



**Министерство  
экономического развития**

**Забайкальского края**

Ленина ул., д.63, г. Чита, 672000

тел. (302-2) 40-17-69

факс (302-2) 40-17-91

E-mail: [mineconom@economy.e-zab.ru](mailto:mineconom@economy.e-zab.ru)

ОКПО 0073200, ОГРН 1087536008174

ИНН 7536095303/ КПП 753601001

Министру по социальному,  
экономическому,  
инфраструктурному,  
пространственному планированию  
и развитию Забайкальского края

Корешковой А.Г.

19.04.2024 № 04-12-1876

на № 01-794 от 27.03.2024 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**об оценке регулирующего воздействия на проект закона Забайкальского края «О внесении изменения в статью 3 Закона Забайкальского края «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов»**

В соответствии с разделом 2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Забайкальского края и экспертизы нормативных правовых актов Забайкальского края, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, утвержденного постановлением Губернатора Забайкальского края от 27 декабря 2013 года № 80, Министерством экономического развития Забайкальского края (далее - Министерство) проведена оценка регулирующего воздействия проекта закона Забайкальского края «О внесении изменения в статью 3 Закона Забайкальского края «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее – проект закона).

Разработчиком проекта закона является Министерство по социальному, экономическому, инфраструктурному, пространственному планированию и развитию Забайкальского края (далее – разработчик).

Действие проекта закона распространяется на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, претендующих на предоставление

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Забайкальского края в целях реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности).

Целью разработки проекта закона является установление правовых оснований для передачи площади жилых помещений и объектов индивидуального жилищного строительства для реализации публичных полномочий органов государственной власти Забайкальского края по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые определены пунктом 34 части 2 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

Проектом закона предлагается внести изменения в Закон Забайкальского края от 30 июня 2015 года № 1194-ЗЗК «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее – Закон края № 1194-ЗЗК) в части дополнения нормы части 1 статьи 3 закона края № 1194-ЗЗК положением о безвозмездной передаче субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности соответственно в собственность Забайкальского края не менее 10 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки и (или) объектах индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой для реализации публичных полномочий органов государственной власти Забайкальского края по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Закон края № 1194-ЗЗК в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Забайкальского края.

Статьей 3 Закона края № 1194-ЗЗК регулируется предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Забайкальского края в целях реализации масштабного инвестиционного проекта (далее также – проект) в случае, если такой проект соответствует одному из установленных частью 1 статьи 3 Закона края № 1194-ЗЗК критериев.

Проектом закона предлагается изложить в новой редакции критерий, установленный пунктом 7<sup>1</sup> части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К. Действующая и предлагаемая редакция приведены в таблице.

Действующая редакция пункта 7 <sup>1</sup> части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К	Действующая редакция пункта 7 <sup>1</sup> части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К
1. Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Забайкальского края в целях реализации масштабного инвестиционного проекта (далее - проект) допускается в случае, если такой проект соответствует одному из следующих критериев: ..	
7 <sup>1</sup> проект предусматривает строительство на предоставляемом земельном участке, в том числе при комплексном освоении территории, многоквартирного дома (многоквартирных домов), дома (домов) блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в которых составляет более 100,0 тыс. квадратных метров	7 <sup>1</sup> <u>проект предусматривает</u> строительство на предоставляемом земельном участке, в том числе при комплексном освоении территории, многоквартирного дома (многоквартирных домов), дома (домов) блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, а также <u>безвозмездную передачу соответственно в собственность Забайкальского края не менее 10 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки и (или) объектах индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, для реализации публичных полномочий органов государственной власти Забайкальского края по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в которых составляет более 100,0 тыс. квадратных метров</u>

Таким образом проектом закона предлагается критерий о строительстве на предоставляемом земельном участке многоквартирного дома (многоквартирных домов), дома (домов) блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в которых составляет более 100,0 тыс. квадратных метров дополнить новым критерием о том что не менее 10 % от общей площади жилых помещений в таких объектах будут переданы в собственность Забайкальского края. Для инвесторов, застройщиков предлагаемое изменение критерия влечет дополнительное обязательство и изменение ранее предусмотренных расходов.

10 % от вводимых в эксплуатацию согласно проекту более 100 тыс. кв. метров составят более 10 тыс. кв. метров, которые застройщик обязуется передать краю согласно предлагаемому критерию для получения земельного участка под застройку без проведения торгов.

Соответствие масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным частью 1 статьи 3 Закона края 1194-33К, определяется в

порядке, установленном постановлением Правительства Забайкальского края от 2 сентября 2016 года № 373.

