятся под угрозой разрушения в связи с чрезвычайной ситуацией или расположены в зоне вероятной чрезвычайной ситуации, утверждается исполнительно-распорядительным органом городского округа, муниципального района;</p> <p>5) лицо, осуществляющее реализацию инвестиционного проекта, предполагающего строительство многоквартирных домов, обеспечивает предоставление физическим или юридическим лицам жилых помещений в таких многоквартирных домах на основании договоров найма (аренды) при условии, что объем инвестиций лица, реализующего указанный инвестиционный проект, составляет не менее 400 000,0 тыс. рублей, доля жилых помещений, предоставляемых на основании договоров найма (аренды), составляет не менее 90 процентов от общего количества жилых помещений в таких многоквартирных домах, а срок, в течение которого такие жилые помещения предоставляются на основании договоров найма (аренды), составляет не менее 5 лет со дня истечения одного календарного года со дня выдачи разрешения о вводе многоквартирного дома, в котором расположены указанные жилые помещения, в эксплуатацию;</p> <p>б) лицо, осуществляющее реализацию инвестиционного проекта, предполагающего строительство многоквартирных домов на территории, расположенной в границах зоны с особыми условиями использования территории (зоны затопления, подтопления), обеспечивает такую территорию и такие многоквартирные дома на данной территории сооружениями и (или) методами инженерной защиты, указанными в <a href="#">статье 67.1</a> Водного кодекса Российской Федерации, в целях предотвращения негативного воздействия вод и принимает на себя обязательство по передаче не менее 5 000 квадратных метров общей площади жилых помещений в таких многоквартирных домах безвозмездно в собственность Тюменской области или в собственность муниципальных образований Тюменской области при условии, что объем инвестиций лица, реализующего указанный инвестиционный проект, составляет не менее 35 000 000,0 тыс. рублей, а общая площадь жилых помещений в таких многоквартирных домах составляет не менее 500 000 квадратных метров;</p> <p>7) лицо, осуществляющее реализацию инвестиционного проекта, предполагающего строительство, в том числе строительство многоквартирных домов, принимает на себя обязательство по освобождению земельного участка, предоставляемого для реализации</p>	<p>экономики;</p> <p>- 10 000 000,0 тыс. рублей – при условии осуществления капитальных вложений, направленных на реализацию масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, указанным в подпункте «е» настоящего пункта. При реализации такого масштабного инвестиционного проекта критерий, предусмотренный подпунктом «в» настоящего пункта, не применяется;</p> <p>5) 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:</p> <p>- 500,0 тыс. рублей – при условии реализации юридическим лицом, являющимся субъектом малого или среднего предпринимательства, определяемым в соответствии с требованиями Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», проекта в одной из сфер экономики (сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, обрабатывающее производство, туризм, ремонт и техническое обслуживание машин и оборудования в целях импортозамещения), проекта направленного на создание объекта(ов) дорожного сервиса, расположенного(ых) вдоль автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения;</p> <p>- 5 000,0 тыс. рублей – при условии осуществления капитальных вложений иным юридическим лицом и (или) реализации проекта в иных сферах экономики;</p> <p>б) в случае реализации масштабного инвестиционного проекта в жилищной сфере, такой проект предполагает:</p> <p>- строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 100 тысяч квадратных метров, если проект реализуется в границах населенного пункта с населением менее 300 тысяч человек или общей площадью не менее 150 тысяч квадратных метров, если проект реализуется в границах</p>
--	--	---	---

		<p>такого инвестиционного проекта, от сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе по переносу либо перекладке таких сетей, в случае если стоимость таких работ по освобождению земельного участка равна либо превышает кадастровую стоимость предоставляемого земельного участка (в случае если земельный участок учтен в Едином государственном реестре недвижимости) или равна либо превышает произведение утвержденного нормативным правовым актом уполномоченного исполнительного органа государственной власти Тюменской области среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по кадастровому кварталу муниципального образования для соответствующего сегмента, к которому относится вид использования земельного участка, и площади земельного участка (в случае если земельный участок подлежит образованию).</p>	<p>населенного пункта с населением более 300 тысяч человек (численность населения определяется на момент предоставления земельного участка для реализации проекта);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство (в том числе создание встроенных, встроенно-пристроенных или пристроенных объектов) и безвозмездную передачу в собственность Ханты-Мансийского автономного округа – Югры социальных объектов: <ul style="list-style-type: none"> <li>не менее 1 общеобразовательного объекта, мощностью не менее 900 мест, с бассейном;</li> <li>- не менее 1 дошкольного образовательного объекта общей мощностью не менее 300 мест, если проект реализуется в границах населенного пункта с населением менее 300 тысяч человек или общей мощностью не менее 600 мест, если проект реализуется в границах населенного пункта с населением более 300 тысяч человек (численность населения определяется на момент предоставления земельного участка для реализации проекта).</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---	---

