



**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-4245
03.05.2024

На № 41-Исх-1279 от 17.04.2024

Заключение

об экспертизе постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11 июня 2021 года № 213-п «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (в части порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов) (далее – постановление № 213-п)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган, автономный округ), в соответствии с пунктом 2.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, подготавливаемых 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 постановление № 213-п, сводку предложений по итогам проведения публичных консультаций, сводный отчет о результатах проведения

экспертизы нормативного правового акта (далее – сводка предложений, сводный отчет), подготовленные Депархитектуры Югры (далее – орган, осуществляющий экспертизу), сообщает следующее.

Постановление № 213-п направлено для подготовки настоящего заключения впервые.

При принятии постановления № 213-п оценка регулирующего воздействия не проводилась.

Экспертиза постановления № 213-п проведена в соответствии с Планом проведения экспертизы на 2024 год, утвержденным приказом уполномоченного органа от 23 января 2024 года № 12.

Информация об экспертизе постановления № 213-п размещена Депархитектуры Югры на Портале проектов нормативных правовых актов (<http://regulation.admhmao.ru>) (далее – Портал) 12 марта 2024 года (ID №: 03/13/03-24/00059317).

Депархитектуры Югры проведены публичные консультации по постановлению № 213-п с 12 марта по 15 апреля 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», саморегулируемая организация «Союз строителей Югры».

По результатам проведения публичных консультаций поступили отзывы об отсутствии замечаний и предложений к нормативному правовому акту от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном округе, Союза «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», саморегулируемой организации «Союз строителей Югры».

Уполномоченным органом проведены дополнительные публичные консультации по постановлению № 213-п в период с 22 по 26 апреля 2024 года.

По итогам проведения дополнительных публичных консультаций мнений, замечаний или предложений в адрес уполномоченного органа не поступило.

Постановлением № 213-п в том числе установлен порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа (далее также – ОМСУ) с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов (далее – Порядок заключения договоров, договор).

Уполномоченным органом проведен мониторинг нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, которыми устанавливается аналогичное правовое регулирование.

№ п/п	Реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации	Содержание правового регулирования	Содержание правового регулирования в постановлении № 213-п
1	Постановление Правительства Калининградской области от 26 октября 2021 года № 713 «О порядке осуществления в Калининградской области комплексного развития территории»	<p>1. Круг заявителей: лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>2. Перечень документов, необходимых для заключения договора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заявление о заключении договора; - проект договора, содержащий сведения и условия, указанные в части 1 статьи 67, частях 3, 4 статьи 68, части 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в количестве экземпляров, равном числу сторон договора; - копия соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренного частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подписанного всеми заявителями, в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями; - правоустанавливающий документ, подтверждающий наличие у заявителя 	<p>1. Круг заявителей: лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>2. Перечень документов, необходимых для заключения договора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заявление о заключении договора; - копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей); - документ, подтверждающий полномочия представителя (представителей) заявителя (заявителей) в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей); - схема границ территории, подлежащей комплексному развитию, подготовленная на кадастровом плане территории, с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества;

		<p>(заявителей) прав на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию, либо правоустанавливающий документ на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, в случае, если право собственности на такой земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;</p> <p>- копия документа, удостоверяющего личность заявителя (личности заявителей), (для физических лиц) либо копия свидетельства государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);</p> <p>- доверенность, выданная в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в случае подписания заявления представителем заявителя;</p> <p>- схема границ территории, подлежащей комплексному развитию, подготовленной на кадастровом плане территории с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества;</p> <p>- письменное согласие федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти Калининградской области или уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Калининградской области, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности (при условии, что мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества), и (или) письменного согласия собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества на участие в комплексном развитии территории.</p> <p>3. Общий срок рассмотрения заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов: 60 рабочих дней.</p> <p>4. Срок принятия уполномоченным органом решения о заключении (об отказе в заключении) договора: 10 рабочих дней.</p>	<p>- решение о согласовании, предусмотренное пунктом 12 Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 года № 1260, подтверждающий согласование федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа автономного округа или органа местного самоуправления в автономном округе включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не обремененных правами третьих лиц и являющихся смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в случае включения таких земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию);</p> <p>- письменное согласие исполнительного органа автономного округа или органа местного самоуправления муниципального образования автономного округа, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае если земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности (при условии, что мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества), и (или) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем</p>
--	--	--	---

