



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края "О внесении изменений в отдельные
законы Пермского края"

31.10.2016

№ 208-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 03.10.2016 № 3029-16/07 на основе законопроекта и материалов к нему, направленных в Законодательное Собрание Пермского края в качестве законодательной инициативы губернатором Пермского края Басаргиным В.Ф. с письмом от 28.09.2016 № СЭД-01-56-1338.

Проект закона Пермского края «О внесении изменений в отдельные законы Пермского края» предусматривает внесение изменений в два закона Пермского края:

- от 09.07.2015 № 503-ПК «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без торгов» (далее – Закон № 503-ПК);

- от 01.12.2011 № 871-ПК «О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям в Пермском крае» (далее – Закон № 871-ПК).

Содержание предлагаемых изменений состоит в следующем.

1. В **Законе № 503-ПК** предлагается:

- **дополнить** число критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Пермского края земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду юридическому лицу **без проведения торгов** в соответствии с распоряжением губернатора, следующим критерием:

«инвестиционный проект определяет строительство многоквартирных домов, часть жилых помещений в которых подлежит бесплатной передаче в собственность многодетным семьям, поставленным на учет для бесплатного предоставления земельных участков в соответствии с Законом Пермского края от 1 декабря 2011 г. № 871-ПК «О бесплатном предоставлении земельных

участков многодетным семьям в Пермском крае» и признанным в соответствии с законодательством нуждающимися в улучшении жилищных условий»;

- **исключить** критерий, которому должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, реализуемые в соответствии с соглашением о государственно-частном или муниципально-частном партнерстве.

В действующей редакции Закона № 503-ПК установлены следующие критерии:

инвестиционный проект определяет строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций;

инвестиционный проект определяет строительство многоквартирных домов, передаваемых в собственность гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в случае, если такие граждане отнесены к числу пострадавших в соответствии с законодательством;

инвестиционный проект включен в реестр инвестиционных проектов Пермского края в порядке, установленном Правительством Пермского края, а также имеет соответствующий статус, присвоенный в порядке, установленном Правительством Пермского края;

инвестиционный проект реализуется в соответствии с соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, заключенным между публичным партнером и частным партнером, являющимся юридическим лицом (предлагается исключить).

Объем жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих бесплатной передаче в собственность многодетных семей, процедуру их передачи многодетным семьям предлагается определять в порядке, установленном Правительством Пермского края.

2. В **Законе № 871-ПК** законопроектом предлагается установить:

- возможность, при наличии письменного согласия всех совершеннолетних членов многодетной семьи, предоставления многодетной семье бесплатно **жилого помещения взамен земельного участка**, предоставляемого в соответствии с условиями, определенными Законом № 871-ПК;

- **условия предоставления** многодетной семье жилого помещения взамен земельного участка:

а) члены многодетной семьи должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по месту жительства таких граждан по основаниям, установленным жилищным законодательством;

б) члены многодетной семьи должны соответствовать условиям предоставления многодетной семье земельных участков, указанным в Законе № 871-ПК, а именно: являться гражданами Российской Федерации, проживать совместно в Пермском крае не менее 5 лет, не иметь в собственности (или

другом праве) земельных участков, а также не осуществлять в течение двух последних лет сделок по отчуждению земельных участков, принадлежащих им, размер которых превышает предельные (минимальные) размеры земельных участков, установленных органами местного самоуправления в территории их проживания;

в) многоквартирный жилой дом, в котором будет находиться жилое помещение многодетной семьи, должен быть введен в эксплуатацию в порядке, установленном действующим законодательством.

Строительство жилых помещений для многодетных семей согласно законопроекту должно осуществляться в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих **критериям**, установленным в Законе № 503-ПК, на земельных участках, предоставленных в аренду без проведения торгов.

Актуальность законопроекта, по мнению его авторов, состоит в приведении в соответствие федеральному законодательству норм двух краевых законов и расширением возможностей по обеспечению жильем многодетных семей Пермского края.

По сути рассматриваемого вопроса отметим следующее.

1. Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 224-ФЗ) внесены изменения в подпункт 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым лицу, заключившему соглашение о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, может быть предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, необходимый для осуществления деятельности, предусмотренной такими соглашениями, **в аренду без проведения торгов**.

Принятие данной нормы Федерального закона № 224-ФЗ послужило основанием для внесения соответствующих изменений в Закон № 503-ПК¹ в части дополнения его новым критерием инвестиционных проектов.

