Пояснительная записка
к проекту закона Ивановской области
«О внесении изменений в Закон Ивановской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (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 «О внесении изменений в Закон Ивановской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (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 – Законопроект) разработан в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в целях уточнения, критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Ивановской области допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов.

Внесение изменений в абзац второй преамбулы Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (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) обусловлено необходимостью приведения Закона в соответствие с федеральным законодательством.

Закон принят в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ. В преамбуле Закона указан случай, на который не распространяется действие Закона - подпункт 3.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, который не будет применяться с 01.01.2022 на основании части 3 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Таким

образом, ссылку на подпункт 3.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ Законопроектом предлагается исключить из преамбулы Закона с 01.01.2022.

Кроме того, в 2021 году пункт 2 статьи 39.6 ЗК РФ дополнен подпунктами 3.2 и 3.3, предусматривающими самостоятельные случаи предоставления без торгов земельного участка застройщику, признанному в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» банкротом. Необходимость включения указанных подпунктов в преамбулу Закона в качестве случаев, на которые не распространяется действие Закона, имеется в настоящее время.

Изменение Закона позволит расширить круг потенциальных инвесторов и достигнуть положительной динамики по внедрению масштабных инвестиционных проектов по строительству в Ивановской области на взаимовыгодных, экономически обоснованных и сбалансированных условиях всех заинтересованных хозяйствующих субъектов.

Отметим, что реализация масштабных инвестиционных проектов на территории Ивановской области в части развития жилищного строительства и удовлетворения потребностей нуждающихся малоимущих граждан является одной из первостепенных и значимых задач региона.

Предлагаем ввести градацию процента передаваемого в муниципалитет жилья в зависимости от этажности - при сохранении минимальной площади строящегося жилья (10 тыс. кв. м) применять разный процент передаваемого жилья:

для высотного жилья (9 - 14 этажей) – передача в муниципалитет не менее 5% жилья,

для среднеэтажного жилья (5 - 8 этажей) – передача в муниципалитет не менее 3% жилья,

для малоэтажного жилья (до 4 этажей включительно) – передача в муниципалитет не менее 1% жилья.

Это позволит стимулировать строительство на территории Ивановской области малоэтажного жилья, а значит повысить комфорт проживания жителей региона, создать микрорайоны нового уровня застройки.

Принятие Законопроекта не потребует выделения дополнительных денежных средств из бюджета Ивановской области.

Законопроект регулирует отношения, предусмотренные пунктом 1.4 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 17.12.2013 № 534-п, в связи с чем в отношении него Департаментом строительства и архитектуры Ивановской области проведена предварительная оценка регулирующего воздействия, в результате которой установлено следующее.

Законопроект частично изменяет содержание прав и обязанностей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, содержание и порядок реализации полномочий органов местного самоуправления, органов государственной власти Ивановской области в отношениях с субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Вместе с тем, новое правовое регулирование в части прав и обязанностей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности не приведет:

- к невозможности исполнения указанными субъектами возложенных на них обязанностей вследствие противоречий или пробелов в правовом регулировании, отсутствия необходимых организационных или технических условий у органов местного самоуправления, а также сложившегося в Ивановской области уровня развития технологий, инфраструктуры, рынков товаров и услуг;

- к возникновению у указанных субъектов дополнительных существенных расходов при осуществлении предпринимательской и инвестиционной деятельности либо к возникновению дополнительных существенных расходов местных бюджетов.

Таким образом, в отношении Законопроекта не требуется проведение углубленной оценки регулирующего воздействия и публичных консультаций.

Первый заместитель начальника
Департамента строительства и
архитектуры Ивановской области –
статс-секретарь И.А. Костромская