



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, лит. А, Санкт-Петербург
Тел. (812) 630-21-85 E-mail: mail@lenoblzaks.ru

06.07.2020 № 2997-1/20-06-0-3

На № _____ от _____

Председателю постоянной комиссии
по экономике, собственности,
инвестициям и промышленности

И.Ф. Гилязову

Заключение

на проект областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, 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»

Внесен Губернатором Ленинградской области А.Ю. Дрозденко
Первое чтение

Рассмотрев проект областного закона «О внесении изменений в статью 3 областного закона «О критериях, 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 – законопроект), отмечаем, что он внесен с соблюдением требований Регламента Законодательного собрания Ленинградской области.

Согласно пояснительной записке законопроект разработан в целях реализации полномочия субъекта Российской Федерации, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, по установлению критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен юридическим лицам в соответствии с

распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации в аренду без проведения торгов.

В качестве критерия масштабного инвестиционного проекта предлагается предусмотреть инвестиционный проект, реализация которого предполагает строительство многоквартирных домов (многоквартирного дома), жилые помещения в которых (котором) в объеме не менее 2 % от их общей площади передаются безвозмездно в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области, и (или) муниципальную собственность, а также в объеме не менее 5 % от их общей площади подлежат продаже в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области, и (или) в муниципальную собственность, и (или) гражданам – участникам государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области (см. пункт 2 статьи 1 законопроекта).

Как следует из пояснительной записки, все условия по резервированию квартир, а также обязательства застройщика по строительству многоквартирного дома, предлагается устанавливать в договоре с застройщиком, которому земельный участок передается в аренду без проведения торгов.

Согласно представленным одновременно с законопроектом материалам принятие законопроекта потребует внесение изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 28 ноября 2016 года № 451 «Об утверждении Порядка определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом «О критериях, 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» в части указания органа исполнительной власти Ленинградской области, ответственного за оформление заключения о соответствии инвестиционного проекта новому критерию, и установления требований к документам в составе заявлений о предоставлении земельных участков.

Вместе с тем из представленных с законопроектом материалов и предложенного правового регулирования не представляется возможным однозначно уяснить механизм его реализации, в том числе определить, каким образом будет обеспечиваться исполнение обязательств, как будет осуществляться передача жилых помещений в собственность, в том числе на каких условиях их продажа, не ясны последствия невыполнения установленных проектом требований. Указанная неопределенность, полагаем, может быть расценена как коррупциогенный фактор, предусмотренный подпунктом «а» пункта 3 Методики проведения

антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96 («широта дискреционных полномочий»).

Как следует из пункта 2 статьи 1 законопроекта, жилые помещения в объеме не менее 2 % от их общей площади передаются безвозмездно в государственную собственность Российской Федерации и (или) государственную собственность Ленинградской области, и (или) муниципальную собственность, а также в объеме не менее 5 % от их общей площади подлежат продаже в государственную собственность Российской Федерации и (или) в государственную собственность Ленинградской области, и (или) в муниципальную собственность, и (или) гражданам – участникам государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области.

Вместе с тем предложенный способ определения объема передаваемых жилых помещений, полагаем, позволяет в каждом случае по-разному определять количество таких помещений.

Полагаем, что безвозмездная передача или продажа жилых помещений в многоквартирном доме **в государственную собственность Российской Федерации** или в муниципальную собственность могут быть расценены как установление правового регулирования за пределами компетенции регионального законодателя, поскольку касается вопросов установления прав и обязанностей соответственно федеральных органов власти или органов местного самоуправления (так как передача жилых помещений в собственность предполагает обязанность соответствующих уполномоченных органов принять их в собственность). Вместе с тем регулирование указанных вопросов не отнесено к компетенции регионального законодателя.

Как следует из пояснительной записки, законопроект направлен на формирование государственного и муниципального жилищного фонда путем передачи на возмездной и безвозмездной основе застройщиком части жилых помещений многоквартирного дома, построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, в государственную и (или) муниципальную собственность для последующей передачи таких помещений гражданам в целях обеспечения их жилыми помещениями в соответствии с действующим законодательством.

При этом пунктом 2 статьи 1 законопроекта предусмотрена продажа жилых помещений не только в государственную и (или) муниципальную собственность, но и непосредственно гражданам, являющимся участниками государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области.

Вероятно, речь идет о тех гражданах, которых не предполагается обеспечивать жилыми помещениями из государственного или муниципального жилищного фонда, а которые приобретают жилые

помещения за счет бюджетных средств, поскольку являются участниками государственных или муниципальных программ. Вместе с тем не ясно, какие категории граждан подпадают под указанное правовое регулирование (обеспечиваются жилыми помещениями не за счет государственного или муниципального жилищного фонда).

На основании вышеизложенного, полагаем, требуется дополнительное обсуждение и уточнение основных концептуальных положений предложенного законопроектом правового регулирования.

Пунктом 1 статьи 1 законопроекта уточняется редакция пункта 4 части 1 статьи 3 областного закона от 11 февраля 2016 года № 1-оз «О критериях, 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», согласно которой в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций либо переселяемым из аварийного жилищного фонда, передаются не многоквартирные дома, а жилые помещения в них.

Согласно предложенной редакции реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство индивидуальных жилых домов, а также многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения на территории Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, при условии, что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

Вместе с тем из указанной редакции не ясна доля жилых помещений, передаваемых гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

Кроме того, из предложенной редакции (с учетом используемой конструкции «а также» и формулировки «жилые помещения в которых») не представляется возможным однозначно определить, для каких целей предполагается строительство индивидуальных жилых домов. В свою очередь, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект индивидуального жилищного строительства не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Вышеизложенное свидетельствует о неопределенности предлагаемой редакции, в связи с этим, полагаем, необходимо уточнить положения пункта 1 статьи 1 законопроекта.

В целях соблюдения правил юридической техники в абзаце первом пункта 1 и в абзаце первом пункта 2 статьи 1 законопроекта слова «части 1» и «часть 1» соответственно следует исключить.

Кроме того, требуется редакционная правка законопроекта.

Первый заместитель руководителя
аппарата Законодательного собрания
Ленинградской области –
начальник правового управления



Д.В. Малкин