**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**
**ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

170100 г. Тверь, ул. Советская, д.33, тел. 344-292, факс 344-292

# З А К Л Ю Ч Е Н И Е
## на проект закона Тверской области «О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области»

Заключение подготовлено в соответствии со статьей 9 закона Тверской области «О Контрольно-счетной палате Тверской области» и решением Совета Законодательного Собрания Тверской области от 11.03.2014 №1207.

**При проведении экспертизы и подготовке заключения использованы следующие представленные документы:**

1. Проект закона Тверской области «О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области».
2. Проект постановления Законодательного Собрания Тверской области «О законе Тверской области «О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области».
3. Пояснительная записка к проекту закона Тверской области «О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области».
4. Перечень нормативных правовых актов Тверской области, подлежащих принятию, изменению, признанию утратившими силу в связи с принятием закона Тверской области «О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области».
5. Распоряжение Губернатора Тверской области от 11.03.2014 №187-рг «О реализации права законодательной инициативы».

**Результаты экспертизы:**

Представленный на экспертизу законопроект предусматривает механизм вовлечения в хозяйственный оборот не завершенных строительством объектов государственной собственности Тверской области путем заключения инвестиционного соглашения на основании норм гражданского и земельного законодательства.

Согласно пояснительной записке к законопроекту принятие закона Тверской области «О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской

области» не потребует дополнительного финансирования за счет средств областного бюджета Тверской области.

Вместе с тем частью 2 ст.3 законопроекта установлено, что существенными условиями инвестиционного соглашения являются в том числе определение порядка **оплаты** работ по подготовке и изменению проектной документации (п.5), межеванию земельного участка под новым объектом (п.9), проведению оценки объекта незавершенного строительства (п.10), **оказание содействия** в подключении объекта незавершенного строительства и (или) нового объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (п.6). При этом законопроектом не исключается возможность оплаты указанных работ (услуг) за счет средств областного бюджета Тверской области.

Кроме того, подготовка документов для государственной регистрации не завершенного строительством объекта также потребует финансовых затрат (услуги БТИ на подготовку техпаспорта).

В отсутствии информации об объектах незавершенного строительства, предполагаемых в качестве объектов инвестирования, сведений о потребности в средствах на межевание земельных участков, проведение оценки объектов незавершенного строительства не представилось возможным оценить объемы и достаточность средств областного бюджета Тверской области на эти цели.

В соответствии со статьей 4 законопроекта порядок организации работы исполнительных органов государственной власти Тверской области по реализации настоящего закона, в том числе осуществления контроля выполнения инвестиционного соглашения, устанавливается Правительством Тверской области.

В отсутствии проекта данного порядка не представляется возможным в полной мере оценить механизм реализации закона, включая порядок (критерии) отбора объектов незавершенного строительства, подлежащих завершению строительством по инвестиционным соглашениям.

Кроме того по результатам экспертизы законопроекта имеются следующие замечания и предложения:

**1.** В статье 1 законопроекта для целей данного закона объект незавершенного строительства определен как «**не завершенный строительством объект** капитального строительства государственной собственности Тверской области, зарегистрированный в установленном законодательством порядке, расположенный на земельном участке, находящемся в государственной собственности Тверской области (далее – земельный участок), **подлежащий реконструкции или завершению строительством**»

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ **объектами незавершенного строительства признаются объекты, строительство которых не завершено.** При этом в статье 1 Градостроительного кодекса РФ под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается **изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема),** в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных

элементов. Т.е. под реконструкцией понимается изменение уже **существующих** технико-экономических показателей.

Если речь идет об изменении технико-экономических показателей объекта, определенных по состоянию на дату государственной регистрации объекта незавершенного строительства, тогда понятие «реконструкция» отражает вид строительства и ничем не отличается от понятия «завершение строительства».

В этой связи полагаем необходимым по тексту законопроекта слова «реконструкция или завершение строительством» в соответствующих падежах заменить словами «завершение строительством (реконструкцией)». В случае если под реконструкцией понимается изменение функционального назначения объекта, предлагаем в статье 1 законопроекта дополнительно ввести определение реконструкции объектов незавершенного строительства для целей данного закона.

**2.** В представленном законопроекте новый объект, создаваемый инвестором на земельном участке в рамках реализации инвестиционного соглашения, определен как объект *нового строительства*. При этом объект незавершенного строительства также можно отнести к новому строительству в соответствии с определением понятия нового строительства, данным в Методике определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденной постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 №15/1.

Предлагаем в п.2 ч.1 ст.1 законопроекта слова «далее – объект нового строительства» заменить словами «далее – новый объект строительства» и внести соответствующие изменения по тексту законопроекта.

**3.** В п.3 статьи 1 законопроекта под инвестиционным соглашением понимается **договор** простого товарищества (о совместной деятельности) между уполномоченным органом и инвестором, **предусматривающий проведение реконструкции (завершение строительства), строительство объекта инвестирования за счет средств инвестора**, на условиях, установленных настоящим законом, с возникновением прав собственности Тверской области и инвестора на объект инвестирования после завершения объемов работ, предусмотренных инвестиционным соглашением.

