

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ –**

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
КОМИТЕТА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

191124, Санкт-Петербург,
улица Лафонская, дом 6, литера А
Телефон: (812) 539-52-28
Факс: (812) 539-52-70
E-mail: econ@lenreg.ru
www.econ.lenobl.ru

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

16.03.2021 № 8-11015/2018-8-0-1

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Михайлович!

В ответ на Ваше обращение от 21.01.2021 № 6750-1/20-22-0-5 Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области направляет заключение об оценке регулирующего воздействия в отношении проекта областного закона «О внесении изменений в статью 1 областного закона «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области», внесенного депутатом М.В. Коломыцевым.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

Заместитель Председателя
Правительства Ленинградской
области – председатель комитета



Д.Ялов



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ ПРОЕКТА АКТА

Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области (далее – Уполномоченный орган) во исполнение областного закона № 5-оз от 16.02.2015 года «О проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ленинградской области и экспертизы нормативных правовых актов Ленинградской области» и в соответствии с пунктом 2.2. Порядка проведения процедур оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ленинградской области и экспертизы нормативных правовых актов Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 23.04.2015 года № 124 (далее – Порядок проведения процедур оценки регулирующего воздействия), рассмотрел проект областного закона «О внесении изменений в статью 1 областного закона от 18 мая 2012 года № 38-ОЗ «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области» (далее – проект акта), внесенный депутатом М.В. Коломыцевым (далее – разработчик) и направленный Законодательным собранием Ленинградской области для подготовки настоящего заключения (вх. № 8-11015/2018-8 от 22.01.2021).

Проект акта направлен регулирующим органом - комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области для подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия *впервые*.

Регулирующим органом проведено публичное обсуждение проекта акта в сроки с 11 февраля 2021 года по 26 февраля 2021 года, что составляет **11 рабочих дней**.

Подготовка настоящего заключения об оценке регулирующего воздействия проекта акта Уполномоченным органом была проведена в сроки со 2 марта 2021 года по 11 марта 2021 года.

По данным регулирующего органа проект акта отнесен к высокой степени регулирующего воздействия в соответствии с пунктом 3.3.2. Методики проведения процедур оценки регулирующего воздействия, утвержденной Приказом комитета

экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области № 30 от 13 августа 2020 года.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта акта размещена регулирующим органом на официальном портале <http://regulation.lenreg.ru/>.

Проблема правового регулирования.

В настоящее время строительство объектов, относящихся к объектам массового пребывания граждан, осуществляется в отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации, в соответствии с областным законом Ленинградской области № 38-оз от 18.05.2012 «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области», (далее – областной закон № 38-оз), что противоречит требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В соответствии с частью 2.2 статьи 49 ГрК РФ, в случае, если объекты капитального строительства, указанные в пунктах 4 и 5 части 2 статьи 49 ГрК РФ относятся к объектам массового пребывания граждан, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной.

Приказом Минстроя России от 10.04.2020 № 198/пр установлены критерии для отнесения объектов к объектам с массовым пребыванием граждан:

- возможность одновременного нахождения на объекте в соответствии с проектной документацией пятидесяти и более человек - в отношении объектов, которые не предназначены для проживания граждан и ведения производственной деятельности;

- возможность одновременного нахождения на объекте в соответствии с проектной документацией пятидесяти и более человек - в отношении объектов, предназначенных для производственной деятельности.

Проектом акта, внесенным разработчиком, предлагается:

1. исключить объекты, указанные в пунктах 1,2,21,22,24 части 1 статьи 1 областного закона № 38-оз из части 1 статьи 1, если такие объекты относятся к объектам массового пребывания граждан:

- 1.1. Строительство на земельных участках с видом разрешенного использования «отдых (рекреация)», используемых для оказания услуг по организации спорта, отдыха и развлечений, физкультурно-оздоровительной деятельности, объектов капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, предназначенных для предоставления указанных услуг и обеспечения деятельности;

- 1.2. Строительство являющихся объектами капитального строительства пляжей, открытых спортивных, игровых, детских площадок, площадок для отдыха, для выгула собак;

1.3. Строительство, реконструкции в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог федерального значения) отдельно стоящих объектов дорожного сервиса с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров;

1.4. Строительство, реконструкции в границах придорожных полос автомобильных дорог отдельно стоящих объектов дорожного сервиса с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров;

1.5. Строительство на земельных участках общего назначения, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, магазинов, объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам бытовых услуг, с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 150 квадратных метров, за исключением объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий.

