

## **Отчет об оценке регулирующего воздействия**

### **1. Общие сведения:**

**Разработчик проекта нормативного правового акта:** Депутат Законодательного Собрания Челябинской области Ушаков Владимир Алексеевич.

### **Наименование проекта нормативного правового акта:**

«О внесении изменения в Закон Челябинской области «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Челябинской области».

### **2. Проблема, на решение которой направлено принятие нормативного правового акта:**

#### **Описание существующей проблемы:**

Градостроительным кодексом Российской Федерации установлено, что возведение любых объектов (кроме перечисленных в Градостроительном кодексе Российской Федерации и (или) законе субъекта Российской Федерации), а также осуществление любых работ по строительству и реконструкции, в том числе подготовительных работ, возможно только при наличии разрешения на строительство.

Все внутриплощадочные подготовительные работы, такие как геодезические разбивочные работы для строительства, устройство ограждения строительной площадки, организация контрольно-пропускного режима, обеспечение строительной площадки противопожарным водоснабжением и инвентарем должны выполняться до начала выполнения строительно-монтажных работ и только после прохождения экспертизы проектной документации и получения разрешения на строительство.

Подготовка проектно-сметной документации и получение положительного заключения государственной экспертизы требует значительных временных затрат.

До получения разрешения на строительство земельный участок застройщиком не осваивается, подготовительные внутриплощадочные работы не выполняются и, следовательно, застройщик несет затраты на содержание данного земельного участка.

#### **Негативные эффекты, связанные с существованием проблемы:**

Отсутствие возможности выполнения внутриплощадочных подготовительных работ до получения разрешения на строительство приводит к увеличению сроков завершения строительства в результате чего застройщик может не уложиться в

установленный договором аренды срок. При этом в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при условии, что строительство объекта не было завершено, такие объекты могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

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

Длительные сроки строительства объектов капитального строительства.

Дополнительные затраты застройщиков на содержание земельного участка.

Снижение инвестиционной активности застройщиков.

Неисполнение обязательств застройщика перед потребителями.

**Возможность решения проблемы иными правовыми, финансово-экономическими, информационными, техническими или организационными средствами:**

Снижение стоимости аренды земельного участка с момента его предоставления до получения разрешения на строительство.

Увеличение срока аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства.

**Вывод:**

В результате детального изучения проблемы, по итогам проведения публичных обсуждений, очевидна необходимость внесения изменений в Закон Челябинской области «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Челябинской области» в части

По результатам публичных консультаций применяемый способ регулирования признан обоснованным.

**3. Цели регулирования**

**Основные цели проекта нормативного правового акта:**

Законопроект разработан с целью устранения на территории Челябинской области излишних административных барьеров, что в свою очередь, благоприятно отразится на сокращении сроков строительства объектов капитального строительства.

#### **4. Варианты решения проблемы**

##### **Вариант 1.**

Снижение стоимости аренды земельного участка с момента его предоставления до получения разрешения на строительство.

##### **Вариант 2.**

Увеличение срока аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства.

##### **Вариант 3.**

Предлагаемый вариант регулирования – установить, что получение разрешения на строительство на территории Челябинской области не требуется при выполнении внутриплощадочных подготовительных работ.

#### **5. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты с принятием нормативного правового акта, оценка их предполагаемых издержек и выгод:**

Юридические лица, индивидуальные предприниматели осуществляющие строительство объектов капитального строительства Челябинской области, органы власти, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, органы, уполномоченные на проведение государственной и технической экспертизы проектов строительства объектов капитального строительства.

#### **6. Выбранный вариант решения проблемы:**

Выбран третий вариант, а именно установить, что получение разрешения на строительство на территории Челябинской области не требуется при выполнении внутриплощадочных подготовительных работ.

Вариант 1 отклонен в связи с тем, что величина арендной платы за земельный участок в каждом муниципальном образовании устанавливается органами местного самоуправления и следовательно может привести к злоупотреблению своим правом.

Вариант 2 отклонен на основании того, что срок аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства устанавливается договором аренды земельного участка, заключенным между застройщиком и органом местного самоуправления муниципального образования. Причем застройщик может однократно продлить договор аренды земельного участка для завершения строительства без проведения торгов на срок не более 3-х лет. Данная норма установлена федеральным законодательством с целью недопущения «долгостроя» и обеспечения эффективного использования земельных участков.

## **7. Риски недостижения целей правового регулирования или возможные негативные последствия от принятия нормативного правового акта:**

Разрешение проведения даже незначительных и не оказывающих влияние на безопасность строительных работ без получения разрешения на строительство может привести к росту непроизводительных затрат в случае если внутриплощадочные подготовительные работы выполнены, а разрешение на строительство так и не получено. Кроме этого – нанесение экологического ущерба окружающей среде (вырубка деревьев, геодезические разбивочные работы, изменение ландшафта и т.п.), а также затраты застройщика на его восстановление.

Отсутствие закрытого перечня внутриплощадочных подготовительных работ может привести к злоупотреблениям при размещении временных и вспомогательных зданий, строений, сооружений (приспособление существующих) для нужд строительства объекта капитального строительства.

При отсутствии разрешения на строительство невозможно контролировать ход выполнения подготовительных и основных строительных работ.

Представленная формулировка не позволяет определить на каком именно земельном участке будут выполняться внутриплощадочные подготовительные работы, на представленном в аренду для строительства объекта капитального строительства или каком-либо другом.

## **8. Справка о проведении публичных консультаций:**

**Срок проведения публичных консультаций:** с 29.05.2017 г. по 09.06.2017 г.

**Стороны, принимавшие участие в публичных консультациях:**

Челябинский межрегиональный Союз строителей, ООО «Метчелстрой», ЧОО ООО МиСП «ОПОРА РОССИИ», Уполномоченный по защите прав предпринимателей Челябинской области, Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области, ООО «Строительная компания «Высотник», Челябинское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Южно-Уральская торгово-промышленная палата, Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области, ОАО «Фортум», ПАО «ЧЕЛИНДБАНК».

**Способ проведения публичных консультаций:**

1. Размещение информации о проведении публичных консультаций на официальном сайте Законодательного Собрания Челябинской области.

2. Адресная рассылка общественным организациям, представляющим интересы предпринимательского сообщества (Челябинское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Южно-Уральская торгово-промышленная палата, ЧОО ООО МиСП «ОПОРА РОССИИ», ЧРОО и ЧРОР «Союз промышленников и предпринимателей»; Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Челябинской области; «ССК Урала и Сибири».

**9. Предложения и замечания заинтересованных сторон, полученные в ходе проведения публичных консультаций с их обоснованием в случае учета:**

Участниками публичных консультаций отмечена актуальность данной проблемы, законодательная инициатива поддержана. Замечания высказаны в части уточнения места размещения участка на котором планируется осуществление подготовительных внутриплощадочных работ, а также конкретизации этих работ.

**Основные результаты консультаций:**

Участниками публичных консультаций:

- 1) поддержана концепция выбранного варианта решения заявленной проблемы,
- 2) предложено доработать данную инициативу с учетом определения принадлежности земельного участка на котором планируется осуществление подготовительных внутриплощадочных работ, а также рассмотреть возможность установления закрытого перечня внутриплощадочных подготовительных работ.

Положений, которые устанавливают избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и областного бюджета, в законопроекте не выявлено.

**10. Информация об исполнителе (ответственное лицо, адрес электронной почты и контактный телефон ответственного лица):**

Просолупов Дмитрий Александрович, заместитель начальника управления строительной политики и жилищно-коммунального хозяйства аппарата Законодательного Собрания Челябинской области.

Адрес электронной почты: [prosolupov@zs74.ru](mailto:prosolupov@zs74.ru),

Телефон: (351) 239-87-06,

Факс: (351) 239-88-91.

Депутат  
Законодательного Собрания



В.А. Ушаков