

25 АВГ 2020

№ 2997-1/20-06-0-5



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Председателю постоянной комиссии
по экономике, собственности,
инвестициям и промышленности

И.Ф.Гилязову

Некрасова ул., д. 14, Санкт-Петербург, 191311
Тел.: (812) 539-44-44, Факс: (812) 539-49-24
E-mail: stroykomitet.lo@lenreg.ru

05.08.2020 № кстр-02-3928/2020

На № _____ от _____

**Заключение комитета по строительству Ленинградской области
на заключение правового управления Законодательного собрания
Ленинградской области от 06.07.2020 № 2997-1/20-06-0-3 по результатам
экспертизы проекта 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 – Проект, законопроект, областной закон № 1-оз соответственно)**

1) В соответствии с замечанием на стр.2 о том что «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, может быть расценена как коррупциогенный фактор» сообщаем следующее.

Пункт 4.1 части 1 статьи 3 областного закона № 1-оз планируется реализовывать в соответствии с аналогичным механизмом, который в настоящее время реализуется в рамках программы по переселению граждан из аварийного жилья. В настоящее время проведены отборы застройщиков и заключено 6 договоров на строительство многоквартирных домов, всего планируется предоставить без торгов более 50 участков в рамках мероприятий по строительству жилья для переселения граждан из аварийного жилья.

В пояснительной записке к законопроекту описан механизм выполнения обязательств сторон:

«Все условия по резервированию квартир, а также обязательства застройщика по строительству многоквартирного дома, в том числе сроки строительства,

устанавливаются в договоре с застройщиком, которому земельный участок передается без торгов».

Более подробную информацию сообщая.

В договоре с застройщиком будет указано обеспечение исполнения обязательств по безвозмездной передаче (и продаже) квартир (такая банковская гарантия предоставлялась застройщиком при строительстве жилых домов в рамках реализации мероприятий «Жилье для российской семьи»), в договоре возможно предусмотреть, в том числе, штрафы и пени за нарушение обязательств и сроков, установленных договором. Разрешение споров в случае нарушения застройщиком обязательств будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством, в том числе в судебном порядке.

Безвозмездная передача квартир будет осуществляться по акту приема-передачи во исполнение заключенного договора с застройщиком (аналогичный механизм использовался в г.Санкт-Петербург при заключении инвестиционных договоров) или по договору пожертвования (конкретный вариант будет указан в договоре с застройщиком на строительство жилого дома).

Также в договоре с застройщиком на строительство жилого дома будут указаны условия продажи в государственную или муниципальную собственность или гражданам – участникам программ, а именно предельная стоимость, в том числе, установленная нормативными правовыми актами органами местного самоуправления или органами государственной власти Ленинградской области или Российской Федерации.

Заключение договора с застройщиком осуществляется по итогам отбора застройщиков правообладателем участка (например, муниципальным образованием). На сайте муниципального образования размещается информация о планируемом строительстве жилого дома на определенных условиях (в том числе соответствующего критерию, установленному законопроектом) и отборе застройщиков для строительства указанного жилого дома.

Соответственно, процедура предоставления земельного участка без торгов для строительства жилого дома и отбора застройщика для строительства жилого дома носит открытый характер.

В целях реализации механизма предоставления земельных участков без торгов для строительства домов, в которых часть помещений передается в государственную или муниципальную собственность, будет принят соответствующий приказ комитета по строительству Ленинградской области (аналогичный приказ по строительству домов для переселения граждан из аварийного жилья принят 29.05.2017 года № 10).

В приказе подробно будет определено какую информацию и требования к строящемуся жилому дому должен разместить на сайте правообладатель участка, требования к застройщику (в основном подтверждающие его добросовестность), а также дальнейшие действия правообладателя земельного участка и комитета по строительству Ленинградской области, необходимые для подготовки заключения о соответствии проекта критериям, установленным пунктом 4.1 части 1 статьи 3 областного закона №1-оз.

Следует отметить, что проект областного закона прошел антикоррупционную экспертизу, а также процедуру оценки регулирующего воздействия.

Законопроект подготовлен в соответствии с полномочиями, определенными пунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

2) В соответствии с замечанием на стр.3 о том, что *«предложенный способ определения объема передаваемых жилых помещений, позволяет в каждом случае по-разному определять количество таких помещений»*, сообщаем следующее.

Законопроектом устанавливается только нижний предел объема передаваемых помещений. Верхний предел будет устанавливаться в сообщении о планируемом строительстве дома в зависимости от кадастровой стоимости участка, примерных затратах на создание сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктур, градостроительных регламентах, потребности в квартирах для приобретения в муниципальную и государственную собственность, а также гражданами – участниками государственных и муниципальных программ и т.д.

Соответственно, объем передаваемых жилых помещений в г.Бокситогорск или г.Всеволожск будет разный, определять указанный объем передаваемых помещений будет правообладатель земельного участка.

3) В соответствии с замечанием на стр.3 о том, 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)»*, сообщаем следующее.

Согласно пункта 4 части 1 статьи 3 областного закона № 1-оз реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья также реализуется в рамках муниципальных полномочий по переселению граждан из аварийного жилья, соответственно, предлагаемое законопроектом создание муниципального жилищного фонда в целях обеспечения граждан жилыми помещениями, также относится к полномочиям органов местного самоуправления. Таким образом, полагаем возможным оставить без изменений редакцию в отношении передачи помещений в муниципальную собственность.

