



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «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 проведения торгов»

22.12.2017

№ 200-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 23.11.2017 № 3030-17/07 на основе законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом депутатов Законодательного Собрания Пермского края Плюснина В.Б., Борисова А.В., Шицына А.Б. от 23.11.2017 № 48/17.

Проектом закона предусматривается внесение изменений в Закон Пермского края от 09.07.2015 № 503-ПК (ред. от 29.03.2016) «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» (далее – Закон Пермского края № 503-ПК) в части *исключения* из перечня *критериев*, которым должны соответствовать *масштабные инвестиционные проекты*, соответствующие приоритетам и целям, определенным в стратегии социально-экономического развития Российской Федерации, или Пермского края, или муниципальных образований Пермского края, 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 Пермского края, следующих критериев:

- 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;

- 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.

Оценивая актуальность представленного проекта закона, отметим следующее.

1. Статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлены случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов. Одним из случаев, установленных п. 3 ч. 2 указанной статьи ЗК РФ, является предоставление земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов **критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.**

В развитие данной нормы ЗК РФ Законом Пермского края № 503- ПК были установлены соответствующие критерии. В частности, установлено, что для реализации **масштабных инвестиционных проектов**, соответствующих приоритетам и целям, определенным в стратегии социально-экономического развития Российской Федерации, или Пермского края, или муниципальных образований Пермского края, указанные инвестиционные проекты должны соответствовать одному из следующих критериев:

- 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.**

2. Отметим, что в соответствии с ч. 2 п. 23 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения торгов**,

в том числе, в случае предоставления земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, **соглашением о государственно-частном партнерстве** (далее – ГЧП), **соглашением о муниципально-частном партнерстве** (далее – МЧП), лицу, с которым заключены указанные соглашения.

Указанная норма действует в редакции, принятой Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», т.е. **после принятия Закона Пермского края № 503-ПК.**

*В ранее действующей редакции указанная норма распространялась лишь на предоставление земельных участков, необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной **концессионным соглашением**, лицу, с которым заключено концессионное соглашение.*

3. В соответствии с ч. 2 ст. 1 Закона Пермского края № 503-ПК земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на территории Пермского края предоставляются юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, в том числе, в случае если инвестиционный проект предусматривает 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.

Отметим, что данный критерий для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов был включен в Закон Пермского края № 503-ПК при его внесении на рассмотрение Законодательного Собрания Пермского края по предложению депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, руководителя рабочей группы Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав вкладчиков и дольщиков Хинштейна А.Е.¹.

*Анализ законодательства субъектов Российской Федерации², регулирующего вопросы предоставления земельных участков в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ показал, что критерии, **аналогичные** предусмотренному ч. 2 ст.1 Закона Пермского края № 503-ПК, установлены законами ряда субъектов Российской Федерации (республика Алтай³, Волгоградская⁴, Тульская⁵,*

¹ Письмо от 27.04.2015 № АХ-4.2/222/53501.

² По материалам информационно-правовой системы «Консультант-плюс. Региональная база».

³ Закон Республики Алтай от 11.05.2016 № 37-РЗ.

⁴ Закон Волгоградской области от 30.06.2015 № 85-ОД.

⁵ Закон Тульской области от 15.07.2016 № 61-ЗТО.

*Воронежская области⁶ и др.). Но формулировки указанного критерия в законодательстве субъектов Российской Федерации имеют некоторые различия. Так, в ряде законов субъектов Российской Федерации (Волгоградская, Тверская, Ростовская области и др.) указывается, что для предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов инвестиционный проект должен предусматривать **завершение строительства** и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, сведения о котором содержатся в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.*

По устной информации Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края за время действия Закона Пермского края № 503-ПК (с июля 2015 года) не предоставлено *ни одного земельного участка* в соответствии с рассматриваемым критерием.

4. В пояснительной записке к законопроекту в качестве обоснования исключения критерия для предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов, установленного абз. 3 ч. 2 ст. 1 Закона Пермского края № 503-ПК, авторы ссылаются на постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1234, которым установлены Правила принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования».

Отметим, что в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам участия в долевом строительстве в Российской Федерации в 2017 году была создана публично-правовая компания **«Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»** (далее - Фонд)⁷.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) средства Фонда используются:

⁶ Закон Воронежской области от 02.03.2016 № 05.-ОЗ.

⁷ Фонд создан в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;

3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

Средства на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства предоставляются только юридическому лицу, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имеющему намерение стать приобретателем объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, выбранному путем конкурсного отбора, порядок и условия которого устанавливаются уполномоченным органом.

Отметим, что разработанные и принятые на федеральном уровне нормативные правовые акты распространяются на правоотношения, возникшие после принятия указанных нормативных правовых актов, а созданный в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ Фонд не предполагает выплат гражданам, уже признанным пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков до даты создания Фонда.

5. Вместе с тем на территории Пермского края в целях решения проблем обманутых дольщиков разработаны и действуют следующие основные нормативные правовые акты:

- постановление Правительства Пермского края от 05.07.2017 № 617-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства многоквартирных жилых домов, и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Пермского края».

В соответствии с данным постановлением основными мерами по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, являются консервация проблемного объекта и недопущение ухудшения его состояния, проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) проверки достоверности определения сметной стоимости строительства многоквартирного дома и др.; предоставление целевых займов участникам строительства с целью завершения строительства;

- постановление Правительства Пермского края от 24.01.2012 № 28-п «Об утверждении Положения о порядке ипотечного кредитования

граждан, инвестировавших средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом)»).

В соответствии с данным постановлением между Пермским агентством по ипотечному жилищному кредитованию и участником строительства, являющимся физическим лицом, может быть заключен договор ипотечного кредитования для целей, связанных с окончанием строительства;

- Закон Пермского края от 31.10.2017 № 144-ПК «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома» предусматривает возможность предоставления отдельным категориям граждан, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, субсидий из бюджета Пермского края на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в кооператив для оплаты стоимости завершения строительства многоквартирного дома, включенного в реестр проблемных объектов.

Согласно информации Правительства Пермского края⁸ для работы с «проблемными» объектами и пострадавшими гражданами в Пермском крае Правительством Пермского края определена уполномоченная организация, региональный ипотечный оператор - акционерное общество «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию». За период реализации проекта «Обманутые дольщики» АО «ПАИЖК» осуществлен выкуп прав требований на квартиры у граждан (93 договора на общую сумму 142,6 млн. рублей), на достройку «проблемных объектов» направлено 457,4 млн. рублей. Проблемы обманутых дольщиков решались как путем завершения строительства и введения в эксплуатацию объектов, так и путем возврата средств дольщикам в результате проведения процедуры банкротства компании-застройщика, а также путем выкупа АО «ПАИЖК» прав требования.

Таким образом, в Пермском крае предусмотрены меры по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по завершению строительства, в том числе путем предоставления уполномоченной организацией целевых займов участникам строительства с последующей компенсацией из бюджета Пермского края оплаты целевого взноса, подлежащего внесению в кооператив для оплаты стоимости завершения строительства многоквартирного дома отдельным категориям граждан.

Исходя из вышеизложенного, исключение из перечня критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты,

⁸ Письмо председателя Правительства Пермского края от 10.01.2017 № СЭД-01-68-33.

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 Пермского края, критерия, предусматривающего реализацию инвестиционного проекта в соответствии с соглашением о ГЧП или МЧП, а также критерия, предусматривающего строительство многоквартирных домов, передаваемых в собственность гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права были нарушены, считаем **актуальным и целесообразным**.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная