Пояснительная записка
к проекту закона Ивановской области
«О внесении изменений в Закон Ивановской области
«Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов»

Проект закона Ивановской области разработан в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому предоставление земельного участка юридическим лицам для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов возможно при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Проектом закона Ивановской области предлагается внести изменения в Закон Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов» (далее - Закон) в части уточнения критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельного участка в аренду юридическому лицу без проведения торгов, а именно:

- снижения критерия, который устанавливает минимальный объем инвестиций от реализации инвестиционных проектов (за исключением случаев реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства) в два раза;

- снижения критерия по ежегодным поступлениям налоговых доходов, подлежащих зачислению в консолидированный бюджет Ивановской области, после выхода инвестиционного проекта на проектную мощность с 3 млн. рублей до 2 млн. рублей.

Внесение соответствующих изменений в Закон обусловлено анализом практики реализации масштабных инвестиционных проектов на территории Ивановской области, обращениями муниципальных образований Ивановской области, а так же будет способствовать созданию роста инвестиционной активности на территории Ивановской области

С 01.07.2018 внесено изменение в Земельный Кодекс РФ (п. 3.1 ч. 2

ст. 39.6), согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Указанное нововведение возможно будет применить на практике только после установления Правительством Российской Федерации Порядка предоставления в соответствии с пунктом 3.1 части 2 статьи 39.6 Земельного Кодекса РФ земельного участка, находящегося в собственности субъекта РФ. Проект указанного Порядка уже разработан Правительством РФ, проходит процедуру согласования, но на сегодняшний день не утвержден.

Проектом закона Ивановской области предусмотрена возможность предоставления пострадавшим участникам долевого строительства безвозмездно в собственность жилых помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию, либо по согласованию с пострадавшими участниками долевого строительства компенсации в денежной форме понесенных ими затрат по договору о долевом участии в строительстве.

Внесение указанного дополнения в Закон будет являться дополнительной мерой поддержки граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Применение этого условия на практике станет действенным регулятором во взаимоотношениях проблемного застройщика с лицами, имеющими намерение стать приобретателями по обязательствам и имуществу проблемного застройщика.

На сегодняшний день в Ивановской области уже остановлено строительство многоквартирных жилых домов 6 застройщиками:

ООО «Инженерная коммуникационная компания» (2 объекта), ООО «Производственно коммерческая фирма «Пума» (2 объекта), ООО «Ивстройинвест» (1 объект), ООО «Верамарк» (1 объект) и ООО «Инновационно-строительная компания Ивспецгарант» (2 объекта), ОАО «ДСК» (2 объекта) (787 договоров участия в долевом строительстве). Положительное решение вопроса о достройке проблемных объектов во многом зависит от внесения соответствующих изменений в действующее

законодательство.

Установление таких критериев позволит активизировать инвестиционную деятельность в Ивановской области, что в свою очередь будет способствовать скорейшему развитию инфраструктуры региона и благоприятно скажется на улучшении инвестиционного климата, а также позволит расширить круг потенциальных инвесторов.

В действующей редакции Закона не установлены критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения с целью предоставления земельных участков юридическим лицам без проведения торгов.

Проектом закона Ивановской области предлагается дополнить Закон положениями об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения (в сферах здравоохранения, образования, физической культуры и спорта, культуры, социального обслуживания) в целях предоставления земельных участков в аренду без торгов. При этом устанавливаются такие критерии как: соответствие размещения объекта приоритетам и целям, определенным в стратегиях социально-экономического развития и (или) государственных (муниципальных) программах и (или) их размещение предусмотрено документами территориального планирования муниципальных образований Ивановской области; объем заявленных инвестиций по объекту не менее 100 млн. рублей; объект социально-культурного назначения относится к одной из сфер: здравоохранение, образование, физическая культура и спорт, культура, социальное обслуживание, и подлежит безвозмездной передаче юридическим лицом после ввода объекта в эксплуатацию в собственность Ивановской области или в муниципальную собственность того муниципального образования Ивановской области, на территории которого он расположен.

Установление указанных выше критериев обусловлено востребовательностью размещения на территории региона объектов социально-культурного назначения.

Принятие данного закона не потребует дополнительных финансовых или иных затрат из средств областного бюджета.

Член Правительства Ивановской области – директор Департамента экономического развития и торговли Ивановской области **Л.С. Бадак**