Порядок реализации Закона № 503-ПК утвержден Постановлением Правительства Пермского края², в котором комплексно отражается применение всех критериев инвестпроектов, включая проекты, заключенные в соответствии с соглашением о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

¹ Закон Пермского края от 29.03.2016 № 630-ПК «О внесении изменений в Закон Пермского края «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без торгов»

² Постановление Правительства Пермского края от 01.02.2016 № 40-п «Об утверждении порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Пермского края от 9 июля 2015 г. № 503-ПК «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

2. Федеральным законом от 29.12.2014 № 487-ФЗ в Земельный кодекс РФ были внесены изменения, которые расширили возможности удовлетворения потребностей многодетных семей в улучшении жилищных условий. А именно в подпункт 6 статьи 39.5 «Случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно» были внесены изменения, в соответствии с которыми гражданам, имеющим трех и более детей, с их согласия предоставляется возможность предоставления **иных мер социальной поддержки** по обеспечению жилыми помещениями **взамен предоставления им земельного участка** в собственность бесплатно.

3. Вопрос об обеспечении земельными участками многодетных семей в Пермском крае находится на контроле комитета по социальной политике Законодательного Собрания Пермского края, в связи с этим он неоднократно обсуждался в рамках заседаний комитета, круглых столов и рабочих встреч по реализации Закона № 871-ПК.

Так, в сентябре 2014 года состоялось выездное заседание комитета по социальной политике Законодательного Собрания Пермского края в г.Кудымкаре по вопросу «О ходе исполнения Закона Пермского края «О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям в Пермском крае». В процессе рассмотрения вопроса отмечалось, что ситуация с предоставлением земельных участков многодетным семьям существенно отличается в муниципальных образованиях Пермского края.

На 01.05.2014 только в трех муниципальных районах края (Гремячинском, Косинском и Осинском) многодетные семьи, состоящие на учете, были полностью обеспечены земельными участками. В большинстве территорий (в 38 из 48) обеспеченность земельными участками многодетных семей, поставленных на учет, варьировала от 51 до 99%. Самая низкая обеспеченность (менее 25%) была в городе Соликамске, ЗАТО «Звездный» и Уинском районе, в городе Перми она составляла - 27%.

В аналитической записке к выездному заседанию комитета одной из причин низкого обеспечения земельными участками многодетных семей, особенно в городских территориях, был отмечен **недостаток свободных земельных участков**, предоставляемых многодетным семьям под индивидуальное жилищное строительство, отвечающих требованиям Закона № 871-ПК.

4. По информации Правительства Пермского края на учете для получения земельных участков в органах местного самоуправления на 01.01.2016 состояло **14411** многодетных семей, из них земельные участки предоставлены **8006** семьям, что составляет 55,5% от числа состоящих на учете. По сравнению с 01.05.2014 уровень обеспеченности многодетных семей земельными участками вырос всего на 5,5 пункта.

Таким образом, за последние 2 года действия Закона № 871-ПК ситуация с предоставлением органами местного самоуправления земельных участков многодетным семьям существенно не изменилась.

С учетом изложенного считаем, что принятие законопроекта **актуально**. Но относительно предполагаемых последствий отметим следующее.

1. Полагаем, что законопроект будет иметь **положительные последствия** в части замены бесплатного земельного участка для многодетной семьи на бесплатное жилье, поскольку позволит расширить возможности по удовлетворению потребностей многодетных семей, нуждающихся в жилье.

В то же время, *оценить эффективность* предлагаемого в законопроекте механизма обеспечения жильем многодетных семей **не представляется возможным**, поскольку его реализация будет зависеть от наличия и возможностей инвесторов, о существовании которых авторы не упоминают. Наличие в краевом законе нормы о замене земельного участка на жилье и одновременно возможное отсутствие заинтересованных в бесплатной передаче построенного жилья инвесторов может, по нашему мнению, спровоцировать социальную напряженность среди многодетных семей, желающих такую замену произвести. Отметим также, что в субъектах РФ практика применения подобных механизмов отсутствует.

2. **Последствия** принятия законопроекта в части исключения критерия для инвестпроектов, реализуемых в соответствии с соглашением о государственно-частном партнерстве или соглашением о муниципально-частном партнерстве, которым земельные участки предоставляются без проведения торгов, на наш взгляд, **неоднозначны**.

С одной стороны, норма подпункта 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ является нормой прямого действия, на основании которой земельные участки предоставляются без проведения торгов для указанной категории пользователей, при этом дублирование ее в краевом законе необязательно.

С другой стороны, исключение подобной нормы из краевого закона, по нашему мнению, нарушит комплексность его правоприменения, поскольку порядок применения Закона № 503-ПК установлен Правительством Пермского края с учетом всех вышеперечисленных критериев.

Заместитель начальника управления,
государственный советник
Пермского края 2 класса

Е.А.Селянинова