

## Сводный отчет

**о результатах проведения оценки регулирующего воздействия проекта постановления Кабинета Министров Чувашской Республики «Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»**

### 1. Общая информация

*1.1. Орган исполнительной власти Чувашской Республики, осуществляющий подготовку проекта нормативного правового акта Чувашской Республики, устанавливающего новые или изменяющего ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Чувашской Республики обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающего, изменяющего или отменяющего ранее установленную ответственность за нарушение нормативных правовых актов Чувашской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности:*

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (далее - Минстрой Чувашии).

*1.2. Наименование проекта акта:* проект постановления Кабинета Министров Чувашской Республики «Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – проект постановления).

*1.3. Стадия разработки:* первичная разработка.

*1.4. Данный сводный отчет о результатах оценки регулирующего воздействия проекта акта подготовлен на этапе:* предварительной оценки.

*1.5. Обоснование выбора варианта проведения оценки регулирующего воздействия:*

Предварительная оценка проекта постановления проводится на основании Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Чувашской Республики, утвержденного постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 29 ноября 2012 г. № 532 (приложение №2). Согласно пункту 3.3 Порядка предварительная оценка проводится в случае содержания в проекте постановления положений, которыми изменяются содержание прав и обязанностей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

В ходе предварительной оценки установлено, что проектом постановления предлагается утвердить Порядок определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного

и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», предусматривающий:

требования, предъявляемые к земельным участкам для строительства многоквартирного дома на предоставляемом участке с условием исполнения обязательств по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на ином земельном участке и включенного в сводный перечень проблемных объектов на территории Чувашской Республики в соответствии со статьей 5 Закона Чувашской Республики от 25 ноября 2011 г. № 67 «О защите прав граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики»;

перечень документов, необходимых для рассмотрения вопроса о соответствии критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, представляемых новым застройщиком;

порядок рассмотрения документов, представленных новым застройщиком;

порядок принятия решения по результатам рассмотрения документов, представленных новым застройщиком.

Учитывая, что проект постановления затрагивает узкий круг организаций, обязанности для субъекта инвестиционной деятельности соответствуют практике государственной поддержки и обычаям делового документооборота, принято решение о подготовке сводного отчета об оценке регулирующего воздействия проекта постановления на этапе предварительной оценки (без проведения публичных консультаций).

## **2. Описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование**

### *2.1. Причины государственного вмешательства:*

В Чувашской Республике по итогам 2017 г. с привлечением средств участников долевого строительства ведется строительство 121 объектов 76 организациями-застройщиками. На строительство указанных объектов заключено 10333 договора участия в долевом строительстве на общую сумму 41694 млн. рублей.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 г. № 1063-р (далее – распоряжение № 1063-р) предусмотрено ежеквартальное утверждение региональных планов-графиков по решению проблем обманутых граждан, включенных в реестр

По состоянию на 1 мая 2017 г. в реестре пострадавших граждан было 82 гражданина, в т.ч. по поз.3 пр.9-ой Пятилетки г. Чебоксары 45 граждан, по иным объектам 37 граждан.

Во исполнение распоряжения № 1063-р распоряжением Главы Чувашской Республики от 31 июля 2017 г. № 299-рг утвержден план-график («дорожная карта»), в который включен 1 многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. 9-ой Пятилетки поз. 3 и 45 участников, включенных в реестр пострадавших граждан (застройщик ООО «СК «Гарант»).

В связи с вводом объекта в эксплуатацию 25 декабря 2017 г. он 9 января 2018 г. исключен из сводного перечня проблемных объектов на территории Чувашской Республики, дорожная карта признана утратившей силу 8 февраля 2018 года.

Вместе с тем, в реестре остается еще 37 граждан, у которых отсутствуют права требований на жилые помещения и объекты по которым ранее уже введены в эксплуатацию.

Исключение данных граждан возможно только в случае оказания им какой-либо государственной поддержки.

Иные объекты долевого строительства, соответствующие критериям отнесения к проблемным объектам, установленным приказом Минстроя России от 12 августа 2016 г. № 560/пр и частью 2 статьи 2 Закона Чувашской Республики от 25 ноября 2011 г. № 67 «О защите прав граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики» (далее – Закон № 67), на территории Чувашской Республики для включения в план-график по состоянию на 1 мая 2018 г. отсутствуют, в связи с чем, по состоянию на 1 мая 2018 г. дорожная карта не утверждалась.

