



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ КБР)**

360028, КБР, г. Нальчик, пр. Ленина, 27, Дом Правительства
economy.kbr.ru

(8662) 40-20-38, (8662) 40-95-31 (факс)
e-mail: economy@kbr.ru

№ 33-18-05/2374 " 15 " ноября 20 21 г.
На № _____ " _____ " _____ 20 ____ г.

Отдел инвестиционной политики и
государственно – частного партнёрства
Министерства экономического развития
Кабардино-Балкарской Республики

Заключение об экспертизе

в отношении Закона Кабардино-Балкарской Республики
от 16 ноября 2015 г. № 44-РЗ «Об утверждении критериев, которым должны
соответствовать объекты социально-культурного, коммунально-бытового
назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения
(реализации) которых допускается предоставление земельных участков в
аренду без проведения торгов»

Министерством экономического развития Кабардино-Балкарской
Республики (далее – *Министерство*) в соответствии с Порядком проведения
экспертизы нормативных правовых актов Кабардино-Балкарской
Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской
и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением
Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 18 декабря 2014 г.
№ 292-ПП, (далее – *постановление Правительства КБР № 292-ПП*)
рассмотрен Закон Кабардино-Балкарской Республики от 16 ноября 2015 г.
№ 44-РЗ «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать
объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения,
масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации)
которых допускается предоставление земельных участков в аренду без
проведения торгов» (далее – *Закон*), и сообщаем следующее.

Настоящее заключение подготовлено: *впервые*.

Инициатор проведения экспертизы: *Местная администрация
городского округа Нальчик Кабардино-Балкарской Республики.*

Сведения о проведении публичных консультаций.

Министерством проведены публичные консультации в период
с 5 апреля по 4 мая 2021 г. в отношении Закона.

Уведомление о проведении публичных консультаций размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Министерства (*далее – официальный сайт Министерства*) по адресу: economy.kbr.ru и на Информационном портале об оценке регулирующего воздействия (*далее – информационный портал об ОРВ*) по адресу: orv.gov.ru/Content/Item?n=33286.

В рамках проведенных публичных консультаций на обсуждаемый Закон замечания и предложения не поступали.

Описание действующего регулирования.

Рассматриваемым Законом утверждаются критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов (*далее – Закон*).

Оценка эффективности действующего регулирования:

1. Анализ действующего регулирования.

Рассматриваемый Закон разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, которым устанавливаются критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов.

Субъектами рассматриваемого регулирования являются юридические лица.

Закон включен в план проведения экспертизы на 2021 год по предложению местной администрации городского округа Нальчик Кабардино-Балкарской Республики.

Администрацией городского округа Нальчик указывается, что в пункте 2 статьи 4 Закона указаны лишь критерии для определенной категории проектов, направленных на жилищное строительство:

«Проект предполагает строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций». Такая формулировка ограничивает круг проектов с инвестиционными обязательствами перед регионом/муниципалитетом, направленных на развитие жилищного строительства, которые могли бы претендовать на получение земельного участка без торгов, включая комплексные проекты по развитию индивидуального жилищного строительства, что в свою очередь ведет к завышенной себестоимости строительства из-за необходимости застройщикам покупать земельный

участок для реализации проекта, либо высокой арендной плате по итогам аукционов. Также данная норма Закона не позволяет создать региональный/муниципальный жилой фонд из числа реализуемых масштабных инвестиционных проектов, предполагающих многоквартирное жилищное строительство и впоследствии возможность дифференцированного распределения жилья среди льготных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

На примере закона Новосибирской области от 1 июня 2015 г. №583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» проведено разграничение по требованиям к масштабным проектам, предполагающим строительство жилых домов и последующую передачу части объекта в региональный/муниципальный жилой фонд для последующего обеспечения граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в зависимости от категории:

граждане, лишившиеся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций;

граждане, пострадавшие от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов;

граждане, включенные в установленном порядке в список претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», при условии уступки прав указанных требований инициатору проекта;

граждане, являющиеся нанимателями и собственниками жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации аварийными и подлежащими сносу.

2. Анализ международного опыта и опыта субъектов Российской Федерации (при наличии).