Приказом Минстроя России от 11 декабря 2023 года № 888/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2024 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2024 года» (зарегистрирован в Минюсте России 22.12.2023 № 76553) утверждаются:

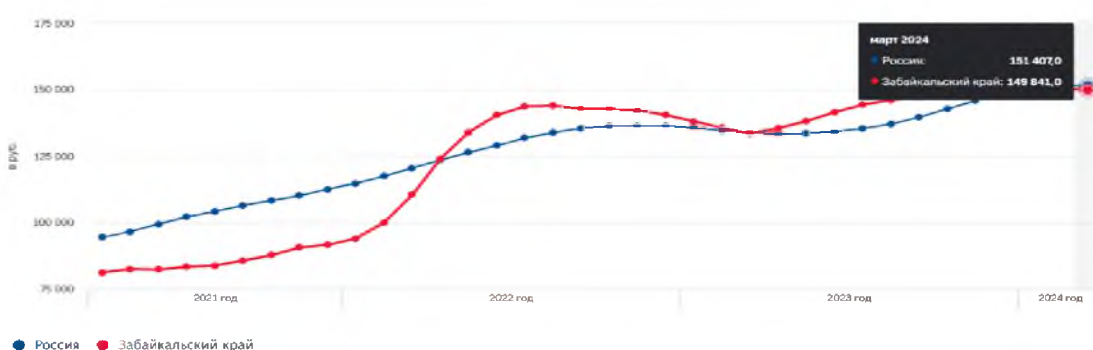
норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2024 года в размере 97 547 (девятьсот семь тысяч пятьсот сорок семь) рублей;

показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2024 года, которые подлежат применению федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами субъектов Российской Федерации для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан (далее – показатель средней рыночной стоимости 1 кв. метра).

Вышеуказанным приказом Минстроя России показатель средней рыночной стоимости 1 кв. метра для Забайкальского края установлен в размере 139 735 рублей.

Учитывая вышеуказанные норматив и показатель средней рыночной стоимости 1 кв. метра стоимость передаваемых застройщиком (инвестором, реализующим проект) в собственность Забайкальского края жилых помещений составит оценочно 975,5 – 1 397,35 млн. рублей, а это потенциальная упущенная выгода инвестора. По сведениям материалов, размещенных в сети «Интернет», средняя рыночная стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в регионе по данным Банка России составила 149 841 рубль<sup>1</sup>. Т.е. потенциальная упущенная выгода инвестора может составить оценочно порядка 1,5 млрд.рублей ( $10\,000 \times 149\,841 = 1\,498\,410\,000$  рублей).

Цены на жилье по фактическим сделкам (первичный рынок)



\*инфографика с сайта Банка России

Так же отметим что пунктом 7 части 1 статьи 3 Закона края № 1194-ЗЗК подобное регулирование установлено для проектов, предполагающих строительстве до 70 тыс. кв. метров жилой площади.

<sup>1</sup> [https://cbr.ru/chita/ekonom\\_profil/#dropdown\\_content\\_item\\_27](https://cbr.ru/chita/ekonom_profil/#dropdown_content_item_27)

Так, согласно пункту 7 части 1 статьи 3 Закона края № 1194-ЗЗК предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Забайкальского края в целях реализации масштабного инвестиционного проекта допускается в случае, если такой проект предусматривает строительство на предоставляемом земельном участке, в том числе при комплексном освоении территории, многоквартирного дома (многоквартирных домов), дома (домов) блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, а также в целях реализации публичных полномочий органов государственной власти Забайкальского края по обеспечению жилыми помещениями граждан, указанных в статье 1 Закона Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 298-ЗЗК «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда Забайкальского края по договорам социального найма», граждан, лишившихся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, граждан, проживающих в ветхих и аварийных жилых помещениях, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, граждан, отнесенных к числу пострадавших соинвесторов в соответствии с Законом Забайкальского края от 17 июня 2014 года №1008-ЗЗК «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов или приобретение жилых помещений на территории Забайкальского края», или публичных полномочий органов местного самоуправления по обеспечению жилыми помещениями малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, предусматривает безвозмездную передачу соответственно в собственность Забайкальского края либо в муниципальную собственность:

а) жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, строительство которых предполагается проектом, и (или) равнозначных жилых помещений в другом многоквартирном доме (многоквартирных домах), другом доме (домах) блокированной застройки, площадь которых составляет:

не менее 10 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки составляет до 10,0 тыс. квадратных метров;

не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки составляет от 10,0 тыс. квадратных метров до 40,0 тыс. квадратных метров;

не менее 3 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки составляет от 40,0 тыс. квадратных метров до 70,0 тыс. квадратных метров;

б) объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых предполагается проектом, и (или) равнозначных объектов индивидуального жилищного строительства, количество которых превышает 10 процентов от общего количества предполагаемых проектом объектов индивидуального жилищного строительства;

Разработчиком не поясняется выбор доли (10%) от вводимой жилой площади объектов, указанных в пункте 7<sup>1</sup> части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К, в связи с чем усматривается не достаточная обоснованность предлагаемого регулирования, особенно учитывая норму 4 абзаца подпункта «а» пункта 7 части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К (3 % для проектов с объемом строительства до 70 тыс. кв. метров).

