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 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 от 29.09.2011 №51-ЗО «О Контрольно-счетной палате Тверской области и решением Совета Законодательного Собрания Тверской области от 16.11.2015 №1829.

При проведении экспертизы и подготовке заключения использованы следующие представленные документы:

1. Распоряжение Губернатора Тверской области «О реализации права законодательной инициативы» от 13.11.2015 №1041-рг;
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. 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»;
4. 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»;
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:

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» предлагается к принятию в связи с тем, что Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» признана утратившей силу статья 28 Земельного кодекса РФ, ранее предусматривающая возможность предоставления земельных участков в собственность граждан и юридических лиц бесплатно в случаях, предусмотренных в том ч исле законами субъектов РФ. Действующей редакцией 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) предусмотрена возможность предоставления в собственность бесплатно земельных участков из земель находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В целях сохранения механизмов реализации Закона №29-ЗО предлагается установить возможность предоставления в аренду без проведения торгов земельных участков новому застройщику на основании распоряжения Губернатора Тверской области, принятого в соответствии с п.п. 3 п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ и закона Тверской области «О реализации на территории Тверской области подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ».

Признание утратившей силу статьи 13 связано с истечением срока действия данной нормы.

Согласно пояснительной записке, принятие законопроекта не повлечет за собой дополнительных расходов областного бюджета Тверской области.

Вместе с тем по тексту законопроекта имеются следующие **замечания и предложения.**

В пункте «а» части 2 статьи 1 законопроекта предлагается изложить в новой редакции абзац 1 части 2 статьи 8 Закона №29-ЗО. Новая редакция указанного пункта предусматривает, что в целях компенсации затрат застройщика, связанных с реализацией Закона №29-ФЗ, ему предоставляется без проведения торгов земельный участок в аренду в соответствии с законом Тверской области «О реализации на территории Тверской области подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ». При этом представленная редакция указанной нормы не в полной мере позволяет оценить механизм реализации законопроекта по следующим причинам:

- действующая редакция Закона №29-ФЗ в качестве компенсации предусматривает возмещение затрат застройщика за счет стоимости земельного участка, предоставляемого ему в собственность. Предлагаемый механизм компенсации подменяет стоимость земельного участка предоставлением определенной преференции в виде отказа от конкурсной процедуры при заключении договора аренды. При этом методика определения размера земельного участка, иные положения Закона №29-ЗО не позволяют соотнести адекватность предоставляемой компенсации понесенным затратам, а следовательно, определить ее привлекательность для застройщиков;

- текст пункта «а» части 2 статьи 1 не позволяет однозначно определить, является ли компенсационная мера дополнительной к мере, предусмотренной в абзаце 6 пункта «а» части 1 статьи 1 законопроекта или речь идет об одном и том же участке;

-законопроект не позволяет сделать вывод о том, по каким ставкам будет осуществляться аренда земельных участков, д ополнительно предоставляемых застройщикам в целях компенсации их затрат. Следует отметить, что действующая редакция части 3 статьи 5 Закона № 29-ФЗ предусматривает установление льготных арендных ставок только в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство проблемного объекта. Предлагаем рассмотреть вопрос о целесообразности внесения изменения в часть 3 статьи 5 Закона №29-ФЗ и установить дополнительное основание для предоставления льготной арендной платы, предусмотренное в пункте «а» части 2 статьи 1 законопроекта. Эта мера явилась бы очевидной компенсацией затрат застройщика;

- законопрое ктом не установлены направления использования земельного участка, предоставляемого застройщику в целях компенсации его затрат. Указано лишь, что земельный участок предоставляется в аренду без проведения торгов в соответствии с законом Тверской области «О реализации на территории Тверской области подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ». Между тем, проектом указанного закона установлено, что предоставление земельных участков юридическим лицам в аренду без проведения торгов для размещения объектов, реализации проектов без учета критериев допускается *при условии, если размещение объекта, проект направлены на реализацию одного из следующих направлений*:

для строительства жилых домов гражданам, лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций, а также гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда;

для завершения строительства проблемного объекта в целях реализации Закона №29-ЗО;

для обеспечения прав граждан – участников строительства многоквартирных домов, пострадавших от недобросовестных застройщиков, на жилые помещения способами и в порядке, предусмотренными Законом №29-ЗО.

При этом следует отметить, что завершение строительства проблемного объекта частью 5 ст.6 Закона №29-ЗО отнесено к способам обеспечения прав каждого из пострадавших участников строительства на жилые помещения.

Таким образом, целевое использование передаваемого земельного участка существенно ограничивается по сравнению с действующей частью 2 статьи 8 Закона №29-ФЗ, что снижает привлекательность данной компенсационной меры;

- в соответствии с пунктом «в» части 2 статьи 1 законопроекта порядок организации работ по предоставлению новому застройщику земельного участка в аренду предлагается определять Правительству Тверской области. В настоящее время такой порядок не принят.

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, содержащихся в настоящем заключении.

Председатель **Т.В. Ипатова**

Тузова Е. В.
Максименков А.В.
32 04 80