



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
170100 г. Тверь, ул. Советская, д.23, тел. 344-292, факс 344-292

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан – участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»

Заключение подготовлено в соответствии со статьей 16 закона Тверской области «О контрольно-счетной палате Тверской области» и решением Совета Законодательного Собрания Тверской области от 13.11.2012 № 669.

При проведении экспертизы и подготовке заключения использованы следующие представленные документы:

1. Проект закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан – участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;

2. Проект постановления Законодательного Собрания Тверской области «О законе Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан – участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;

3. Пояснительная записка к проекту закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан – участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;

4. Распоряжение Губернатора Тверской области о реализации права законодательной инициативы от 13.11.2012 №1037-рг;

5. Перечень нормативных правовых актов Тверской области, подлежащих признанию утратившими силу, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан – участников

строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области».

Результаты экспертизы:

Представленным на экспертизу законопроектом предлагается внести изменения в статью 8 закона Тверской области от 26.04.2012 №29-ЗО «О дополнительных мерах по защите прав граждан – участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» (далее – Закон №29-ЗО) в части предоставления новому застройщику земельных участков и утвердить методику определения максимального размера земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемого новому застройщику в целях компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта.

В методике в формуле для расчета максимального размера земельного участка в качестве одного из показателей используется рыночная стоимость земельного участка (Сзу), определяемая на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу уполномоченного органа (исполнительный орган государственной власти Тверской области, орган местного самоуправления муниципального образования Тверской области, обладающие правом предоставления земельных участков).

Следует отметить, что в проекте закона Тверской области «Об областном бюджете Тверской области на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов» в рамках государственной программы Тверской области «Управление имуществом и земельными ресурсами Тверской области, совершенствование системы государственных закупок региона» на 2013 – 2018 годы, утвержденной постановлением Правительства Тверской области от 18.10.2012 №623-пп, Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области предусмотрены бюджетные ассигнования на оценку государственного имущества Тверской области в сумме 1373,2 тыс. руб. ежегодно. За счет указанных средств предлагается осуществлять в том числе расходы на проведение оценки 22-х земельных участков, находящихся в государственной собственности Тверской области (306,2 тыс. руб. ежегодно).

Финансово-экономическое обоснование к законопроекту не представлено. При этом в пояснительной записке указано, что не потребуются дополнительных финансовых затрат за счет средств областного бюджета Тверской области. Следовательно, в соответствии со статьей 16 закона Тверской области от 20.09.2011 № 51-ЗО «О Контрольно-счетной палате Тверской области», отсутствуют основания для проведения финансово-экономической экспертизы настоящего законопроекта.

Вместе с тем по проекту Методики определения максимального размера земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемого новому застройщику в целях компенсации затрат

на завершение строительства проблемного объекта, имеются следующие замечания:

1. В формуле определения максимального размера земельного участка применены следующие коэффициенты:

$K_{\text{рент}}$ - коэффициент рентабельности нового застройщика, принятый в размере 1,04. При этом не указан источник информации, определяющий данный показатель;

$N_{\text{пр}}$ – коэффициент, учитывающий компенсацию новому застройщику налога на прибыль организаций, который в соответствии с формулой для его расчета, предложенной в данной методике, составит 1,2;

Следует отметить, что в пояснительной записке обоснование применения данных коэффициентов отсутствует. В статье 8 Закона №29-ЗО предусматривается предоставление земельных участков в целях компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта. При этом использование вышеназванных коэффициентов можно рассматривать в качестве дополнительных (стимулирующих) мер поддержки нового застройщика, исполнившего все принятые на себя обязательства перед пострадавшими участниками долевого строительства.

Кроме того, применение коэффициента, учитывающего компенсацию новому застройщику налога на прибыль организаций, считаем нецелесообразным и экономически не обоснованным по следующим основаниям:

- налоговая база для исчисления налога на прибыль у налогоплательщика – застройщика по результатам налогового периода (календарного года) может отсутствовать;

- застройщик по завершении строительства жилого дома определяет экономию или перерасход инвестиционных средств по каждому дольщику или инвестору и в целом по объекту;

- сумма превышения договорной цены над затратами на строительство (экономию) включается во внереализационные доходы;

- полученный доход в виде экономии средств целевого финансирования, оставшийся в распоряжении застройщика, отражается в декларации по налогу на прибыль как внереализационный доход, который также может сложиться по данному инвестиционному объекту или по окончании налогового периода в целом по налогоплательщику или отсутствовать.

Предлагаем представить соответствующие обоснования, либо исключить данные показатели из формулы определения максимального размера земельного участка.

2. В формуле используется показатель $C_{\text{стр}}$ -**средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения** по Тверской области, определяемая по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области, который применяется для **установления стоимости жилых помещений, необходимых для обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения**. Вместе с тем для оценки стоимости проблемного объекта применяется показатель $V_{\text{незав}}$ – сумма денежных средств, равная **рыночной стоимости проблемного объекта**, определяемой на основании отчета независимого оценщика.

В результате при определении максимального размера земельного участка по предложенной формуле (разность величин стоимости жилых помещений, необходимых для обеспечения прав пострадавших участников строительства, и стоимости проблемного объекта) в случае высокой строительной готовности проблемного объекта ($V_{\text{незав}}$) и малого количества дольщиков ($S_{\text{кв}}$) получится размер площади с отрицательным значением. В этом случае возникает вопрос, должен ли предоставляться в собственность данному застройщику земельный участок.

При этом статья 7 Закона №29-ЗО предусматривает, что по итогам проведенного конкурса между уполномоченным органом, действующим в пределах установленной компетенции, победителем конкурса и некоммерческой организацией заключается соглашение, которое в обязательном порядке должно содержать:

- принятие уполномоченным органом в пределах установленной компетенции обязательств по предоставлению победителю конкурса в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- характеристики сформированного земельного участка (в том числе его площадь, местоположение, категория земель и разрешенное использование), предоставляемого победителю конкурса в собственность бесплатно.

Вместе с тем в статье 8 Закона №29-ЗО указано, что новому застройщику, заключившему соглашение, предусмотренное статьей 7 данного закона, уполномоченный орган в пределах установленной компетенции предоставляет в собственность бесплатно земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта.

Предлагаем уточнить формулу для определения максимального размера земельного участка.

3. В формуле определения максимального размера земельного участка предлагается использовать показатель $V_{\text{доп}}$ – **сумма денежных средств, подлежащая доплате пострадавшими участниками строительства, определяемая в соответствии с договорами участия в строительстве (в размере неоплаченного количества квадратных метров жилого помещения) и (или) на основании решений некоммерческой организации, руб.**

Между тем согласно положениям статьи 6 Закона №29-ЗО в случае, если пострадавшим участником строительства оплата жилого помещения по договору участия в строительстве с недобросовестным застройщиком произведена не в полном объеме, то **доплата неоплаченного количества квадратных метров жилого помещения производится по средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемой по соглашению между новым застройщиком и пострадавшим участником строительства.**

В этой связи полагаем необходимым уточнить, какие документы подтверждают суммы денежных средств, подлежащих доплате на основании решений некоммерческой организации. **Предлагаем** показатель $V_{\text{доп}}$, используемый в методике, конкретизировать или исключить слова «и (или) на основании решений некоммерческой организации».

Вывод:

Контрольно-счетная палата Тверской области рекомендует Законодательному Собранию Тверской области рассмотреть проект закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан – участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» с учетом замечаний и предложений, изложенных в настоящем заключении.

Председатель

Т.В. Ипатова

Тузова Е.В.
34-92-25
Яковлева Н.И.
32-01-01