Объект признается проблемным в случае неисполнения застройщиком обязательств по передаче участникам долевого строительства в течении более 6 месяцев с даты, установленной в таком договоре, при отсутствии прироста вложений в незавершенное строительство такого объекта в течении 6 месяцев или введение в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика.

При этом в настоящее время имеются переносы сроков сдачи в эксплуатацию по 12 многоквартирным домам, в которых заключено 1 931 договоров долевого участия у застройщиков.

По данным объектам, участники долевого строительства с заявлением о включении в реестр пострадавших граждан в Минстрой Чувашии не обращались.

По итогам анализа ежеквартальной отчетности за 4 кв.2017 г. отсутствуют вложения в объект ООО «Кратонстрой». В настоящее время ведется работа по анализу отчетности застройщиков за 2018 г. В случае, если по отчетности ООО «Кратонстрой» вложения будут отсутствовать объект необходимо будет признать проблемным (ориентировочно в июне 2018 г).

Ведется работа по привлечению нового застройщика для завершения строительства объекта.

Таким образом, в целях защиты прав граждан-участников долевого строительства в Чувашской Республике, имеется потребность в реализации мероприятий по двум основным направлениям: 1 – восстановление прав граждан, включенных в республиканский реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, путем оказания им государственной поддержки, 2 – завершение строительства проблемных объектов путем привлечения новых застройщиков.

В настоящее время в Закон Чувашской Республики от 22 июня 2015 года № 32 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов» вносятся изменения в части предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства при строительстве многоквартирного дома на предоставляемом земельном участке с условием удовлетворения требований по пе-

редаче жилого помещения (возврату денежных средств, уплаченных для строительства жилого помещения) граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в порядке, установленном Кабинетом Министров Чувашской Республики.

*2.2. Негативные эффекты, связанные с существованием рассматриваемой проблемы, и их количественная оценка:*

К негативным эффектам, связанным с существованием рассматриваемой проблемы:

отсутствие возможности завершения строительством проблемных объектов с привлечением новых застройщиков;

наличие обманутых граждан, подлежащих включению в реестр граждан чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

появление (или увеличение) количества проблемных объектов на территории Чувашской Республики.

*2.3. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых затронуты существующей проблемой, и их количественная оценка:*

Проект постановления содержит нормы, затрагивающие интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, заинтересованных в завершении строительства возможного проблемного объекта.

В настоящее время ведется работа по анализу отчетности застройщиков. В случае если по анализу отчетности ООО «Кратонстрой» за I квартал 2018 г. вложения в строительство объекта будут отсутствовать, то объект необходимо будет признать проблемным (ориентировочно в июне 2018 г).

*2.4. Риски и предполагаемые последствия, связанные с сохранением текущего положения:*

Риски и предполагаемые последствия, связанные с сохранением текущего положения схожи с негативными эффектами при сохранении текущего положения, указанными в п.2.2.:

### **3. Определение целей предлагаемого правового регулирования**

*Основные цели правового регулирования:*

Основной целью правового регулирования является недопущение (сокращение) объемов незавершенного строительством многоквартирных домов, на строительство которых были привлечены средства граждан, и создание благоприятных условий для привлечения застройщиков к реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства.

### **4. Возможные варианты достижения поставленных целей**

В рамках оценки регулирующего воздействия были выделены следующие варианты государственного регулирования:

*4.1. Невмешательство:* сохранение текущего положения, т.е. не принятие проекта постановления.

*4.2. Совершенствование применения существующего регулирования:* не рассматривается.

*4.3. Прямое государственное регулирование (форма):* принятие проекта постановления, предусматривающего предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства при строительстве многоквартирного дома на предоставляемом земельном участке с условием удовлетворения требований по передаче жилого помещения (возврату денежных средств, уплаченных для строительства жилого помещения) граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

## **5. Сравнение возможных вариантов решения проблемы**

*5.1. Социальные группы, экономические секторы или территории, на которые будет оказано воздействие:*

государство – в лице органов исполнительной власти Чувашской Республики, органов местного самоуправления Чувашской Республики;

субъекты предпринимательской деятельности и инвестиционной деятельности – хозяйствующие общества (застройщики);

общество в лице населения Чувашской Республики, заинтересованного в завершении строительства проблемного объекта.