2. установить возможность строительства при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий без разрешения на:

2.1. Строительство на земельных участках с видом разрешенного использования «отдых (рекреация)», используемых для оказания услуг по организации спорта, отдыха и развлечений, физкультурно-оздоровительной деятельности, объектов капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, предназначенных для предоставления указанных услуг и обеспечения деятельности;

2.2. Строительство являющихся объектами капитального строительства пляжей, открытых спортивных, игровых, детских площадок, площадок для отдыха, для выгула собак;

2.3. Строительство на земельных участках общего назначения, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, магазинов, объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам бытовых услуг, с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 150 квадратных метров, за исключением объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Анализ законодательства о градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации не выявил аналогичных механизмов правового регулирования в части предоставления возможности строительства объектов для массового пребывания граждан при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных

закон № 218-ФЗ), государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные в рамках части 2 статьи 1 областного закона № 38-оз объекты капитального строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Поскольку для постановки на кадастровый учет и регистрации права в отношении вышеуказанных объектов не требуется разрешение на их ввод в эксплуатацию, то отсутствует необходимость и в получении заключения о соответствии органа государственного строительного надзора.

Указанный правовой механизм позволяет недобросовестным застройщикам возводить объекты капитального строительства в отсутствие разрешения на строительства, заключения о соответствии и разрешения на ввод в эксплуатацию.

Как следует из части 7 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Поскольку техническими планами вышеуказанных объектов капитального строительства, представляемыми для осуществления государственного кадастрового учета, подтверждается факт завершения их строительства, то после постановки на государственный кадастровый учет такие объекты перестают быть объектами капитального строительства в понятии Градостроительного кодекса Российской Федерации и являются объектами недвижимости, в отношении которых установлен факт завершения их создания, что исключает возможность осуществления в отношении них государственного строительного надзора.

При указанных обстоятельствах, включение в часть 2 статьи 1 областного закона № 38-оз положений, предусмотренных пунктом 2 статьи 1 проекта акта, создаст ситуацию, при которой застройщики объектов капитального строительства,

относящихся к объектам с массовым пребыванием граждан, будут иметь установленную законом возможность строить (реконструировать) такие объекты в отсутствие разрешения на строительство, а также осуществлять их государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права без получения от органа государственного строительного надзора заключения о соответствии или уклоняясь от извещения органа государственного строительного надзора о начале строительства.

Анализ влияния социально-экономических последствий реализации проекта акта на деятельность субъектов малого и среднего предпринимательства приведен ниже в таблице:

Оценка структуры регулируемых субъектов по категориям	Количественная (интервальная) оценка	
Микропредприятия	1189	
Малые предприятия	110	
Средние предприятия	38	
Крупные предприятия	606	
Источники данных: Статистические данные Ленинградской области		
Оценка влияния проекта акта на достижение целевых ориентиров Стратегии развития малого и среднего предпринимательства в Ленинградской области		
Проект акта не влияет на достижение целевых ориентиров Стратегии развития малого и среднего предпринимательства в Ленинградской области		
Содержательные издержки		
Временные затраты	42 рабочих дня для получения заключения государственной экспертизы проектной документации	Не установлены
Финансовые затраты на обеспечение проведения экспертизы проектной документации	В зависимости от проектных решений	Не установлены

Основными группами потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования являются:

- застройщики - 1956;
- население, проживающее на территории Ленинградской области – 1894038

Регулирующим органом проведено сравнение возможных вариантов решения проблемы:

	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Содержание варианта решения проблемы	Принять Проект	Отклонить Проект полностью	Отклонить проект акта в части пункта 2 статьи 1
	Частичное приведение регионального законодательства в соответствие с законодательством Российской Федерации. Численность потенциальных адресатов не изменится.	Несоответствие регионального законодательства федеральному законодательству. Численность потенциальных адресатов не изменится.	Приведение регионального законодательства в соответствие с законодательством Российской Федерации. Численность потенциальных адресатов изменится. Оценить динамику численности адресатов правового регулирования в настоящее время не представляется возможным ввиду отсутствия в комитете сведений о застройщиках, осуществляющих строительство объектов капитального строительства в соответствии с пунктами 1, 2, 21, 22, 24 части 1 статьи 1 областного закона № 38-оз, поскольку указанные объекты строятся без получения разрешения на строительство и прохождения экспертизы проектной документации и не являются поднадзорными комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Регулирующим органом предлагается выбрать третий вариант решения проблемы, в связи с тем, что он позволяет устранить существующее несоответствие между областным законом № 38-оз и статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и избежать негативных последствий, характерных для первого варианта.

