

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Костромской области «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»

1. Законопроект направлен на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которыми 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».

2. Законопроект имеет высокую степень регулирующего воздействия. Основанием для разработки проекта послужило поручение губернатора Костромской области, которым определены короткие сроки его подготовки и направления на рассмотрение в Костромскую областную Думу.

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 7 февраля 2018 года в реестр граждан, чьи права нарушены при долевом строительстве, на территории Костромской области включено 123 человека.

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 законопроектом, 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.

В ходе подготовки законопроекта 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 законопроекта является защита 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. Законопроектом предлагается расширить перечень масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, дополнив его инвестиционными проектами в сфере жилищного строительства.

Это позволит компенсировать затраты юридического лица, оказывающего помощь пострадавшим гражданам в завершении строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию.

7. Принятие данного законопроекта направлено на привлечение 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. Законопроект предполагает принятие дополнительных подзаконных актов и наделение исполнительных органов государственной власти Костромской области дополнительными функциями, связанными с реализацией вносимых изменений. Кроме этого, при заместителе губернатора Костромской области планируется создание специальной комиссии с целью рассмотрения инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства и подготовки в отношении его соответствующего заключения.

9. Принятие законопроекта 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 стоимости затрат на завершение строительства проблемного объекта и предполагаемой стоимости земельного участка в случае его продажи с торгов.

10. Законопроект предусматривает внесение изменений в Закон Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО в части введения нового подвида инвестиционных проекты в сфере жилищного строительства. При этом, вводятся критерии для данных инвестиционных проектов:

1) реализация инвестиционного проекта предусматривает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) юридическим лицом, взявшим на себя обязательства по завершению строительства и ввод в эксплуатацию не менее чем одного объекта незавершенного строительства, создание которого осуществляется (осуществлялось) на территории Костромской области с привлечением денежных средств гражданина - участника долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом 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», сведения о котором включены в реестр пострадавших граждан.

2) суммарный объем финансовых средств, предполагаемый инвестиционным проектом, должен обеспечивать затраты на завершение строительства и ввод в эксплуатацию не менее одного проблемного объекта долевого строительства.

11. Доходы субъектов инвестиционной деятельности от получения земельного участка без торгов предполагаются сопоставимыми с расходами на цели завершения строительства проблемного объекта.

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

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

14. Данный законопроект подготовлен в соответствии с 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 и предварительно рассмотрен с участием депутатов Костромской областной Думы.

Директор департамента строительства
Костромской области

 А.Н. Чепиков