*5.2. Ожидаемое негативное и позитивное воздействие каждого из вариантов достижения поставленных целей.*

1) Невмешательство:

Сохранение текущего положения приведет к следующим эффектам:

для государства – негативный эффект, выраженный в не достижении заявленных целей правового регулирования и это выразится в сохранении проблемных объектов на территории Чувашской Республики и увеличении количества граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

для субъектов предпринимательской деятельности и инвестиционной деятельности – негативный эффект, т.к. отсутствует заинтересованность в участии по завершению строительства проблемного объекта и возможность в удовлетворении требований по передаче жилого помещения (возврату денежных средств, уплаченных для строительства жилого помещения) граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

для общества – негативный эффект, выраженный в не решении жилищных вопросов граждан, чьи средства были привлечены для строительства многоквартирных домов, и создании социальной напряженности в обществе.

2) *Прямое государственное регулирование.*

Данный вариант предусматривает:

для государства – позитивный эффект, выраженный в обеспечении реализации на территории Чувашской Республики норм федерального законодательства в области долевого строительства, а также в возможности решения проблем обманутых дольщиков;

для субъектов предпринимательской деятельности – позитивный эффект, выраженный в возможности участия в масштабном инвестиционном проекте в сфере жилищного строительства;

для общества – позитивный эффект, выраженный в улучшении уровня комфорта среды проживания населения, при реализации тех или иных инвестиционных проектов в отсутствие социальной напряженности среди обманутых граждан, чьи интересы будут решены.

В таблице представлен сравнительный анализ эффектов описанных выше альтернатив для различных групп интересов.

Таблица 1

Сравнение эффектов для различных групп интересов в результате использования предложенных вариантов государственного регулирования

	<b>Невмешательство</b>	<b>Прямое государственное регулирование</b>
<b>Государство</b>	Негативный	Позитивный
<b>Субъекты предпринимательской деятельности</b>	Нейтральный	Позитивный
<b>Общество</b>	Негативный	Позитивный

*5.3. Количественная оценка соответствующего воздействия (если возможно):*

*Невмешательство:*

В настоящее время имеется угроза появления проблемного объекта – 73 квартирного жилого дома (10 этажей) по ул. Гражданская, д.6, г.Чебоксары, застройщиком которого является ООО «Кратонстрой». По данному объекту заключено 68 договоров долевого участия.

Примерная сумма на завершение строительством данного объекта, по информации застройщика ООО «Кратонстрой», составляет до 23,0 млн. рублей.

В случае не исполнения предусмотренного договором участия в долевом строительстве обязательства по передаче жилых помещений в многоквартирном доме участнику долевого строительства, объект необходимо будет признать проблемным, соответственно включить участников долевого строительства данного объекта в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

2) Прямое государственное регулирование:

Принятие проекта постановления позволит привлечь новых застройщиков для завершения строительством проблемного объекта путем предоставления им земельных участков в аренду без проведения торгов.

Земельные участки будут предоставляться новым застройщикам в границах населенных пунктов городского округа или муниципального района, на территории которых ими осуществляется строительство многоквартирного дома, включенного в сводный перечень проблемных объектов исходя из наличия свободных земель, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, градостроительной документацией.

Результатом принятия проекта постановления будет отсутствие проблемных объектов в Чувашской Республике.

*5.4. Период воздействия:*

период воздействия: окончание воздействия регулирования проекта постановления не предусмотрено.

*5.5. Выводы по результатам ожидаемого воздействия и количественной оценке соответствующего воздействия каждого из вариантов достижения поставленных целей :*

в результате анализа выгод и издержек вариантов регулирования рекомендуется реализация варианта прямого государственного регулирования согласно проекту постановления.

