



**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ
В НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО АППАРАТ**

ул. Тихвинская, д. 1/11, Великий Новгород, Россия, 173005 тел. (816+2) 73-13-87,
E-mail: novgorod@ombudsmanbiz.ru

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 95
об оценке регулирующего воздействия
в отношении проекта нормативного правового акта**

Великий Новгород
Исх. № 298 от 09.07.2021 г.

**Министру строительства,
архитектуры и имущественных
отношений Новгородской области
Р.В. Тарусову**

Уважаемый Руслан Владимирович!

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новгородской области и его аппарат (далее по тексту - Уполномоченный), в ходе публичных консультаций ознакомился с проектом постановления Правительства Новгородской области «Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов, заключаемых органом местного самоуправления муниципального района, муниципального округа, городского округа Новгородской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» (далее по тексту проект).

В пояснительной записке к проекту разработчик указал, что проект разработан в целях реализации положений части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проектом предлагается осуществлять заключение договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, без проведения торгов на право заключения договора в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом положений указанной статьи.

Отношения в данной сфере правового регулирования отражены также статьей 445 Гражданского кодекса РФ «Заключение договора в обязательном порядке», предусматривающей в том числе, что правила о сроках, предусмотренные пунктами 1 и 2 данной статьи применяются, если другие

сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.

Проектом устанавливается порядок заключения договоров о комплексном развитии территории без проведения торгов, заключаемых органом местного самоуправления муниципального района, муниципального округа, городского округа Новгородской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее Порядок).

1. В соответствии с подпунктом 2.8.10 Порядка Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении договора, в том числе **при несоответствии проекта договора и (или) соглашения требованиям** к их содержанию, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем, проект договора не включен в перечень документов, установленных в пунктах 2.2 -2.3 Порядка, предоставляемых заявителем в целях заключения договора.

Уполномоченный рекомендует уточнить перечень документов, предоставляемых заявителем для заключения договора, включив в него абзац следующего содержания:

подписанный заявителем (всеми заявителями - в случае если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более заявителями) проект договора, содержащий сведения, указанные в части 1 статьи 67 (с учетом требования части 4 статьи 70), частях 3, 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации в количестве экземпляров, равных числу сторон договора (в проект договора могут быть включены по усмотрению заявителя также иные положения, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации и Порядком в качестве обязательных);

2. В силу пункта 2.9 Порядка в течение 40 календарных дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пункте 2.2 настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет правообладателю или правообладателям:

1) подписанный договор о комплексном развитии территории при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 2.8. настоящего Порядка;

2) решение об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории при наличии оснований, предусмотренных подпунктами 2.8.1 - 2.8.10 пункта 2.8. настоящего Порядка, с указанием всех мотивированных оснований для отказа.

В соответствии с пунктом 1 статьи 445 Гражданский кодекс Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Так, например, пунктом 8 Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, утвержденного Постановлением Правительства

Ленинградской области от 20.04.2021 № 211 "Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества" установлено, что по результатам рассмотрения заявления орган местного самоуправления принимает одно из следующих решений:

а) о заключении Договора;

б) о направлении заявителю протокола разногласий к проекту Договора;

в) об отказе в заключении Договора.

Уполномоченный рекомендует установить возможность направления заявителю протокола разногласий к проекту договора и внести соответствующие изменения в Порядок.

Одной из основополагающих задач оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, является выявление в проекте акта положений, влекущих:

- введение избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению,
- возникновение у субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности необоснованных расходов,
- возникновение необоснованных расходов областного бюджета.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта Уполномоченным выявлены возможные риски для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности в результате принятия данного нормативного правового акта, препятствующие достижению целей правового регулирования.

Уполномоченный предлагает рассмотреть представленные замечания и внести соответствующие изменения в проект нормативного правового акта.

**Уполномоченный по защите
прав предпринимателей
в Новгородской области**



Ю.В. Михайлов