



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Прокуратура
Ленинградской области**

ул. Торжковская, д.4
Санкт-Петербург, Россия, 197342

Председателю постоянной
комиссии Законодательного
собрания Ленинградской области по
экономике, собственности,
инвестициям и промышленности

Гилязову И.Ф. Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

09.2020 № 22-16-2020

На № _____ от _____

4 СЕН 2020
№ 2997-1/20-06-0-6
Э/П

Уважаемый Ильдар Фагимович!

Ревизией 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) установлено, что таковой не в полной мере соответствует требованиям федерального законодательства.

Проектом предлагается изменить статью 3 областного закона от 11.02.2016 № 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» (далее - Областной закон № 1-оз), дополнив перечень критериев, при соответствии хотя бы одному из которых для реализации масштабного инвестиционного проекта земельный участок в аренду предоставляется без проведения торгов.

В частности, предлагается предоставлять земельный участок в аренду без торгов в случае, если инвестиционный проект 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) в муниципальную собственность и (или) гражданам - участникам государственных и муниципальных программ, действующих на территории Ленинградской области.

Разделяя озабоченность органов государственной власти Ленинградской области решением жилищной проблематики на территории региона в отношении различных категорий граждан, при рассмотрении Проекта прошу принять во внимание следующее.

АБ № 574402

Проектируемой нормой в качестве критерия инвестиционного проекта предлагается предусмотреть обязанность продать не менее 5% от общей площади жилых помещений в государственную и (или) муниципальную собственность. Реализация будущей региональной нормы возможна лишь посредством соблюдения законодательства о контрактной системе, в том числе положений Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Федеральный закон № 44-ФЗ). При этом рассматриваемый случай приобретения недвижимости в государственную или муниципальную собственность не соотносится с возможностью закупки у единственного поставщика (статья 93 данного федерального закона). Включение же заказчиком в аукционную документацию требований к закупаемому товару, которые свидетельствуют о его конкретном производителе (в данном случае - инвесторе, реализуемом масштабный инвестиционный проект), будет выступать не только нарушением названного федерального акта, но и Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, данный критерий масштабного инвестиционного проекта, с одной стороны является обременительным для инвестора, поскольку продать в собственность государства, либо муниципалитета жилые помещения возможно только в случае победы в аукционе, что не зависит в полной мере от воли инвестора; с другой стороны создает все предпосылки к неисполнению в рамках инвестиционного проекта подобного условия инвестором по независящим от него обстоятельствам, что само по себе нивелирует целеполагание Проекта, в анализируемой части.

Изложенное также свидетельствует о наличии в проектируемой норме коррупциогенных факторов, предусмотренных п/п «а» п. 3 (широта дискреционных полномочий - отсутствие или неопределенность условий или оснований принятия решения, наличие дублирующих полномочий государственного органа, органа местного самоуправления или организации (их должностных лиц)) и п/п «а, б» п. 4 (наличие завышенных требований к лицу, предъявляемых для реализации принадлежащего ему права, - установление трудновыполнимых требований к организациям; злоупотребление правом заявителя государственными органами, органами местного самоуправления или организациями (их должностными лицами) - отсутствие четкой регламентации прав организаций) Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 № 96 (далее - Методика).

Также в проектируемой норме целесообразно конкретизировать государственные и муниципальные программы, действующие на территории Ленинградской области, участники (граждане) которых могут быть обеспечены жильем в рамках таких инвестиционных проектов, согласно целям Проекта.

Кроме того, Проектом предлагается внести корректировки в действующую норму, в соответствии с которой без торгов предоставляется земельный участок при реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству индивидуальных жилых домов, а также многоквартирных домов, передаваемых 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%.

Проектом предлагается усовершенствовать приведенную норму регионального акта, уточнив, что в собственность или социальный найм гражданам передаются не дома, а жилые помещения.

Между тем, как действующая редакция изложенной нормы Областного закона № 1-оз, так и проектируемая норма нуждаются в корректировке.

Так, по смыслу нормативного регулирования реализация масштабного инвестиционного проекта должна предполагать застройку индивидуальных жилых домов и многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются двум категориям граждан: лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, а также переселяемым из аварийного жилищного фонда. При этом конкретизирующим условием критерия инвестиционного проекта выступает общая площадь квартир в многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, которая должна быть не менее 60%.

Содержание приведенного нормативного регулирования оставляет неясным - должен ли инвестиционный проект предусматривать застройку в совокупности и индивидуальных жилых домов, и многоквартирных домов, либо возможен один вид жилищного строительства; в случае застройки лишь индивидуальных жилых домов, какое количество жилья инвестор должен передать гражданам в собственность либо на условиях социального найма; в случае застройки нескольких многоквартирных домов, общая площадь квартир, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, равная не менее 60%, определяется относительно одного какого-то из возводимых домов, либо от общего количества жилой застройки; при застройке многоквартирного дома, несет ли инвестор обязательства по передаче жилья гражданам из категории лишившихся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

Подобное регулирование содержит коррупциогенные факторы предусмотренные п/п «а, в» п. 3 (широта дискреционных полномочий - отсутствие или неопределенность условий или оснований принятия решения, выборочное изменение объема прав - возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению государственных органов, органов местного самоуправления (их

должностных лиц) и п/п «а, б» п. 4 (наличие завышенных требований к лицу, предъявляемых для реализации принадлежащего ему права, - установление трудновыполнимых требований к организациям; злоупотребление правом заявителя государственными органами, органами местного самоуправления или организациями (их должностными лицами) - отсутствие четкой регламентации прав организаций) Методики.

В связи с изложенным, предлагаю в рамках второго чтения соответствующими поправками внести в Проект необходимые коррективы.

О принятом решении проинформируйте прокуратуру области.

С уважением,

Старший помощник прокурора области по
взаимодействию с законодательными
(представительными) и исполнительными
органами, органами местного самоуправления

старший советник юстиции



Н.Ф.Зайцева