## **6. Публичные консультации**

Проект постановления размещен на портале [www.regulations.cap.ru](http://www.regulations.cap.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 21 мая 2018 г. по адресу: [http://regulations.cap.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=7904:obutverzhdanii-poryadka-opredeleniya-sootvetstviya-masshtabnogo-investitsionnogo-proekta-v-sfere-zhilishchnogo-stroitelstva-kriteriyam-ustanovlennym-podpunktom-b-punktom-2-chasti-1-stati-3-zakona-chuvashskoj-respubliki-o-kriteriyakh-kotorym-dolzhen-sootvetstvovat-obekty-sotsialno-kulturnogo-i-kommunalno-bytovogo-naznacheniya-masshtabnye-investitsionnye-proekty-dlya-razmesheniya-realizatsii-kotorykh-zemelnye-uchastki-predostavlyayutsya-v-arendu-bez-provedeniya-torgov](http://regulations.cap.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=7904:obutverzhdanii-poryadka-opredeleniya-sootvetstviya-masshtabnogo-investitsionnogo-proekta-v-sfere-zhilishchnogo-stroitelstva-kriteriyam-ustanovlennym-podpunktom-b-punktom-2-chasti-1-stati-3-zakona-chuvashskoj-respubliki-o-kriteriyakh-kotorym-dolzhen-sootvetstvovat-obekty-sotsialno-kulturnogo-i-kommunalno-bytovogo-naznacheniya-masshtabnye-investitsionnye-proekty-dlya-razmesheniya-realizatsii-kotorykh-zemelnye-uchastki-predostavlyayutsya-v-arendu-bez-provedeniya-torgov).

Публичные консультации не проводятся. Сводный отчет о результатах проведения оценки регулирующего воздействия подготовлен на этапе предварительной оценки.

## **7. Рекомендуемый вариант достижения поставленных целей**

### *7.1. Описание выбранного варианта достижения поставленных целей:*

В результате проведения оценки регулирующего воздействия проекта постановления в качестве рекомендуемого варианта достижения поставленных целей был выбран вариант прямого государственного регулирования, предполагающий принятие проекта постановления, который предусматривает утверждение Порядка определения соответствия масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки.

*7.2. Обоснование соответствия масштаба правового регулирования масштабу существующей проблемы:*

Масштаб правового регулирования соответствует масштабу проблемы, поскольку в данном случае причиной государственного вмешательства является необходимость защиты прав граждан-участников долевого строительства в Чувашской Республике.

*7.3. Сведения о целях предлагаемого правового регулирования и обоснование их соответствия принципам правового регулирования, посланиям Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, стратегии социально-экономического развития Чувашской Республики, посланиям Главы Чувашской Республики Государственному Совету Чувашской Республики, государственным программам Чувашской Республики и иным принимаемым Главой Чувашской Республики или Кабинетом Министров Чувашской Республики решениям, в которых формулируются и обосновываются цели и приоритеты госу-*

*дарственной политики Чувашской Республики, направления достижения указанных целей, задачи, подлежащие решению для их достижения, поручениям Главы Чувашской Республики или Кабинета Министров Чувашской Республики органам исполнительной власти Чувашской Республики.*

Целью правового регулирования является создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в завершение строительством проблемных многоквартирных домов.

Цель предполагаемого правового регулирования соответствует требованиям:

федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

закона Чувашской Республики от 25 ноября 2011 г. № 67 «О защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики»;

закона Чувашской Республики от 22 июня 2015 года № 32 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Чувашской Республики).

*7.4. Описание обязанностей, которые предполагается возложить на субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности предлагаемым правовым регулированием, и (или) описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей указанных субъектов:*

Проект постановления предусматривает предоставление юридическими лицами – инициаторами инвестиционного проекта, имеющие намерения принять на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта и предоставлению жилого помещения гражданину - участнику долевого строительства многоквартирного дома, пострадавшему от действий (бездействия) застройщика на территории Чувашской Республики, в Минстрой Чувашии заявления о соответствии проекта критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, в котором указываются:

а) наименование и место нахождения юридического лица, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;

б) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка, сведения о правах на земельный участок (земельные участки), местоположение, адрес, площадь земельного участка (земельных участков);

в) наименование и (или) краткая характеристика (описание) проекта, в отношении которого подано заявление;

г) сведения о плановой стоимости реализации (создания) проекта;

д) копия предварительного договора (протокола о намерении заключить договор) об уступке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта (перемена лиц в обязательствах) или приобретения объекта незавершенного строительства и земельного участка (права на земельный участок), предназначенного для размещения объектов незавершенного строительства, в целях исполнения обязательств за-



застройщика перед участниками строительства по передаче жилых помещений в соответствии с положениями статьи 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

е) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты и контактные телефоны для связи.