Учитывая высокую степень социальной ответственности при строительстве (реконструкции) и эксплуатации объектов капитального строительства, относящихся к объектам с массовым пребыванием граждан, их строительство (реконструкция) должны осуществляться исключительно при наличии разрешения на строительство и при осуществлении государственного строительного надзора в порядке, установленном статьями 49, 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта акта с учетом информации, представленной регулирующим органом в предварительном заключении, Уполномоченным органом установлено:

1. Регулирующим органом соблюден Порядок проведения процедур оценки

регулирующего воздействия: проект акта, пояснительная записка к нему и опросный лист размещены на официальном портале [www. regulation.lenreg.ru](http://www.regulation.lenreg.ru).

Уведомления о публичном обсуждении проекта акта были направлены Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ленинградской области, ГАУ «Леноблгосэкспертиза», в союз строительных организаций Ленинградской области, в региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» по Ленинградской области, в Союз «Ленинградская областная торгово-промышленная палата», в региональное объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Ленинградской области», в Санкт-Петербургскую международную бизнес-ассоциацию на Северо-Западе, в некоммерческую организацию «Американская торговая палата» (представительство в городе Санкт-Петербурге).

Во время проведения публичного обсуждения проекта акта, регулирующим органом 19 февраля 2021 года был проведен круглый стол.

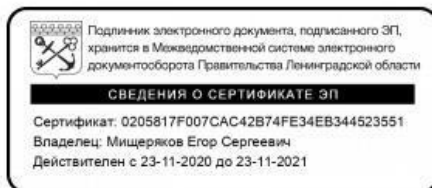
Во время проведения публичного обсуждения на проект акта замечания и предложения не поступили.

Предварительное заключение об оценке регулирующего воздействия проекта акта, проект акта, доработанная пояснительная записка размещены на официальном портале www. regulation.lenreg.ru.

2. По итогам проведения оценки регулирующего воздействия Уполномоченный орган сообщает следующее: в проекте областного закона «О внесении изменений в статью 1 областного закона от 18 мая 2012 года № 38-ОЗ «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области»» отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

3. Уполномоченный орган рекомендует рассмотреть возможность установления переходного периода для предлагаемого правового регулирования.

Первый заместитель
председателя комитета



Е.С.Мищеряков

Лист согласования к документу № 14И-1794/2021 от 12.03.2021. В ответ на № 14-2257/2021 (02.03.2021)
Инициатор согласования: Кривопуст Ирина Сергеевна Главный специалист СЕКТОР ОЦЕНКИ
РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ (Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности)
Согласование инициировано: 11.03.2021 17:23
Краткое содержание: Заключение об ОРВ в отношении проекта областного закона «О внесении изменений в статью 1 областного закона «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области»

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Тип согласования: **смешанное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
Тип согласования: последовательное				
1	Конинина Е.В.		Согласовано 11.03.2021 17:30	-
2	Михальская Ю.А.		Согласовано 11.03.2021 17:55	-
3	Гершун Н.Г.		Согласовано 11.03.2021 18:04	-
Тип согласования: последовательное				
4	Мищеряков Е.С.		ЭП Подписано 11.03.2021 20:43	-

Лист согласования к документу № 8-11015/2018-8-0-1 от 16.03.2021. В ответ на № 8-11015/2018-8 (22.01.2021)

Инициатор согласования: Кривопуст Ирина Сергеевна Главный специалист СЕКТОР ОЦЕНКИ РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ (Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности)

Согласование инициировано: 12.03.2021 11:00

Краткое содержание: Заключение об ОРВ на проект областного закона "О внесении изменений в статью 1 областного закона "Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории ЛО", внесенный в ЗАКС ЛО депутатом М.В. Коломыцевым.

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Тип согласования: **смешанное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
Тип согласования: последовательное				
1	Конинина Е.В.		Согласовано 12.03.2021 11:36	-
2	Михальская Ю.А.		Согласовано 12.03.2021 16:10	-
3	Гершун Н.Г.		Согласовано 12.03.2021 16:51	-
4	Мищеряков Е.С.		ЭП Согласовано 12.03.2021 18:07	-
Тип согласования: последовательное				
5	Ялов Дмитрий Анатольевич		ЭП Подписано 16.03.2021 17:01	-