

Начальнику управления архитектуры и
градостроительства администрации
муниципального образования
Мостовский район, главному
архитектору

Антоновой Т.Н.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 26-09 от 02.11.2022г.

по результатам оценке регулирующего воздействия
проекта постановления администрации муниципального образования
Мостовский район «О внесении изменений в постановление администрации
муниципального образования Мостовский район от 1 апреля 2022г. № 288
«Об утверждении административного регламента по предоставлению
муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в
эксплуатацию»

Управление экономики, инвестиций, туризма, торговли и сферы услуг администрации муниципального образования Мостовский район (далее - управление), как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, рассмотрел поступивший 12 октября 2022 года проект постановления администрации муниципального образования Мостовский район «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Мостовский район от 1 апреля 2022г. № 288 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», (далее - проект), направленный для подготовки настоящего Заключения управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Мостовский район (далее - разработчик) и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Мостовский район, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Мостовский район, (далее - Порядок) проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для проведения оценки регулирующего воздействия повторно.

Проект содержит положения, имеющие среднюю степень

регулирующего воздействия и подлежит оценке регулирующего воздействия на общих основаниях.

С учетом представленной информации управлением проведен анализ результатов исследований, проводимых регулирующим органом с учетом установления полноты рассмотрения регулирующим органом всех возможных вариантов правового регулирования выявленной проблемы, а также эффективности способов решения проблемы в сравнении с действующим на момент проведения процедуры оценки регулирующего воздействия правовым регулированием рассматриваемой сферы общественных отношений.

Разработчиком предложен один вариант правового регулирования рассматриваемой сферы общественных отношений – утверждение проекта постановления администрации муниципального образования Мостовский район проект постановления администрации муниципального образования Мостовский район «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Мостовский район от 1 апреля 2022г. № 288 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

В качестве альтернативного варианта правового регулирования разработчиком рассмотрен только один вариант – не принятие постановления администрации муниципального образования Мостовский район «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Мостовский район от 1 апреля 2022г. № 288 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»,

Разработчиком проведено сравнение предлагаемого варианта правового регулирования с вариантом сохранения действующего способа регулирования (вариант невмешательства). Выбор варианта правового регулирования сделан исходя из оценки возможности достижения заявленных целей регулирования и оценки рисков наступления неблагоприятных последствий. Учтено, что вариант невмешательства органа местного самоуправления в условиях отсутствия правового регулирования в данной сфере общественных отношений противоречит требованиям действующего законодательства.

Проведена оценка эффективности предложенных регулирующим органом вариантов правового регулирования, основанных на сведениях, содержащихся в соответствующих разделах сводного отчёта, и установлено следующее:

проблема, на решение которой направлено правовое регулирование, сформулирована точно;

определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования: застройщики;

количественная оценка потенциальных адресатов правового регулирования – не ограничено по мере поступления заявлений на предоставление муниципальной услуги. Исходя из представленной информации разработчика установлено что, за период с 2021 года по настоящее время выдано 41 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, из них: в 2021 году – 17 ед., за 9 месяцев 2022 году – 24 ед.

цель предлагаемого правового регулирования разработчиком определена

объективно и направлена на решение выявленной проблемы;

показатели достижения целей предлагаемого правового регулирования проверяемы, возможно осуществить последующий мониторинг их достижения;

дополнительных расходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования, не предполагается.

расходы местного бюджета, связанные с введением предлагаемого правового регулирования отсутствуют;

риски введения предлагаемого правового регулирования по мнению разработчика отсутствуют.

В соответствии с Порядком установлено следующее:

1. Потенциальной группой участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты правовым регулированием, являются застройщики.

2. Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом правовое регулирование заключается в следующем: для застройщика закреплена возможность после ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства осуществить не только его государственный кадастровый учет, но и регистрацию прав на такой объект.

3. Проект разработан в целях упрощенная процедура регистрации права собственности на построенные, реконструированные здания, сооружения (все расположенные в них помещения, машино-места).

Согласно положениям федерального закона № 408-ФЗ от 06.12.2021 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающим в силу с 1 сентября 2022 г., «Упрощение» заключается в том, что для регистрации права собственности на созданный объект застройщику достаточно только подать заявление о получении разрешения на ввод в эксплуатацию, а дальнейшая регистрация права собственности осуществляется в процессе взаимодействия органа, выдавшего разрешение на ввод в эксплуатацию, и Росреестра.

