



**Министерство
экономического развития
Забайкальского края**

Ленина ул., д.63, г. Чита, 672000

тел. (302-2) 40-17-69

факс (302-2) 40-17-91

E-mail: mineconom@economy.e-zab.ru

ОКПО 0073200, ОГРН 1087536008174

ИНН 7536095303/ КПП 753601001

08.07.2025 № 04-12-3677

Министру по социальному,
экономическому,
инфраструктурному,
пространственному планированию
и развитию Забайкальского края

Корешковой А.Г.

на № 02-1130 от 14.05.2025 г

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**об оценке регулирующего воздействия на проект
закона Забайкальского края «О внесении изменений в часть 1 статьи 3
Закона Забайкальского края «Об установлении критериев, которым
должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-
бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для
размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных
участков, находящихся в государственной или муниципальной
собственности, в аренду без проведения торгов»**

В соответствии с разделом 2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Забайкальского края и экспертизы нормативных правовых актов Забайкальского края, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, утвержденного постановлением Губернатора Забайкальского края от 27 декабря 2013 года № 80, Министерством экономического развития Забайкальского края (далее - Министерство) проведена оценка регулирующего воздействия проекта закона Забайкальского края «О внесении изменений в часть 1 статьи 3 Закона Забайкальского края «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее – проект закона).

Разработчиком проекта закона является Министерство по социальному, экономическому, инфраструктурному, пространственному планированию и развитию Забайкальского края (далее – Минплан, разработчик).

Проект закона разработан в целях повышения результативности и прозрачности процесса отбора масштабных инвестиционных проектов для получения земельных участков в аренду без проведения торгов, стимулирования инвестиционной активности, в том числе в сфере строительства, в муниципальных районах Забайкальского края.

По данным разработчика, проблема, на решение которой направлено предлагаемое регулирование, следующая: в связи с повышением

инвестиционной активности во всех сферах экономики Забайкальского края, увеличилось число проектов, претендующих на получение статуса «масштабный инвестиционный проект», в связи с ограниченным числом земельных участков, которые могут быть предоставлены для их реализации без проведения торгов, формируется конкурентная среда, в рамках которой должны быть более четко определены критерии отнесения проекта к «масштабным», а также увеличено число таких критериев, что позволило бы сделать выбор в пользу наиболее результативного и социально-экономически эффективного проекта. Миграция населения в краевую столицу из муниципальных районов края обусловлена неудовлетворительной ситуацией по обеспечению жильем на местах. Строительство жилья, в частности многоквартирных домов, в муниципальных районах в настоящий момент не осуществляется. В этой связи проектом закона предусматривается исключение возможности предоставлять земельные участки под строительство жилых домов без торгов в г. Чите, но сохраняется возможность для строительных компаний получить земельный участок под жилищное строительство в муниципальных районах края.

Проектом закона предлагается внести изменения в часть 1 статьи 3 Закона Забайкальского края от 30 июня 2015 года №1194-ЗЗК «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее – Закон края № 1194-ЗЗК).

Статьей 3 Закона края №1194-ЗЗК предусмотрено предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Забайкальского края в целях реализации масштабного инвестиционного проекта (далее - проект) в случае, если такой проект соответствует **одному из** перечисленных в указанной норме критериев.

Проектом закона предлагается изменить указанную норму и установить, что предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Забайкальского края в целях реализации масштабного инвестиционного проекта допускается в случае, если такой проект соответствует **не менее, чем трем** соответствующим критериям.

Действующей редакцией части 1 статьи 3 Закона края 1194-ЗЗК определены 13 критериев. Проектом закона предлагается изменить некоторые критерии следующим образом:

Действующая редакция критерия	Предлагаемая редакция критерия
п. 3 ч. 1 ст. 3 Закона края № 1194-ЗЗК 3) проект включен в государственную программу Российской Федерации, государственную программу Забайкальского края или муниципальную программу	п. 3 ч. 1 ст. 3 Закона края № 1194-ЗЗК 3) проект включен в государственную программу Российской Федерации, Национальную Программу социально-экономического развития Дальнего Востока на период до 2024 года и на перспективу до 2035 года, государственную программу Забайкальского края или муниципальную программу; реализация проекта предусмотрена приоритетами, целями и

