**ПРАВИТЕЛЬСТВО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Соборная пл., д. 1, г. Ульяновск, 432017, тел./факс (8422) 58-93-43; e-mail: [mail@ulgov.ru](mailto:mail@ulgov.ru), <http://www.ulgov.ru>

ОКПО 00022237, ОГРН 1027301175110 ИНН/КПП 7325001144/732501001

**Заключение**

**об оценке регулирующего воздействия проекта закона Ульяновской области «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Ульяновской области»**

Рассмотрев в соответствии с Законом Ульяновской области от 05.11.2013 № 201-ЗО «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области и проектов муниципальных нормативных правовых актов, порядке проведения экспертизы нормативных правовых актов Ульяновской области и муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и порядке проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Ульяновской области, затрагивающих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности», пунктом 4.2 раздела 4 Положения о проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области, утверждённого постановлением Правительства Ульяновской области от 16.12.2013 № 607-П «Об утверждении Положения о проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области и признании утратившими силу отдельных постановлений (отдельного положения постановления) Правительства Ульяновской области» (далее – Положение), распоряжением Губернатора Ульяновской области от 28.11.2019 № 1440-р «Об утверждении Положения об управлении контроля (надзора) и регуляторной политики администрации Губернатора Ульяновской области» проект закона Ульяновской области «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Ульяновской области» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Министерством строительства и архитектуры Ульяновской области (далее – разработчик акта), Правительство Ульяновской области сообщает следующее.

**1. Описание предлагаемого правового регулирования.**

Проект акта разработан в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Проектом акта вносятся изменения в Закон Ульяновской области   
от 02.09.2015 № 107-ЗО «О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на территории Ульяновской области» и Закон Ульяновской области от 02.12.2015 № 182-ЗО «О внесении изменений в Закон Ульяновской области «О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на территории Ульяновской области» в следующей части:

1) уточняется понятие субъекта жилищного строительства;

2) устанавливается возможность для субъекта жилищного строительства, реализующего особо значимый проект жилищного строительства, передать в полном объёме права и обязанности, возникшие в связи с реализацией такого проекта, другому субъекту жилищного строительства;

3) уточняется возможность привлечения субъектом жилищного строительства – основным хозяйствующим обществом, реализующим особо значимый проект жилищного строительства, своего дочернего хозяйственного органа к участию в реализации указанного проекта;

4) уточняются полномочия Правительства Ульяновской области по принятию решений о присвоении проектам жилищного строительства статуса особо значимых проектов жилищного строительства.

В целом принятие проекта акта направлено обеспечение устойчивого развития жилищного строительства на территории Ульяновской области.

**2. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ правового регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.**

По информации разработчика акта в 2017-2019 годах произошли масштабные изменения в законодательстве, регулирующем вопросы жилищного строительства, и в первую очередь в части привлечения денежных средств участников долевого строительства, в соответствии с изменениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные изменения, внесли значительные коррективы в механизмы реализации проектов жилищного строительства.

В настоящее время застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, лишены возможности расходовать данные денежные средства для развития перспективных площадок до момента окончания реализации существующих проектов.

При этом, проекты, которым в установленном законом порядке присвоен статус особо значимых проектов жилищного строительства, по объективным причинам имеют долгий цикл реализации и требуют значительных финансовых затрат на начальном этапе (проектные, изыскательские работы, разработка концепции застройки, подготовка документации по планировке территории и т.п.).

В указанных условиях реализация особо значимых проектов жилищного строительства осложняется, в результате чего лица, реализующие такие проекты, не имеют возможности извлекать прибыль, а регион не получает должного социально-экономического эффекта, предусмотренного бизнес-планом проекта.

Присвоение статуса особо значимого проекта жилищного строительства осуществляется Правительством Ульяновской области. В действующей редакции Закона Ульяновской области от 02.09.2015 № 107-ЗО «О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на территории Ульяновской области» вопросы предоставления проекту жилищного строительства такого статуса особо значимого проекта жилищного строительства Ульяновской области и внесения изменений в распоряжение Правительства Ульяновской области о присвоении такому проекту данного статуса, допускает внесение изменений только в части наименования юридического лица, реализующего проект жилищного строительства исключительно:

- в связи с осуществлением процедуры реорганизации юридического лица, реализующего проект;

- в связи с изменением наименования юридического лица, реализующего проект жилищного строительства, не связанным с процедурой реорганизации.

