

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края № 90-КЗ от 29.12.2003 «О регулировании земельных отношений в Приморском крае»

Министерством экономического развития Приморского края (далее-уполномоченный орган) в соответствии со статьей 6¹ Закона Приморского края от 22.12.2008 № 373-КЗ «О законодательной деятельности в Приморском крае», Порядком организации и проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Приморского края, экспертизы нормативных правовых актов Приморского края, оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Приморского края, утвержденным постановлением Администрации Приморского края от 26.12.2012 № 435-па «Об утверждении Порядка организации и проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Приморского края, экспертизы нормативных правовых актов Приморского края, оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Приморского края» (далее – Порядок), проведена оценка регулирующего воздействия проекта закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края № 90-КЗ от 29.12.2003 «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (далее – проект закона), разработанного министерством имущественных и земельных отношений Приморского края (далее–регулирующий орган).

Проект закона подлежит процедуре оценки регулирующего воздействия ввиду наличия в нем положений, регулирующих общественные отношения, указанные в пункте 1.4 утвержденного Порядка.

В соответствии с пунктом 2.2. Порядка регулирующим органом проведена предварительная оценка регулирующего воздействия проекта закона, в соответствии с чем, установлено следующее.

Одной из самых острых социальных проблем рынка недвижимости является проблема обманутых дольщиков - большое количество проблемных объектов, и большое количество людей, которые ждут своих квартир годами.

Регулирующим органом разработан проект закона, направленный на дополнительные меры в решении вопроса по завершению строительства проблемных объектов.

Основные группы, подверженные влиянию рассматриваемой проблемы:

- органы государственной власти Приморского края;
- предприниматели, осуществляющие вид деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2): 41 – строительство зданий.

По результатам предварительной оценки регулирующего воздействия проекта закона обстоятельства, приводящие к возникновению положений п.п. а) и в) пункта 2.3 Порядка не выявлены, в соответствии с п.п. б) Порядка определена средняя степень регулирующего воздействия проекта закона.

Проект закона направлен на решение задач по защите прав дольщиков, снижения социального напряжения среди обманутых дольщиков, потребностью привлечения средств инвесторов для решения проблем обманутых дольщиков, а также желанием лиц взять на себя обязательства по достройке (частичной достройке) проблемных объектов в обмен на возможность реализовать свой инвестиционный проект на земельном участке, предоставленном без торгов.

Также проект закона направлен на развитие механизмов государственно-частного партнерства в решении вопросов достройки проблемных объектов и позволяет достичь поставленных Президентом Российской Федерации целей и задач, уменьшив при этом нагрузку на бюджет Приморского края.

Лицо, взявшее на себя обязательство по достройке (частичной достройке) проблемного объекта, имеет право на получение в аренду без процедуры торгов, в том числе в соответствии с п.п. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, земельного участка в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

Основные цели регулирования:

- создание условий для завершения строительства проблемных объектов;
- решение проблем обманутых дольщиков.

В соответствии с пунктом 2.18 Порядка, в целях проведения публичных консультаций, проект закона был размещен на официальном сайте – интернет-портале для публичного обсуждения нормативных правовых актов Приморского края и их проектов, муниципальных нормативных правовых актов в Приморском крае и их проектов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.regulation-new.primorsky.ru> (далее-Портал).

Публичные консультации были проведены в период 30.01.2020 по 08.02.2020. С проектом закона ознакомилось 17 посетителей Портала, положительную оценку поставили 5 посетителей Портала, замечаний и предложений от экспертов на проект закона на Портал не поступило.

Вместе с тем, в адрес уполномоченного органа поступили замечания на проект закона от управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее-УФАС по ПК).

По мнению УФАС по ПК, согласно проекту закона, хозяйствующий субъект (юридическое лицо) для получения земельного участка без торгов в соответствии с п.п. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ в целях реализации масштабного инвестиционного проекта должно дополнительно взять на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, включенного в реестр проблемных объектов, предусмотренного ч. 1 ст. 23.1 Федерального закона от 30.12.2020 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», следовательно хозяйствующий субъект, не взявший на себя дополнительное обязательство по завершению строительства проблемных объектов, будет ограничен в получении земельного участка в аренду без торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего

критериям, установленным законом Приморского края, что не соответствует п.п. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

При указанных обстоятельствах принятие проекта закона в рассматриваемой редакции, устанавливающего не предусмотренные Земельным кодексом РФ дополнительных требований к хозяйствующему субъекту в целях получения им земельного участка без торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, будет иметь признаки нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.08.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Регулирующий орган с данной позицией не согласился, обосновывая это тем, что на хозяйствующий субъект не возлагается дополнительное обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, а вводится еще один критерий, позволяющий отнести инвестиционный проект к масштабным инвестиционным проектам.

В период проведения публичных консультаций регулирующим органом в проект закона были внесены изменения в части уточнения критерия:

-инвестиционный проект предусматривает строительство объекта (объектов) капитального строительства с объемом капитальных вложений в данный объект (объекты) не менее 5 млн. рублей.

В связи с этим, доработанный проект закона был размещен на Портале для проведения повторных публичных консультаций с 20.02.2020 по 24.02.2020.

В период проведения повторных публичных консультаций с доработанным проектом закона ознакомилось 6 человек, получена одна положительная оценка, также поступил положительный отзыв на проект закона от уполномоченного по защите прав предпринимателей в Приморском крае М.А. Шемилиной.

Принятие проекта закона не устанавливает ранее не предусмотренных действующим законодательством необоснованных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной

деятельности, не принесет дополнительных расходов консолидированного бюджета Приморского края.

Принятие проект закона создаст условия для восстановления прав и законных интересов граждан, денежные средства которых привлечены для возведения объектов долевого жилищного строительства, что в свою очередь в значительной мере будет способствовать снижению социальной напряженности в Приморском крае.

Сроки проведения процедур и полнота сведений, необходимых при разработке проекта приказа, соответствуют требованиям Порядка.

Министр



Н.Б. Набойченко