Анализ указанных нормативных правовых актов показал, что в субъектах Российской Федерации и в автономном округе применяется схожее правовое регулирование, отличающееся в части отраслевой специфики масштабных инвестиционных проектов, устанавливаемых для них критериев и их пороговых значений. При этом отмечается социально-бытовая направленность поддерживаемых в автономном округе масштабных инвестиционных проектов.

В соответствии с информацией регулирующего органа, отраженной в сводном отчете, потенциальными адресатами правового регулирования являются:

- 300 юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта;
- 1 исполнительный орган автономного округа (Депэкономки Югры);
- 22 органа местного самоуправления муниципальных образований автономного округа (городские округа, муниципальные районы).

В соответствии с Методикой оценки стандартных издержек, возникающих в связи с исполнением требований регулирования, утвержденной приказом уполномоченного органа от 30 сентября 2013 года № 155<sup>1</sup>, регулирующим органом произведен расчет издержек одного субъекта предпринимательской деятельности, заинтересованного в предоставлении земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта, связанных с необходимостью подачи заявки на предоставление земельных участков, которые составили 1,1 тыс. рублей.

Преимуществом от введения предлагаемого проектом регулирования для предпринимателей является возможность получения земельного участка в аренду без проведения торгов и последующего заключения договора аренды на условиях применения пониженных ставок арендной платы за использование такого участка. При этом потенциальная экономия 1 хозяйствующего субъекта, в результате получения указанной преференции, может составить до 16,3 тыс. рублей (для земельного участка площадью 1 121 кв.м. прогнозируемый уровень снижения арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду без торгов, может составить до 20% по сравнению с размером такой платы за участок, предоставленный на общих основаниях).

Ежегодный объем доходов бюджета автономного округа (налоговые поступления, арендная плата за предоставление земельного участка) в связи с введением предлагаемого правового регулирования планируется в размере не менее 44 574,0 тыс. рублей<sup>2</sup>.

Расходы бюджета автономного округа, связанные с реализацией положений проекта, не предусмотрены.

По результатам рассмотрения документов установлено, что при осуществлении ОРВ проекта процедуры, предусмотренные Порядком, соблюдены.

---

<sup>1</sup> приказ Депэкономки Югры от 30 сентября 2013 года № 155 «Об утверждении методических рекомендаций по проведению оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, экспертизы нормативных правовых актов»

<sup>2</sup> в случае предоставления земельного участка в аренду и заключения не менее 1 соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта в установленной проектом сфере экономики

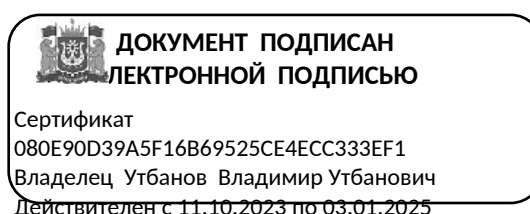
На основе проведенной ОРВ проекта, с учетом информации, представленной регулирующим органом в сводном отчете, сводке предложений и пояснительной записке к проекту, уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

- предложенный проектом способ правового регулирования обоснован, поскольку способствует расширению круга масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых возможно предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов, увеличению доходов бюджета автономного округа;

- 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.

Кроме того, обращается внимание на необходимость полного и своевременного выполнения действий на Портале, в том числе прикрепления настоящего заключения к рассматриваемой редакции проекта (ID №: 01/03/12-23/00057678).

Заместитель директора  
Департамента



В.У.Утбанов

Исполнитель:  
консультант отдела оценки регулирующего воздействия  
управления государственного регулирования  
Постникова Ксения Сергеевна, тел.: 8 (3467) 360-190 (доб. 4398)