		<p>5. Основания для отказа в заключении договора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества; - представленные документы не соответствуют установленным требованиям; - наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах недостоверных сведений; - несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным схемам территориального планирования Российской Федерации, Калининградской области, муниципального образования Калининградской области; - несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества правовому режиму земельных участков, включенных в границы комплексного развития территории, согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации; - срок действия прав заявителя (заявителей) на земельный участок составляет на день заключения договора менее 5 лет; - наличие на день подачи заявления заключенного договора или решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей. 	<p>объекта недвижимого имущества на участие в комплексном развитии территории.</p> <p>3. Общий срок рассмотрения заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов: 30 дней.</p> <p>4. Срок принятия уполномоченным органом решения о заключении (об отказе в заключении) договора: 10 дней.</p> <p>5. Основания для отказа в заключении договора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем объектов недвижимого имущества; - заявление не содержит сведения, предусмотренные утвержденной уполномоченным органом формой; - заявление подано в орган местного самоуправления муниципального образования не по месту нахождения территории на которой предполагается осуществление комплексного развития территории; - к заявлению не приложены необходимые документы; - в заявлении и (или) прилагаемых документах содержатся недостоверные сведения; - несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным схемам территориального планирования Российской Федерации, автономного округа или муниципального района в автономном округе; - несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества правовому режиму земельных участков, включенных в границы комплексного развития территории согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель согласно Земельному кодексу Российской Федерации; - срок действия прав заявителя (заявителей), не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, составляет на день подачи заявления менее 5 лет; - наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки,
2	<p>Указ Губернатора Воронежской области от 2 сентября 2021 года № 165-у «О комплексном развитии территорий в Воронежской области»</p>	<p>1. Круг заявителей: лица, указанные в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>2. Перечень документов, необходимых для заключения договора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заявление о заключении договора; - соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, предусмотренное частью 5 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключенное всеми заявителями, в случае если комплексное развитие территории, в отношении которой заключается договор, осуществляется двумя и более правообладателями; - имеющиеся в распоряжении правообладателя документы, содержащие информацию о правах на земельный участок и (или) объект недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории; - письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, на участие 	<ul style="list-style-type: none"> - несоответствие предлагаемого комплексного развития территории утвержденным схемам территориального планирования Российской Федерации, автономного округа или муниципального района в автономном округе; - несоответствие предлагаемых к размещению объектов недвижимого имущества правовому режиму земельных участков, включенных в границы комплексного развития территории согласно принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель согласно Земельному кодексу Российской Федерации; - срок действия прав заявителя (заявителей), не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, составляет на день подачи заявления менее 5 лет; - наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки,

		<p>соответствующего правообладателя в комплексном развитии территории в соответствии с условиями проекта договора – в случае если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;</p> <ul style="list-style-type: none"> - письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка и на распоряжение находящимся в государственной или муниципальной собственности объектом недвижимого имущества в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, на участие соответствующего правообладателя в комплексном развитии территории в соответствии с условиями проекта договора – в случае если правообладатель указанного имущества, не являющийся его собственником, участвует в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей и если мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешенного использования указанного имущества; - решение о согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур; - документы, подтверждающие срок действия прав на земельный участок правообладателей, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества; - копия документа, удостоверяющего личность заявителя; - документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя правообладателя (в случае если заявление и (или) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей подписаны представителем); - схема границ территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготовленная на кадастровом плане территории в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с отображением существующих в ее границах объектов недвижимого имущества; 	<p>нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.</p>
--	--	--	---

		<p>- перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории применительно к рассматриваемой территории либо подготовленные в соответствии с действующим законодательством проект планировки территории и проект межевания территории;</p> <p>- план (график) реализации комплексного развития территории с приложением ориентировочных затрат на реализацию комплексного развития территории, предложений по источникам финансирования реализации комплексного развития территории, предложений по реализации комплексного развития территории;</p> <p>- пояснительную записку к договору.</p> <p>3. Общий срок рассмотрения заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов: не регламентирован.</p> <p>4. Срок принятия уполномоченным органом решения о заключении (об отказе в заключении) договора: 60 календарных дней.</p> <p>5. Основания для отказа в заключении договора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с заявлением обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, указанных в части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации; - заключение договора не относится к полномочиям органа местного самоуправления, в который обратился заявитель; - заявление не содержит сведений, предусмотренных утвержденной уполномоченным органом формой; - к заявлению не приложены необходимые документы; - в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах содержатся недостоверные сведения; - несоответствие планируемых мероприятий по комплексному развитию территории требованиям, установленным действующим законодательством, в том числе законодательством о градостроительной деятельности, гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, законодательством в области особо охраняемых природных территорий, лесным 	
--	--	---	--

	<p>законодательством, включая необеспечение при реализации мероприятий по комплексному развитию территории соблюдения установленных в границах территории (части территории), подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, запретов и (или) ограничений;</p> <p>- срок действия прав правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, составляет на день заключения Договора менее 5 лет;</p> <p>- наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.</p>	
--	--	--