Тем самым замена лица, реализующего проект, на другое юридическое лицо в настоящее время законодательно не предусмотрена, что существенно ограничивает возможность успешной реализации проекта жилищного строительства, в случае наступления неблагоприятных финансовых условий у субъекта жилищного строительства, реализующего особо значимый проект жилищного строительства.

Таким образом, принятие проекта акта направлено на решение проблемы устранения ситуации правовой неопределённости в сфере реализации проектов жилищного строительства на территории Ульяновской области, а также нивелирования негативных последствий (прекращение реализации особо значимых проектов жилищного строительства), в случае возникновения рисков финансовой несостоятельности юридических лиц, реализующих данный проект.

**3. Обоснование целей предлагаемого правового регулирования.**

По мнению разработчика акта, основной целью разработки предлагаемого правового регулирования является:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Описание целей предлагаемого регулирования, их соотношение с проблемой** | **Сроки достижения целей предлагаемого регулирования** | **Индикаторы достижения целей регулирования**  **по годам** |
| Достижение целевых показателей национального проекта «Жильё и городская среда» на территории Ульяновской области в части увеличения объёма ввода жилья | 2020-2024 | 2020 - 12,5 тыс.кв.м  2021 - 12,5 тыс.кв.м  2022 – 13,2 тыс.кв.м  2023 – 56,3 тыс.кв.м  2024 - 56,4 тыс.кв.м |

Принятие проекта акта позволит создать необходимые правовые условия для увеличения темпов ввода жилья и, как следствие, будет способствовать снижению или замедлению роста цен за 1 кв. м. общей площади жилых помещений (жилье будет более доступным для широкого круга лиц).

**4. Анализ международного опыта, опыта субъектов Российской Федерации в соответствующей сфере**.

По итогам мониторинга регионального законодательства в части предоставления юридическим лицам, осуществляющим жилищное строительство, статуса особо значимого проекта жилищного строительства, в иных субъектах Российской Федерации аналогичное правовое регулирование не выявлено.

При этом необходимо отметить, что в ряде субъектов Российской Федерации для организаций, осуществляющих жилищное строительство, предусматриваются различные виды мер государственной поддержки в форме налоговых льгот. Так, например:

- Законом Удмуртской Республики от 27.11.2003 № 55-РЗ «О налоге на имущество организаций в Удмуртской Республике» установлена налоговая ставка в размере 0,01% для жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов в отношении принадлежащего им жилищного фонда;

- Законом Новосибирской области от 16.10.2003 № 142-ОЗ «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области» от уплаты налога на имущество организаций освобождаются жилищно-строительные, гаражные кооперативы, кооперативы овощехранилищ, садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества, товарищества собственников жилья - в отношении имущества, используемого ими для осуществления уставной деятельности, за исключением имущества, сдаваемого в аренду.

**5. Анализ предлагаемого правового регулирования и иных возможных способов решения проблемы.**

По информации разработчика акта, присвоение статуса особо значимого проекта жилищного строительства осуществляется Правительством Ульяновской области, поэтому самостоятельно застройщики не могут менять субъекта жилищного строительства реализующего такой проект жилищного строительства.

Кроме того, в целях приведения в соответствие с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» необходимо внесение следующих изменений:

- закрепления возможности субъекту жилищного строительства, реализующему особо значимый проект жилищного строительства, привлекать к реализации указанного проекта свое дочернее хозяйственное общество, в соответствии с законодательством Российской Федерации на условиях соглашения, заключённого в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- предоставления права лицу, реализующему указанный проект, передавать при заключении соответствующего соглашения, в порядке установленном Правительством Ульяновской области, права на реализацию указанного проекта другой стороне соглашения (правопреемнику, при условии соответствия такой стороны требованиям, предъявляемым к лицу, реализующему проект, установленными Правительством Ульяновской области;

- предоставить правопреемнику возможность в установленные Правительством Ульяновской области порядке и сроки обратиться в Правительство Ульяновской области с предложением о внесении изменения в распоряжение Правительства Ульяновской области о присвоении такому проекту данного статуса в части замены лица, реализующего проект жилищного строительства.