	задачами Стратегии социально-экономического развития Забайкальского края, Комплексной программой социально-экономического развития Забайкальского края
п. 7 ч. 1 ст. 3 Закона края № 1194-ЗЗК 7) проект предусматривает строительство на предоставляемом земельном участке, в том числе при комплексном освоении территории, многоквартирного дома (многоквартирных домов), дома (домов) блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, а также в целях реализации публичных полномочий органов государственной власти Забайкальского края по обеспечению жилыми помещениями граждан, указанных в статье 1 Закона Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 298-ЗЗК «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда Забайкальского края по договорам социального найма», граждан, лишившихся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, граждан, проживающих в ветхих и аварийных жилых помещениях, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и граждан, отнесенных к числу пострадавших соинвесторов в соответствии с Законом Забайкальского края от 17 июня 2014 года № 1008-ЗЗК «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов или приобретение жилых помещений на территории Забайкальского края», или публичных полномочий органов местного самоуправления по обеспечению жилыми помещениями малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, <i>предусматривает безвозмездную передачу соответственно в собственность Забайкальского края либо в муниципальную собственность:</i> а) жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, строительство которых предполагается проектом, и (или) равнозначных жилых помещений в другом многоквартирном доме (многоквартирных домах), другом доме (домах) блокированной застройки, площадь которых составляет: не менее 10 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах),	п. 7 ч. 1 ст. 3 Закона края № 1194-ЗЗК 7) проект предусматривает строительство в населенном пункте с численностью до 100 тыс. чел на предоставляемом земельном участке, в том числе при комплексном освоении территории, многоквартирного дома (многоквартирных домов), дома (домов) блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, а также в целях реализации публичных полномочий органов государственной власти Забайкальского края по обеспечению жилыми помещениями граждан, указанных в статье 1 Закона Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 298-ЗЗК «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда Забайкальского края по договорам социального найма», граждан, лишившихся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, граждан, проживающих в ветхих и аварийных жилых помещениях, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и граждан, отнесенных к числу пострадавших соинвесторов в соответствии с Законом Забайкальского края от 17 июня 2014 года № 1008-ЗЗК «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов или приобретение жилых помещений на территории Забайкальского края», или публичных полномочий органов местного самоуправления по обеспечению жилыми помещениями малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, <i>предусматривает безвозмездную передачу соответственно в собственность Забайкальского края либо в муниципальную собственность:</i> а) жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, строительство которых предполагается проектом, и (или) равнозначных жилых помещений в другом многоквартирном доме (многоквартирных домах), другом доме (домах) блокированной застройки, площадь

доме (домах) блокированной застройки составляет до 10,0 тыс. квадратных метров;

не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки составляет от 10,0 тыс. квадратных метров до 40,0 тыс. квадратных метров;

не менее 3 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки составляет от 40,0 тыс. квадратных метров до 70,0 тыс. квадратных метров;

б) объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых предполагается проектом, и (или) равнозначных объектов индивидуального жилищного строительства, количество которых превышает 10 процентов от общего количества предполагаемых проектом объектов индивидуального жилищного строительства

п.7(1) ч.1 ст.3 Закона края № 1194-ЗЗК

проект предусматривает строительство на предоставляемом земельном участке, в том числе при комплексном освоении территории, многоквартирного дома (многоквартирных домов), дома (домов) блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, **общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в которых составляет более 100,0 тыс. квадратных метров, а также предусматривает безвозмездную передачу в собственность Забайкальского края не менее 10 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки и (или) объектах индивидуального жилищного строительства, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, в целях реализации публичных полномочий органов государственной власти Забайкальского края по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей**

которых составляет не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки составляет не менее 100 тыс. кв. м. в муниципальных образованиях с численностью населения до 100 тыс. человек);

б) не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки составляет от 10,0 тыс. квадратных метров до 40,0 тыс. квадратных метров в муниципальных образованиях с численностью населения до 40 тыс. человек

исключатся проектом закона

Кроме того, часть 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К предлагается дополнить новыми критериями следующего содержания:

- общий объём инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом, составляет:

а) для муниципальных образований с численностью свыше 100 000 чел. не менее 1 млрд. руб.

б) для муниципальных образований с численностью до 100 000 чел. не менее 100 млн. руб.

- проект позволит увеличить:

а) количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого он реализуется не менее чем на 100 рабочих мест;

б) ежегодные поступления от налогов, взимаемых на территории муниципального образования не менее чем на 1 млн. рублей.