3.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

а) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица, который в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочен выступать от имени заявителя;

б) копии бухгалтерской (финансовой) отчетности юридического лица за последние два финансовых года (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним) с отметкой налогового органа об их принятии, в случае проведения обязательного аудита - с приложением копий аудиторских заключений по результатам аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за последние два финансовых года или за весь период деятельности заявителя (в случае, если юридическое лицо создано менее двух финансовых лет назад);

в) копии заключения об экспертизе сметной стоимости работ по сметной документации (локальной смете) на завершение строительства проблемного объекта, выданным АУ Чувашской Республики «Центр экспертизы и ценообразования в строительстве Чувашской Республики» Минстроя Чувашии;

г) копии документов, подтверждающих источники и условия финансирования реализации (создания) проекта в объеме, достаточном для исполнения новым застройщиком обязательств по завершению строительства, вводу в эксплуатацию проблемного объекта;

д) утвержденный график реализации Проекта строительства, включающий информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию проблемного объекта;

ж) копия решения собрания участников долевого строительства об уступке прав и обязанности застройщика новому застройщику или о приобретении объекта незавершенного строительства и земельного участка (права на земельный участок), предназначенного для размещения объектов незавершенного строительства, в целях исполнения обязательств застройщика перед участниками строительства по передаче жилых помещений;

з) копии соглашений, заключенных новым застройщиком со всеми участниками долевого строительства проблемного объекта, жилые помещения в котором подлежат передаче участникам долевого строительства;

и) концепция реализации Проекта, предусматривающая его реализацию в два этапа. Первый этап Проекта предполагает завершение строительства проблемного объекта. Второй этап - использование земельного участка (земельных участков) под инвестиционные задачи нового застройщика с учетом установленных нормативов градостроительного проектирования. Концепция Проекта также должна содержать следующую информацию:

адрес (строительный адрес) проблемного объекта;

количество жилых помещений, подлежащих передаче участникам долевого строительства, после ввода проблемного объекта в эксплуатацию;

сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов);

объемы вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов);

основные характеристики и планируемые сроки строительства многоквартирного дома под инвестиционные задачи нового застройщика.

В ходе оценки регулирующего воздействия исключены избыточные требования по предоставлению документов в части предоставления нотариально заверенных копий учредительных документов и копий отчетов за последний отчетный период, а также требования о согласовании копий документов с органом местного самоуправления.

Доработанный проект постановления не содержит избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности.

*7.5. Изменение полномочий, прав и обязанностей государственных органов Чувашской Республики и органов местного самоуправления муниципальных образований Чувашской Республики или сведения об их изменении, а также порядок их реализации в связи с введением предлагаемого правового регулирования:*

Принятие проекта постановления не предусматривает изменение функций, полномочий и прав государственных органов Чувашской Республики и органов местного самоуправления муниципальных образований Чувашской Республики. Реализация проекта постановления предусматривает обязанности Министра Чувашии по формированию пакета документов, мониторинга деятельности застройщика, которые будут выполняться в пределах существующей штатной численности Министра Чувашии.

*7.6. Оценка расходов (возможный объем поступлений) республиканского бюджета Чувашской Республики при реализации предлагаемого правового регулирования:*

Принятие проекта постановления не потребует выделения дополнительных средств из республиканского бюджета Чувашской Республики.

*7.7. Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, возлагаемые на них или изменяемые предлагаемым правовым регулированием:*

Проект постановления предусматривает реализацию масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, для реализации которого допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов.

Согласно проекту, рыночная стоимость права аренды земельного участка (земельных участков), планируемого для реализации масштабного инвестиционного проекта за вычетом размера арендной платы за земельный участок (земельных участков), планируемого для реализации масштабного инвестиционного проекта не может быть меньше объема вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов) за вычетом стоимости нереализованных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте (проблемных объектах) и рассчитывается по формуле:

$$(РСзу - САЗг) \times n \geq ОВФС - ((Пж \times ССж) + (Пн \times ССн)), \text{ где:}$$

РСзу – рыночная стоимость права аренды земельного участка, планируемого для реализации масштабного инвестиционного проекта;

САЗг – стоимость арендной платы за земельный участок, планируемый для реализации масштабного инвестиционного проекта;

n – период реализации масштабного инвестиционного проекта;

ОВФС – объем вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов);

Пж – площадь нереализованных жилых помещений, не являющихся предметом обременения и (или) неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров долевого строительства участниками долевого строительства в проблемном объекте (объектах);