По мнению разработчика акта, принятие проекта акта не повлечёт возникновения дополнительных финансовых расходов областного бюджета Ульяновской области.

По информации Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области в настоящее время на территории региона осуществляют деятельность 56 организаций, реализующих проекты жилищного строительства, из них 3 осуществляют реализацию особо значимого проекта жилищного строительства. Данные о вводе в эксплуатацию многоквартирных жилых домов:

2017 год – 281 000 кв.м.;

2018 год – 275 000 кв.м.;

2019 год – 199 000 кв.м.

Согласно представленным данным за последние 3 года отмечается ежегодное снижение общей площади жилья, введённого в эксплуатацию. Так за 3 года снижение данного показателя составило более 80 тыс. кв.м. или 29%. Изменение данной тенденции возможно только принятием соответствующих решений, направленных на формирование благоприятных условий для развития жилищного строительства и строительной отрасли в целом.

Принятие проекта акта позволит не приостанавливать реализацию особо значимого проекта жилищного строительства Ульяновской области, в случае возникновения финансовых трудностей у застройщика и, как следствие, соблюдению установленных сроков строительства и своевременной сдачи объектов жилищного строительства в эксплуатацию. Данные меры позволят не допустить возникновения новых граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков («обманутых дольщиков»).

Альтернативным вариантом решения проблемы является отказ от принятия рассматриваемого правового регулирования, т.е. сохранение ситуации «статус-кво». Однако данный вариант решения проблемы не позволит создать необходимые правовые условия для возможности успешного окончания реализации особо значимого проекта жилищного строительства, в случае наступления финансовых трудностей у застройщика и, как следствие, срыва сроков ввода в эксплуатацию жилых домов и роста социального напряжения отдельной категории граждан, являющихся участниками данного долевого строительства.

Таким образом, оптимальным вариантом решения проблемы является принятие рассматриваемого регулирования.

**6. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.**

По информации разработчика акта, основными группами участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты рассматриваемым правовым регулированием, являются юридические лица, осуществляющие жилищное строительство в границах территории Ульяновской области в качестве застройщика или технического заказчика в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Количественная оценка непосредственных адресатов регулирования разработчиком акта представлена в таблице ниже.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования** | **Количество участников группы** | **Прогноз изменения количества в среднесрочном периоде** |
| застройщики Ульяновской области, реализующие проекты комплексной жилой застройки | 3 | В среднесрочном периоде изменения количества потенциальных адресатов правового регулирования не прогнозируется |

**7. Сведения о проведении публичных обсуждений проекта акта.**

В рамках публичных обсуждений, после окончания этапа обсуждения концепции регулирования (с 21.01.2020 по 30.01.2020), разработчиком акта проект акта и сводный отчёт были размещены с 04.02.2020 по 18.02.2020 на специализированном ресурсе для проведения публичных обсуждений <http://regulation.ulgov.ru>.

Материалы для публичных обсуждений одновременно были направлены в Союз «Ульяновская областная торгово-промышленная палата», Региональное объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Ульяновской области», Ульяновское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Ульяновское областное региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ульяновской области и иным заинтересованным лицам.

Позиций, содержащих замечания и предложения, по рассматриваемому правовому регулированию от участников публичных обсуждений не поступало.

**8. Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия.**

По итогам оценки регулирующего воздействия считаем, что проект акта не содержит положений, устанавливающих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и областного бюджета Ульяновской области.

Начальник управления контроля (надзора)

и регуляторной политики администрации

Губернатора Ульяновской области Ю.В.Казаков

Артемьев Евгений Вячеславович

Егоров Александр Алексеевич

58-91-52