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

Критерий	Калининградская область	Воронежская область	автономный округ
Количество документов, необходимых для заключения договора	8	13	6
Общий срок рассмотрения заявления о заключении договора и прилагаемых к нему документов (с учетом сроков заключения договора)	60 рабочих дней	не установлен	30 дней
Срок принятия ОМСУ решения о заключении (об отказе в заключении) договора	10 рабочих дней	60 календарных дней	10 дней
Количество оснований для отказа в заключении договора	6	8	9

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

- правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территорий, за исключением правообладателей линейных объектов, в том числе лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным

законодательством (численность адресатов правового регулирования не поддается количественной оценке);

- 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 № 155¹, органом, осуществляющим экспертизу, произведен расчет издержек 1 субъекта предпринимательской деятельности, связанных с необходимостью формирования и направления в ОМСУ документов для заключения договора, которые составляют в среднем 0,8 тыс.рублей.

Преимуществом для адресата правового регулирования, является возможность осуществить создание, реконструкцию объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территорий, с наименьшими расходами, а именно:

- заключить договор без проведения торгов (при проведении торгов на право заключения договора необходимо сформировать и направить пакет соответствующих документов, представить задаток за участие на торгах и т.д.);

- сохранить право (владение) на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества (при принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки или решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, земельные участки, находящиеся в границах территории, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд);

- реализовать проекты комплексного развития территорий в рамках соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению

¹ 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 нормативных правовых актов»

мероприятий по комплексному развитию территории, в случае обращения двух и более правообладателей;

- привлечь иные источники финансирования исполнения проектов комплексного развития территорий (реализовать инвестиционные проекты в рамках комплексного развития территорий).

За период 2021-2023 годы с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов заключено 4 договора.

Расходы бюджета автономного округа в связи с реализацией правового регулирования отсутствуют.

На основе проведенной экспертизы постановления № 213-п, с учетом информации, представленной в сводном отчете, сводке предложений, сделаны следующие выводы:

1) При проведении экспертизы процедуры, предусмотренные Порядком, соблюдены.

2) Положения, содержащие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также необоснованные расходы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджета автономного округа, отсутствуют.

3) Установленный способ государственного регулирования обоснован, но требует дальнейшего совершенствования.

Рекомендуется внести в Порядок заключения договоров следующие изменения:

1) В пунктах 4, 5 перечень документов, необходимых для заключения договора изложить в виде двух перечней, предусмотрев перечень документов, которые заявитель должен представить самостоятельно, и перечень документов, запрашиваемых и получаемых

в порядке межведомственного информационного взаимодействия от иных государственных органов, организаций.

При этом предлагается провести дополнительную оценку необходимости представления заявителем копии документа, удостоверяющего его личность и документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, с учетом возможности получения соответствующих сведений ОМСУ в порядке межведомственного информационного взаимодействия (пункты 5.3, 5.4).

2) В абзаце первом пункта 6, пункте 7 предусмотреть единый подход к определению сроков рассмотрения заявления о заключении договора, указав сроки в календарных либо в рабочих днях.

3) В пункте 7.4 с учетом замечания 1 настоящего заключения предусмотреть ссылку на пункт Порядка о заключении договора, содержащий информацию о перечне документов, которые заявитель должен представить самостоятельно.

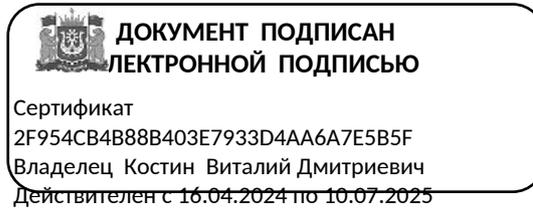
4) Предусмотреть возможность внесения заявителем изменений в проект договора, а также процедуру внесения таких изменений и принятия соответствующих решений.

В соответствии с пунктами 6.14, 6.15 Порядка Депархитектуры Югры предлагается рассмотреть вопрос о внесении изменений в постановление № 213-п, а также уведомить о принятом решении уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения, указав планируемые сроки разработки соответствующего проекта нормативного правового акта.

Кроме того, обращается внимание на необходимость полного и своевременного выполнения действий на Портале, в том числе прикрепления настоящего заключения к рассматриваемой редакции постановления № 213-п (ID №: 03/13/03-24/00059317), а также на необходимость в дальнейшем обеспечения поступления отзывов

участников публичных консультаций в электронном виде с использованием сервисов Портала, в соответствии с функциями, предусмотренными пунктом 2.1 Порядка.

Заместитель директора
Департамента
– начальник управления
лицензирования



В.Д.Костин

Исполнитель:
консультант отдела оценки регулирующего воздействия
управления государственного регулирования
Семенова Галина Ивановна, тел.: 8 (3467) 360-190 (доб. 4397)