Таким образом, проект закона предлагает существенно изменить условия предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, переориентировать реализацию таких проектов в муниципальные образования края, ужесточив требования и критерии отбора масштабных инвестиционных проектов.

Анализируя изменения критерия, указанного в пункте 7 части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К, не ясно по какому критерию будут оцениваться проекты о возведении жилых помещений в предполагаемых проектом многоквартирном доме (многоквартирных домах), доме (домах) блокированной застройки, если общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых помещений по проектам таких объектов будет составлять от 40 до 100 тыс. кв.м. и такой проект реализуется в муниципальном образовании с населением от 40 до 100 тысяч человек. Соответственно не ясно как будет достигнута цель, указанная разработчиком в материалах к проекту закона – повышение прозрачности и открытости процедуры отбора проектов, претендующих на получение статуса «масштабный» инвестиционный проект и претендующих на один земельный участок.

Разработчик в разделе 3 сводного отчета к проекту закона указывает что проект закона направлен на снижение коррупционных рисков, возникающих при принятии решений о предоставлении земельных участков под реализацию масштабного инвестиционного проекта в аренду без торгов в случае поступления заявки на один земельный участок от двух и более проектов. Однако в новой редакции пункта 7 части 1 статьи 3 Закона края № 1194-33К усматривается отсутствие или неопределенность условий (оснований) для принятия решения (широта дискреционных полномочий).

Разработчиком не приводятся аналитические и статистические данные об увеличении заявок на предоставление земельных участков под реализацию масштабных инвестиционных проектов без торгов (об этом указывается в пункте 1.7 сводного отчета), а также отсутствуют количественные характеристики о субъектах инвестиционной деятельности реализующих масштабные инвестиционные проекты на территории края с указанием территории их реализации и претендующих на предоставление земельного участка без

проведения торгов, в связи с чем оценить объем затрагиваемых интересов субъектов инвестиционной деятельности не представляется возможным.

На сайте Банка России <https://cbr.ru/> приведена динамика цен объявлений на первичном рынке недвижимости, в рублях за 1 м.кв., согласно которой в Забайкальском крае стоимость 1 кв. м жилья (первичный рынок) составила в мае 2025 года 172 102 рубля¹.

Оценочно, инвестор, согласно предлагаемой редакции критерия из подпункта «а» пункта 7 части 1 статьи 13 Закона края №1194-ЗЗК, для получения земельного участка без торгов под строительство указанных в критерии объектов, должен в пользу края передать 5% от 100 тыс. кв. м проектируемой жилой площади, т.е 5 тыс. кв. м. жилых помещений ориентировочно на сумму 860,5 млн. рублей ($172\,102 * 5000 = 860\,500\,000$).

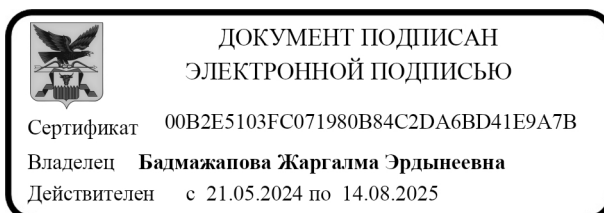
Таким образом, предлагаемое регулирование содержит положения изменяющие ранее установленные обязанности, требования и условия для инвесторов, способствующие увеличению расходов инвесторов, претендующих на получение земельных участков без торгов, при реализации масштабных инвестиционных проектов, а также положения устанавливающие новые требования и условия для таких инвесторов.

По проекту закона проведены публичные консультации, в рамках которых предлагаемое регулирование размещалось на официальном сайте Министерства в свободном доступе и направлялось в бизнес-объединения края и Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае. Отчет о результатах публичных консультаций прилагается.

На основании проведенной оценки регулирующего воздействия проекта закона Министерством сделан вывод о высокой степени регулирующего воздействия проекта закона, о наличии в нем положений, устанавливающих новые обязанности и требования для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, положений, способствующих увеличению расходов указанных субъектов.

Приложение: Отчет о результатах публичных консультаций на 1 л. в эл. виде.

Министр
экономического
развития
Забайкальского
края



Ж.Э.Бадмажапова

Игнатьева О.В. (83022) 40 17 61

¹ https://cbr.ru/about_br/tubr/profile_temp/