

02 октября 2015 года

## **Заключение о результатах оценки регулирующего воздействия №10/46**

### **1. Общие сведения**

Министерством экономического развития, предпринимательства и торговли Камчатского края (далее – уполномоченный орган) в соответствии с пунктом 112.2 части 2.1 Положения о Министерстве экономического развития, предпринимательства и торговли Камчатского края, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 27.12.2012 № 590-П; частью 3.9 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Камчатского края и экспертизы нормативных правовых актов Камчатского края, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 06.06.2013 № 233-П (далее – Порядок № 233-П), рассмотрен на стадии углубленной оценки регулирующего воздействия проект постановления Правительства Камчатского края «Об утверждении порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома, проводимого путем повышения начальной цены предмета аукциона» (далее – проект постановления), подготовленный Министерством имущественных и земельных отношений Камчатского края (далее – регулирующий орган).

### **2. Описание существующей проблемы**

Согласно Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Право граждан на жилище в Российской Федерации может быть реализовано путем предоставления или приобретения жилья. При этом правом на бесплатное получение социального жилья пользуются только малоимущие и иные указанные в законе граждане. Остальные должны решать свои жилищные проблемы за счет собственных средств. Но есть граждане Российской Федерации, не относящиеся к малоимущим, но не имеющие возможности приобрести жилье в собственность.

С целью обеспечения указанной категории граждан жилыми помещениями в Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный

кодекс Российской Федерации внесены изменения, регулирующие отношения, связанные с наймом жилья, относящегося к жилищному фонду социального использования. Для такой категории граждан предусмотрено строительство наемных домов, жилые помещения в которых будут предоставляться по договорам некоммерческого найма. Понятие «наемного дома» появилось впервые. Под наемным домом понимается здание, в котором все имеющиеся помещения принадлежат одному собственнику, и все они предназначены для сдачи в наём гражданам с целью проживания.

Жилые помещения в наемных домах по цели использования могут быть двух видов:

- жилые помещения социального использования, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений;

- жилые помещения в наемных домах коммерческого использования, предоставляемых по договорам найма жилых помещений (ч. 2 ст. 91.16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Жилье в наемных домах будет предоставляться гражданам России, не относящимся к слою малоимущих, но имеющим уровень своих доходов, не позволяющих им купить жилье за счет собственных (или заемных) средств.

Для фактической реализации внесенных изменений необходимо приведение в соответствие региональной нормативной правовой базы и разработка предусмотренных федеральным законодательством нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации.

Так, частью 7 статьи 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность принятия порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее – аукционы) нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует порядок организации и проведения аукционов. В соответствии с частью 5 указанной статьи аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право заключить данный договор), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона», а в соответствии с пунктом 1 части 6 исполнительный орган государственной власти, принявшие решение о проведении аукциона, вправе определить способ проведения этого аукциона путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право

заключения данного договора), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона»;

Проектом постановления устанавливается порядок определения начальной цены предмета аукциона, проводимого путем повышения начальной цены предмета аукциона, в том числе закрепляется, что начальная цена предмета аукциона определяется путем проведения оценки рыночной стоимости предмета аукциона, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, не ранее чем за три месяца до даты опубликования извещения о проведении аукциона.

Негативные эффекты, связанные с существованием рассматриваемой проблемы: отсутствие утвержденного порядка влечет невыполнение требований действующего градостроительного законодательства в части установления порядка определения начальной цены предмета аукциона.

Риски и предполагаемые последствия, связанные с сохранением текущего положения: отсутствие необходимого нормативного правового механизма приведет к невозможности реализации государственной политики, направленной на обеспечение граждан жилыми помещениями путем строительства наемных домов.

### **3. Цели и задачи правового регулирования**

Целью правового регулирования является законодательное закрепление правил, регулирующих вопросы определения начальной цены предмета аукциона.

Задачей правового регулирования является установление порядка определения начальной цены предмета аукциона, проводимого путем повышения начальной цены предмета аукциона.

Предлагаемые нормы проекта постановления соответствуют Жилищному кодексу Российской Федерации и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

### **4. Возможные варианты достижения поставленной цели**

Частью 7 статьи 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность принятия порядка определения начальной цены предмета аукциона нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Варианты достижения поставленной цели путем невмешательства и саморегулирования неприемлемы.

## **5. Анализ издержек и выгод каждой из рассматриваемых альтернатив, варианты достижения поставленной цели**

Вводимое правовое регулирование затрагивает интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, соответствующие требованиям, предъявляемым к участникам аукционов, установленным статьей 55.29 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Ожидаемые выгоды: поступления в бюджет в виде размера платы от победителя аукциона цены предмета аукциона.

Ожидаемые издержки субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности: обязанность произвести оплату в случае победы в аукционе.

Регулирующим органом количественная оценка воздействия правового регулирования не представлена.

Период воздействия правового регулирования: долгосрочный.

Рисков, препятствующих достижению целей правового регулирования, не выявлено.

## **6. Публичные консультации**

С целью проведения публичных консультаций проект постановления размещен на региональном портале для размещения информации о разработке проектов нормативных правовых актов [regulation.kamgov.ru](http://regulation.kamgov.ru) по адресу: <http://regulation.kamgov.ru/project/118.html>.

Период проведения публичных консультаций: с 03.09.2015 по 13.09.2015.

Регулирующим органом о проведении публичных консультаций извещены органы и организации, указанные в пункте 14.3 Сводного отчета о результатах оценки регулирующего воздействия (далее – сводный отчет).

В рамках публичных консультаций предложения и замечания не поступили.

## **7. Рекомендуемый вариант регулирующего решения**

Масштаб государственного регулирования в целом соотносится с обозначенной проблемой.

Проект постановления разработан в соответствии с требованием части 7 статьи 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проектом постановления не устанавливаются новые обязанности для субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности.

## **8. Реализация выбранного варианта и последующий мониторинг**

Органом, ответственным за реализацию выбранного варианта правового регулирования, является регулирующий орган.

С целью мониторинга применения правового регулирования регулирующему органу рекомендуется осуществлять анализ реализации проекта постановления.

## **9. Вывод**

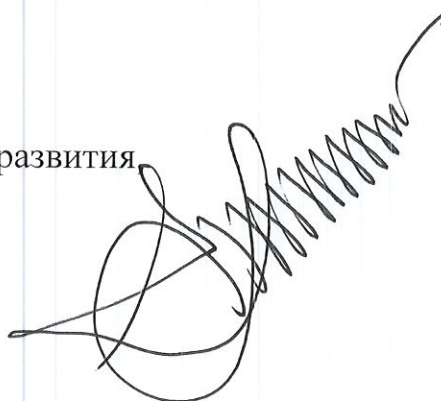
Уполномоченным органом в результате рассмотрения проекта постановления, сводного отчета установлено, что регулирующим органом соблюдены процедуры, предусмотренные частями 3.2 – 3.5 Порядка № 233-П.

Проект постановления поступил в уполномоченный орган для подготовки настоящего заключения с приложением сводного отчета 22.09.2015.

На основании проведенной оценки регулирующего воздействия проекта постановления с учетом информации, представленной регулирующим органом в сводном отчете, уполномоченный орган считает, что мнение о наличии проблемы и целесообразность ее решения с помощью данного способа регулирования обоснованы.

Проект постановления не содержит положений, вводящих 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, необоснованных расходов краевого бюджета.

ВРИО Министра экономического развития  
предпринимательства и торговли  
Камчатского края



Д.А. Коростелев

Исп. Зубарь Михаил Михайлович  
20-17-28  
Министерство экономического развития,  
предпринимательства и торговли Камчатского края