ССж – средняя рыночная стоимость нереализованных жилых помещений, полученная на основании данных последней статистической отчетности, имеющейся на момент направления масштабного инвестиционного проекта в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (далее - Минстрой Чувашии);

Пн – площадь нереализованных нежилых помещений, не являющихся предметом обременения и (или) неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров долевого строительства участниками долевого строительства в проблемном объекте (объектах);

ССн – средняя рыночная стоимость нереализованных нежилых помещений, полученная на основании данных последней статистической отчетности, имеющейся на момент направления масштабного инвестиционного проекта в Минстрой Чувашии.

Пример расчета: ОВФС – 30,0 млн. рублей, Пж и Пн – отсутствуют, п – 3 года, РСзу – 19,0 млн. рублей, САЗг – 0,05 % по решению Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 10 июня 2004 г. № 1287 от кадастровой стоимости (11,0 млн. рублей).

$(19,0 - (11,0 \times 0,05)) \times 3 \geq 30,0$  млн. рублей.

Таким образом, на данном примере видно, что стоимость аренды нового земельного участка не меньше объема финансовых средств, вкладываемых в завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов).

В ходе ОРВ исключены избыточные требования к оформлению пакета документов, экономия издержек субъектов предпринимательской деятельности составила в сумме около 3100 рублей (среднемесячная заработная плата в строительстве за 2017 год составила 24075,6 руб., затраты времени специалистов на подготовку документов и их согласования органами местного самоуправления 24 часа составят 2400 рублей, нотариальное заверение устава составит 590 рублей, изготовление его копии 100 рублей (5\*20)).

Доработанный проект постановления не содержит положений, способствующих возникновению необоснованных расходов для субъектов предпринимательской деятельности.

*7.8. Ожидаемые выгоды от реализации выбранного варианта достижения поставленных целей:*

завершение строительства проблемного объекта;

возможность в удовлетворении требований по передаче жилого помещения (возврату денежных средств, уплаченных для строительства жилого помещения) граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

решение жилищных вопросов граждан, чьи средства были привлечены для строительства многоквартирных домов.

*7.9. Оценка рисков невозможности решения проблемы предложенным способом, рисков непредвиденных негативных последствий:*

Риски невозможности решения проблемы могут быть в отсутствии заинтересованных застройщиков проблемных многоквартирных домов.

*7.10. Предполагаемая дата вступления в силу проекта акта, оценка необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу проекта акта либо необходимость распространения предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения:*

Дата вступления в силу проекта постановления через 10 дней после дня официального опубликования. Необходимость установления переходного периода, распространения на ранее возникшие отношения отсутствует.

## **8. Реализация выбранного варианта достижения поставленных целей и последующий мониторинг**

*8.1. Организационные вопросы практического применения выбранного варианта достижения поставленных целей:*

Информирование субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности через официальный сайт Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики на Портале органов власти Чувашской Республики в информационно-коммуникационной сети «Интернет» ([www.cap.ru](http://www.cap.ru)).

*8.2. Система мониторинга (указываются прогнозные индикаторы (показатели) достижения целей по годам с приведением методов расчета индикаторов (показателей) и источников информации для расчетов):*

Мониторинг результатов реализации выбранного варианта достижения поставленных целей будет проводиться по каждому проблемному объекту в целях завершения строительством которого, будут предоставляться земельные участки в аренду без предоставления торгов.

Источником информации для формирования показателей является сводный перечень проблемных объектов на территории Чувашской Республики, который формирует Минстрой Чувашии на основании информации, представленной органами местного самоуправления.

*8.3. Вопросы осуществления последующей оценки эффективности:*

Последующая оценка эффективности осуществляется на основе анализа данных, собранных в ходе мониторинга результатов реализации выбранного варианта достижения поставленных целей.

## **9. Информация об исполнителях:**

Настоящее заключение об оценке регулирующего воздействия подготовлено начальником отдела экономического анализа и финансового контроля Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики Ермолаевым Андреем Владимировичем, тел.: 8(8352) 64-22-14 (внутренний 1215), [construc43@cap.ru](mailto:construc43@cap.ru).

Министр строительства, архитектуры  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Чувашской Республики



В.Ю. Михайлов

\_\_\_\_\_  
(дата)