В то же время в п.2 данной статьи объектом инвестирования является **объект незавершенного строительства, на реконструкцию или завершение строительства которого инвестор направляет** собственные, заемные или привлеченные **средства в форме инвестиций** в рамках реализации инвестиционного соглашения, **а также объект нового строительства.**

Предлагаем в п. 3 статьи 1 законопроекта уточнить понятие инвестиционного соглашения с учетом определения понятия «объект инвестирования», предусмотренного п. 2 данной статьи.

**4.** Согласно ч.3 статьи 2 законопроекта «**начальный размер арендной платы земельного участка определяется на основании отчета независимого оценщика,** составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (федерального стандарта оценки), стандартов и правил оценочной деятельности с учетом допущений и ограничений, **ожидаемых доходов и затрат, связанных с использованием земельного участка в рамках реализации инвестиционного соглашения**».

В силу положений ст.38, 38.1 Земельного кодекса РФ, постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности

земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на предоставление соответствующих земельных участков, определяет начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В связи с этим предлагаем пояснить порядок использования ожидаемых доходов и затрат, связанных с использованием земельного участка в рамках реализации инвестиционного соглашения, при определении начального размера арендной платы земельного участка.

**5.** В части 4 статьи 2 законопроекта устанавливается порядок расчета предельного размера площади земельного участка, выставляемого на торги, который определяется по формуле:

Sзу = Sзу1+Sзу2, где:

Sзу – площадь земельного участка (га), предоставляемая инвестору под объект инвестирования;

Sзу1 – площадь земельного участка (га), необходимая для завершения строительства объекта незавершенного строительства и его последующего использования, определяемая уполномоченным органом в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией **с учетом информации, запрашиваемой у органов местного самоуправления муниципальных образований Тверской области**;

Sзу2 – площадь земельного участка (га) для создания нового объекта строительства.

Учитывая, что **объектом незавершенного строительства** в статье 1 законопроекта **признается не завершенный строительством объект капитального строительства** государственной собственности Тверской области, зарегистрированный в установленном законодательством порядке, **расположенный на земельном участке, находящемся в государственной собственности Тверской области,** предлагаем пояснить необходимость запроса информации у органов местного самоуправления муниципальных образований Тверской области в отношении земельных участков, занятых под объектами незавершенного строительства.

**6.** Площадь земельного участка для создания нового объекта строительства определяется по формуле:

Sзу2 = Сдостр/Сга, где:

Сдостр – стоимость завершения строительства объекта незавершенного строительства, определяемая исполнительным органом государственной власти Тверской области, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность в сфере капитального строительства, на **основании норм бюджетного планирования**;

Сга – рыночная стоимость 1 га земельного участка, определяемая на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу уполномоченного органа.

При этом полагаем, что размер площади земельного участка для создания нового объекта строительства согласно функциональному назначению необходимо определять с учетом утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией, что потребует соответствующих изменений в предложенную формулу определения площади земельного участка.

В части определения стоимости работ по завершению строительства объекта (Сдостр) на основании ***норм бюджетного планирования*** следует отметить, что стоимость строительства определяется на основании сметных нормативов. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) утверждена постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 №15/1.

В случае достройки объекта незавершенного строительства остаточная стоимость работ определяется по сводному сметному расчету стоимости строительства (ССР) с учетом стоимости выполненных работ. В случае реконструкции объекта незавершенного строительства (изменения назначения здания) и при отсутствии разработанной проектно-сметной документации стоимость строительства можно рассчитать лишь приблизительно на основании отраслевых укрупненных показателей ресурсов. При этом осуществление расчетов также потребует дополнительных средств областного бюджета.

Следовательно, данный показатель (Сдостр) не является величиной постоянной и изменяется в связи с разработкой и изменением проектно-сметной документации.

**7.** Согласно части 5 статьи 2 законопроекта «площадь земельного участка, предоставленного на основании договора аренды земельного участка, подлежит уменьшению с учетом стоимости завершения строительства объекта незавершенного строительства, определенной на основании проектной документации».

Предлагаем данные положения пояснить и уточнить, т.к. из изложенного не представляется возможным оценить механизм расчета.

Следует отметить, что настоящее заключение на данный законопроект подготовлено с учетом ограниченного количества времени для экспертизы, что не исключает дополнительное представление замечаний и предложений по данному законопроекту к рассмотрению законопроекта в Законодательном Собрании Тверской области во 2-ом чтении.

**Вывод:**

Контрольно-счетная палата Тверской области рекомендует Законодательному Собранию Тверской области рассмотреть проект закона Тверской области «О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области» с учетом замечаний и предложений, изложенных в настоящем заключении.

**Председатель** **Т.В. Ипатова**