4. Проект предусматривает положения, которые устанавливают права и обязанности для потенциальных адресатов предполагаемого правового регулирования:

1.) Для регистрации права на построенные, реконструированные здания, сооружения (все расположенные в них помещения, машино-места) в заявлении о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию должно содержаться согласие застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности на вновь созданный объект, а также сведения об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации.

2.) При строительстве, реконструкции ОКС с привлечением средств иных лиц (инвесторов, в состав которых не входят доли по ДДУ) возможно предоставление согласия на осуществление государственной регистрации права собственности застройщиком и/или инвестором с учетом их договоренностей о распределении результатов инвестирования.

В указанном случае к заявлению о выдаче разрешения на ввод прикладываются также:

договор, заключенный между застройщиком и иным лицом, и предусматривающий возникновение права собственности застройщика или иного лица на созданный объект;

документы, подтверждающие исполнение застройщиком и иным лицом обязательств по указанным договорам.

Фактически такими документами, как правило, являются акт о взаиморасчетах по договору и протокол выполнения инвестиционных обязательств.

Соответственно, поправки предполагают, что право собственности инвестора на результат инвестирования возникает первоначальным способом (сразу регистрируется его право, без первоначальной регистрации права застройщика), однако такой порядок действует только в случае отсутствия спора между сторонами и подписании ими документов об исполнении обязательств и распределении результатов инвестирования.

В ином случае по итогам выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию может осуществляться только кадастровый учет объекта, а регистрация права может быть проведена позднее в порядке самостоятельной процедуры, вероятнее всего, по итогам разрешения спора судом.

5. Риски не достижения цели правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития Мостовского района отсутствуют.

6. Дополнительных расходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, а также дополнительные расходы местного бюджета, связанные с введением предлагаемого правового регулирования, не предполагаются.

7. В соответствии с Порядком уполномоченным органом проведены публичные консультации по проекту в период с 13 по 26 октября 2022 года.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном сайте администрации муниципального образования Мостовский район - www.mostovskiy.ru.

9. В целях реализации принципов прозрачности и эффективности нормотворчества, обеспечения полноценного публичного обсуждения Проекта путем привлечения для участия в нем заинтересованных лиц, уполномоченным органом в рамках Соглашения о взаимодействии направлены уведомления:

Руководителю проектного офиса бизнес сообщества Мостовского района Мороз Сергею Юрьевичу.

АО «Мостовской рынок» директору Акользину Михаилу Ивановичу;

Общественной Палате МО Мостовский район Морозовой Алле Федоровне;

Руководителю центра информационно-консультационной поддержки для субъектов малого и среднего предпринимательства Головачевой Олесе Васильевне;

ООО «Турбаза Восход», директору Костюкову Дмитрию Михайловичу;

ООО «ГКЗ», первому заместителю генерального директора Попову Алексею Алексеевичу.

При проведении публичных консультаций получено замечание от

ООО «ГКЗ», с предложением применения упрощенной процедуры для всех застройщиков.

В ходе рассмотрения данного вопроса установлено, что новый порядок в части упрощенной регистрации права собственности не применяется:

при вводе в эксплуатацию многоквартирных домов (далее-МКД) или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также МКД, построенного, реконструированного ЖСК;

как уже было указано, в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (инвестором) не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные объекты.

В указанном случае орган, выдавший разрешение на ввод в эксплуатацию, должен направить в регистрирующий орган заявление только о государственном кадастровом учете объекта, а регистрация права собственности будет осуществляться позднее как самостоятельная процедура.

В связи с чем, замечание ООО «ГКЗ» уполномоченным органом не принято.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы об отсутствии в представленном проекте положений, вводящих избыточные административные обязанности, запреты и ограничения для субъектов малого предпринимательства в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, оказывающих негативное влияние на отрасли экономики муниципального образования Мостовский район, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов малого предпринимательства в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также необоснованных расходов бюджета муниципального образования Мостовский район, и о возможности его дальнейшего согласования.

Начальник управления экономики,
инвестиций, туризма, торговли
и сферы услуг администрации
муниципального образования
Мостовский район



С.С. Скороходова