Поскольку данный законопроект был подготовлен по обращению федеральной службы охраны и планируется также обеспечение жильем иных сотрудников федеральных органов или подведомственных им организаций, соответственно полагаем целесообразным сохранить в тексте законопроекта возможность передачи жилья в собственность Российской Федерации, изложив пункт 4.1 в следующей редакции:

«4.1) реализация масштабного инвестиционного проекта 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 **(при наличии соответствующего соглашения с Правительством Ленинградской области)** 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 **(при наличии соответствующего соглашения с Правительством Ленинградской области)** и (или) государственную собственность Ленинградской области и (или) в муниципальную собственность и (или) гражданам – участникам государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области».

4) В соответствии с замечанием на стр.4 о том, что *«не ясно, какие категории граждан подпадают под указанное правовое регулирование (обеспечиваются жилыми помещениями не за счет государственного или муниципального жилищного фонда)»*, сообщаем следующее.

В настоящее время граждане, участники различных государственных и муниципальных программ, получившие свидетельство о социальной выплате на строительство (приобретение) жилья, самостоятельно приобретают жилье. Законопроектом предусматривается **резервирование** застройщиком квартир для приобретения в государственную или муниципальную собственность, а также для граждан – участников программ. Соответственно, **у граждан возникает право воспользоваться возможностью приобрести квартиры в строящемся доме**, либо они вправе вложить свидетельства в любое другое выбранное ими жилье. В данном случае не важно к какой категории граждан относится гражданин, поскольку свое право он реализует при наличии соответствующего свидетельства.

Муниципальному образованию достаточно определить необходимое количество квартир (в том числе с возможным запасом), продаваемых в государственную или муниципальную собственность, а также гражданам – участникам программ. В случае если застройщик согласно обязательствам **зарезервировал** квартиры для продажи, но граждане не воспользовались своим правом, застройщик по истечении определенного срока, указанного в договоре (6-12 месяцев), вправе реализовать не выкупленные квартиры по своему усмотрению (аналогичное условие предусматривалось при строительстве жилых домов застройщиками в рамках реализации федеральной программы «Жилье для российской семьи»).

5) В соответствии с замечанием на стр.4 о том, что *«не ясна доля жилых помещений, передаваемых гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций»*, сообщаем следующее.

Поскольку строительство жилых домов для переселения граждан, лишившихся жилья в результате чрезвычайных ситуаций, не имеет планового характера и требует незамедлительного решения, установление каких либо ограничительных процентов может привести к невозможности реализации мероприятий по оперативному переселению граждан, кроме того, при

чрезвычайной ситуации возможно переселение граждан, например, из одного индивидуального жилого дома и десяти многоквартирных домов (или наоборот).

На основании вышеизложенного, редакция пункта 4 в части отсутствия установления доли помещений, передаваемых гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций, соответствует планируемым мероприятиям, направленным на строительство новых жилых домов гражданам, лишившимся жилых помещений на территории Ленинградской области в результате чрезвычайных ситуаций, принята Законодательным Собранием Ленинградской области и не требует уточнения.

6) В соответствии с замечанием на стр.4 о том, что *«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»*, сообщаем следующее.

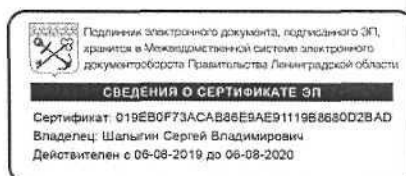
В предлагаемой редакции используется два вида жилья «индивидуальные жилые дома» и «многоквартирные дома, жилые помещения в которых...» - и первый и второй вид жилья «передаются в собственность или социальный наем гражданам».

Комитет по строительству Ленинградской области не возражает в уточнении формулировки и готов встретиться для обсуждения возможных вариантов текста, который будет принят правовым управлением Законодательного собрания. Следует отметить, что данный пункт в некорректной формулировке, что гражданам передаются многоквартирные дома (не помещения в них) был принят Законодательным Собранием Ленинградской области.

7) В соответствии с замечанием на стр.5 о необходимости редакционной правки законопроекта в части исключения слов «часть 1» сообщаем, что указанное замечание принимается.

Учитывая высокую социальную значимость законопроекта, комитет по строительству Ленинградской области предлагает организовать рабочую встречу с представителями правового управления Законодательного собрания Ленинградской области для оперативного обсуждения вопросов и принятия решения об окончательной формулировке текста законопроекта.

Первый заместитель председателя
комитета по строительству
Ленинградской области



С.Шалыгин

Максимова И.Б., (812) 539-44-45, доб.2053

Лист согласования к документу № кстр-02-3928/2020 от 05.08.2020

Инициатор согласования: Овчаренко В.А. Ведущий специалист Сектор реализации крупных инвестиционных жилищных проектов Комитет по строительству Ленинградской области

Согласование инициировано: 05.08.2020 09:37

Краткое содержание: Заключение комитета по строительству Ленинградской области на заключение правового управления Законодательного собрания Ленинградской области от 06.07.2020 № 2997-1/20-06-0-3 по результатам экспертизы проекта 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»

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
1	Шалыгин С.В.		ЭП Подписано 05.08.2020 09:44	-