Изменяемый критерий уже содержит фактор, при соблюдении которого может быть принято решение о предоставлении для реализации проекта земли без торгов, - строительство более 100 тыс. кв. метров жилой площади, а это как правило комплексная застройка территории.

Вместе с тем лицо, претендующее на присвоение статуса масштабного инвестиционного проекта и предоставление земельного участка без торгов для реализации такого проекта, может оперировать одним из 15 критериев, установленных частью 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К, проведя предварительную финансовую оценку потенциальных затрат. Принятие предлагаемых изменений в указанный критерий может негативно повлиять на решение инвесторов осуществлять в крае комплексную застройку территории.

Разработчик поясняет что вводимое проектом закона условие имеет социально значимый характер и направлено на создание возможности реализации полномочий региона по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Но эти же категории граждан обозначены в пункте 7 части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К, что свидетельствует о наличии в действующем регулировании предлагаемого инструмента.

Таким образом предлагаемое регулирование создает новые обязательства для потенциальных инвесторов, претендующих на получение статуса масштабного инвестиционного проекта и предоставление земельных участков без торгов для реализации такого проекта и влечет для указанных лиц дополнительные расходы в т.ч. в виде упущенной выгоды.

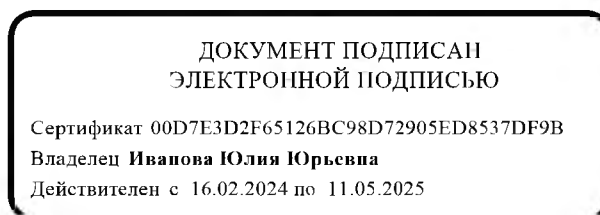
По проекту закона проводились публичные консультации, в рамках которых проект закона и материалы к нему размещались на официальном сайте Министерства, а также направлялись в аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае, в общественные и предпринимательские объединения края. Замечания и предложения по

проекту закона не поступили, отчет о проведении публичных консультаций по проекту закона прилагается к настоящему заключению.

На основании проведенной оценки регулирующего воздействия проекта закона Министерством сделан вывод о средней степени его регулирующего воздействия, в связи с тем, что проект закона способствует существенному изменению ранее установленных обязанностей (обоснованность которых не подтверждается материалами к проекту) для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и влечет дополнительные расходы для указанных субъектов.

Приложение: Отчет о публичных консультациях на 1 л. в эл. виде.

И.о. министра  
экономического  
развития  
Забайкальского  
края



Ю.Ю. Иванова

# ОТЧЕТ

## о результатах проведения публичных консультаций по проекту нормативного правового акта Забайкальского края

Наименование проекта нормативного правового акта Забайкальского края (далее – проект НПА края): проект закона Забайкальского края «О внесении изменения в статью 3 Закона Забайкальского края «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов»

Разработчик проекта НПА края: **Министерство экономического развития Забайкальского края**

Ссылка на проект НПА края: <https://minek.75.ru/devatel-nost/ocenka-reguliruyuschego-vozdeystviya/ocenka-proektov/otchety-o-provedenii-publichnyh-konsul-taciy>

Даты проведения публичных консультаций по проекту НПА края: **с 1 по 12 апреля 2024 года.**

Количество участников публичных консультаций, направивших позицию по проекту : **0.**

Дата формирования отчета о результатах публичных консультаций: **16.04.2024 года.**

№ п/п	Участник публичных консультаций	Позиция участника публичных консультаций	Комментарии УО
	Проект направлен на электронные адреса потенциальных участников обсуждения проекта: 'Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае' <ombudsmanbiz@e-zab.ru>; 'f9144684303@gmail.com'; 'Елена Реутская' <elena.reutskaya@bk.ru>; 'ella.andreeva.76@mail.ru'; 'or-zab@rambler.ru'; 'Бюро Защиты Заемщика Чита' <bzz.chita@mail.ru>; '75opora@bk.ru'; 'zabsp@bk.ru'; 'zabdeloros@mail.ru'; 'zabsp@bk.ru'; 'zhozi@mail.ru'; 'spzk75@mail.ru'; 'vcenter@yandex.ru'; 'sroaik@yandex.ru'; 'so.zaso@mail.ru'; 'rudnik07@mail.ru'; 'orhideyaj@mail.ru'; 'xeniiamas@yandex.ru'	Замечаний и предложений не поступило	
Общее количество поступивших предложений, замечаний			
Общее количество учтенных предложений, замечаний			
Общее количество частично учтенных предложений, замечаний			
Общее количество неучтенных предложений, замечаний			

Ф.И.О. исполнителя отчета: **Игнатьева О.В.**