В целях изучения опыта субъектов Российской Федерации в части регулирования отношений в рассматриваемой сфере Министерством проведён мониторинг соответствующих нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

В ходе мониторинга установлено, что в ряде регионов предусмотрено аналогичное правовое регулирование, например:

постановление Правительства Ленинградской области от 28 ноября 2016 г. № 451 «Об утверждении порядка определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным Законом «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;

постановление Правительства Республики Калмыкия от 31 июля 2019 г. № 220 «Об утверждении порядка принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным статьей 4 Закона Республики Калмыкия «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов»;

Закон Карачаево-Черкесской Республики от 24 марта 2016 г. № 11-РЗ «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения и реализации которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов, на территории карачаево-черкесской республики»;

Закон Новосибирской области от 1 июля 2015 г. № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов».

Предложения и рекомендации по совершенствованию действующего регулирования.

Министерством проанализировано действующее регулирование и отмечается, что на основе предложения, поступившего при формировании плана экспертизы из администрации городского округа Нальчик, по результатам которого при внесении изменений в статью 4 Закона разработчиком частично учлись замечания и предложения, а именно:

дополняется новым пунктом, предусматривающий дополнительное условие для реализации масштабных инвестиционных проектов, предполагающих строительство жилых домов, указанное условие содержит обязательные требования, которым должен соответствовать инвестиционный проект, в том числе минимальную площадь жилых помещений, подлежащих строительству и вводу в эксплуатацию в рамках проекта, а также разработку и передачу в собственность муниципального образования Кабардино-Балкарской Республики, на территории которого будет реализован проект, проектно-сметной документации (при условии наличия положительного заключения экспертизы проектно-сметной документации) на объекты транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры, а также иные объекты предусмотренные документацией по планировке территории;

дополняется статьей 4-1 в котором порядок определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом, осуществляется в порядке, установленном Правительством Кабардино-Балкарской Республики.

Выводы по результатам проведения экспертизы.

На основе проведенной экспертизы нормативного правового акта установлено, что Закон 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 и республиканского бюджета Кабардино-Балкарской Республики.

Приложение: Справка о результатах публичных консультаций на 2 л. в 1 экз.

Заместитель министра –
руководитель департамента
социально-экономических реформ



Х. Тимижев

Приложение
к заключению об экспертизе в отношении
Закона Кабардино-Балкарской Республики
от 16 ноября 2015 г. № 44-РЗ «Об утверждении
критериев, которым должны соответствовать
объекты социально-культурного, коммунально-
бытового назначения, масштабные
инвестиционные проекты, для размещения
(реализации) которых допускается
предоставление земельных участков в аренду
без проведения торгов»

Справка о результатах публичных консультаций

В соответствии с постановлением Правительства КБР № 292-ПП Министерством в период с 5 апреля по 4 мая 2021 г. проведены публичные консультации в отношении Закона.

Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном сайте Министерства по адресу: economy.kbr.ru и на Информационном портале по адресу: orv.gov.ru/Content/Item?n=33286.

В рамках рассматриваемого регулирования и с целью проведения публичных консультаций в отношении нормативного правового акта были направлены уведомления в объединения, представляющие интересы предпринимательского сообщества в регионе, с которыми заключены соглашения о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия и экспертизы в Кабардино-Балкарской Республике, а именно в адрес:

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кабардино-Балкарской Республике;

Союза «Торгово-промышленная палата Кабардино-Балкарской Республики»;

Кабардино-Балкарского республиканского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

Кабардино-Балкарского республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;

Регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Кабардино-Балкарской Республики»;

Кабардино-Балкарского республиканского комитета профсоюза работников среднего и малого бизнеса Российской Федерации;

Ассоциации предпринимателей города Нальчика «Взаимодействие»;

Общественной палаты Кабардино-Балкарской Республики;

Кабардино-Балкарского регионального отделения общероссийской общественной организации «Ассоциация женщин-предпринимателей России»;

Ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств,
сельскохозяйственных кооперативов и личных подворий
Кабардино-Балкарской Республики.

Сведения о поступивших предложениях и замечаниях.

В рамках проведенных публичных консультаций на обсуждаемый Закон замечания и предложения не поступали.

Обоснование выводов в случае отклонения Министерством поступивших предложений и замечаний.

Замечания и предложения в период проведения публичных консультаций не поступали.