

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления губернатора Костромской области «О внесении изменений в постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 236»

1. Проект постановления губернатора Костромской области «О внесении изменений в постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 236» разработан в связи с принятием Костромской областной Думой Закона Костромской области от 19.02.2018 г. № 359-6-ЗКО «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Костромской области «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».

2. Проект постановления имеет высокую степень регулирующего воздействия. Основанием для разработки проекта послужило поручение губернатора Костромской области, которым определены короткие сроки его подготовки и согласования.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 12 постановления Администрации Костромской области от 15.11.2016 № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» рассматриваемый законопроект подлежит упрощенной процедуре оценки регулирующего воздействия.

3. На территории Костромской области по состоянию на 01.01.2018 г. 85 организаций осуществляют строительство 228 объектов с привлечением более 10 млрд. рублей средств участников долевого строительства в рамках 4 тыс. заключенных договоров.

С 2014 года на рынке строительства жилья отмечаются негативные тенденции, связанные со снижением спроса на приобретение новых квартир ввиду неустойчивой экономической ситуации в стране. Данное обстоятельство привело к приостановлению деятельности ряда организаций-застройщиков и нарушению прав граждан-участников долевого строительства.

По состоянию на 1 марта 2018 года в реестр граждан, чьи права нарушены при долевом строительстве, на территории Костромской области включено 133 человека, за прошедший месяц в реестр дополнительно включено 10 человек.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р распоряжением губернатора Костромской области от 19 июля 2017 года № 567-р утвержден план-график по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан-участников долевого строительства, чьи права нарушены. С учетом подготовленных в настоящее время изменений в указанное распоряжение губернатора, в план-график включено 6 объектов долевого строительства.

4. По итогам анализа региональной практики субъектов Российской Федерации, а также возможных способов оказания государственной поддержки гражданам-участникам долевого строительства, чьи права нарушены, одним из приоритетных механизмов регулирования является предлагаемый данным проектом постановления, а именно привлечение сторонних юридических лиц для финансирования недостроенных объектов за счет предоставления мер поддержки в виде предоставления земельных участков без торгов в качестве компенсации понесенных затрат на завершение строительства проблемных объектов.

В ходе подготовки проекта постановления проанализированы механизмы регулирования следующих субъектов: Пермского края, Забайкальского края, Архангельской, Брянской, Воронежской, Смоленской, Ивановской, Кировской, Новосибирской, Новгородской, Липецкой, Тверской, Ленинградской, Ростовской, Тульской областей, Республики Алтай, Удмуртской Республики.

5. Целью проекта постановления формирование и реализация механизма защиты прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Проект постановления предлагает ввести процедуру рассмотрения масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства для реализации которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

Это позволит реализовать механизм защиты прав пострадавших граждан путем завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию.

7. Принятие данного проекта постановления направлено формирование порядка привлечения юридических лиц, имеющие собственные средства для завершения строительства и имеющих потребность в получении земельных участков. В настоящее время не менее 3 организаций, в том числе осуществляющие аналогичную деятельность на территории других субъектов Российской Федерации, высказали готовность участия в предлагаемом механизме защиты прав граждан-участников долевого строительства.

8. Проект постановления предполагает принятие дополнительных постановлений губернатора Костромской области об утверждении положения и состава комиссии по оценке соответствия масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО.

9. Принятие проекта постановления предполагает передачу земельных участков в аренду юридическим лицам осуществляющих достройку проблемных объектов без торгов. При этом, стоимость упущенной выгоды для соответствующих бюджетов будет определяться исходя из предполагаемого

увеличения стоимости земельного участка в случае возрастания размера аренды в процессе проведения торгов.

10. Проектом постановления предполагается введение процедуры оценки на соответствие критериям инвестиционных проектов в сфере строительства введенных в Закон Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО Законом Костромской области от 19.02.2018 г. № 359-6-ЗКО «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Костромской области «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».

Кроме этого, проект постановления устанавливает:

1) требования по подготовке инвестиционного проекта в сфере строительства, при этом концепция инвестиционного проекта составляется в простой письменной форме и должна отражать два этапа реализации проекта: первым является завершение строительства проблемного объекта, вторым – реализация освоение земельного участка, предоставленного инвестору;

2) порядок расчета объема инвестируемых средств, при этом для целей объективной оценки затрат инвестора и стоимости земельного участка, передаваемого в аренду без торгов разработана формула, позволяющая оценить размер получаемого эффекта от получения инвестором земельного участка без торгов и сопоставить с затратами на завершение строительства проблемного объекта. Исходные данные для расчета по указанной формуле будут размещаться в открытом доступе на сайте департамента строительства Костромской области;

3) порядок прохождения процедуры оценки масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства. Предусмотрено двух этапное прохождение процедуры: первоначальная проверка проекта и инвестора департаментом строительства Костромской области и далее рассмотрения инвестпроекта на специальной межведомственной комиссии, сформированной с участие представителей общественности и депутатов.

Установленные требования в отношении юридического лица (инвестора) на предмет наличия (отсутствия) судимости должностных лиц, проверки задолженности по оплате налогов и сборов направлены на ограничение участия лиц, допускающих нарушение действующего законодательства. Данные условия определены по аналогии с требованиями к застройщикам, предусмотренных в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Кроме этого, проектом постановления установлены документы обосновывающие финансовую состоятельность инвестора с целью обеспечения дополнительных гарантий для участников долевого строительства, а именно документы, подтверждающие наличие собственных или заемных средств, в объеме затрат на завершение строительства проблемного объекта (объектов).

Таким образом, вышеуказанные меры направлены одновременно на минимизацию рисков как для граждан-участников долевого строительства, так и инвестора вкладывающего средства в достройку проблемного объекта.

11. Доходы субъектов инвестиционной деятельности от получения земельного участка без торгов предполагаются сопоставимыми с расходами на цели завершения строительства проблемного объекта. Данный механизм направлен в первую очередь для защиты прав граждан-участников долевого строительства.

12. Риски решения проблемы граждан-участников долевого строительства могут быть связаны с предпринимательскими рисками организации (инвестора), осуществляющей достройку проблемного объекта и необходимым временем для ее замены.

13. Вступление проекта постановления в силу необходимо в возможно короткие сроки с связи с наличие проблемных объектов и длящимся характером нарушения прав граждан-участников долевого строительства.

14. Данный проект постановления подготовлен в соответствии с Законом Костромской области от 19.02.2018 г. № 359-6-ЗКО «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Костромской области «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», поручением губернатора Костромской области при непосредственном участии заместителя губернатора Костромской области А.И. Дмитриева, правового управления администрации Костромской области, департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, с участием депутатов и представителей Костромской областной Думы.

Директор департамента строительства
Костромской области

А.Н. Чепиков