

Пояснительная записка
к проекту закона Ивановской области

**«О внесении изменений в статью 1 Закона 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 статью 1 Закона 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, Закон) разработан в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Одной из целей национального проекта «Жилье и городская среда» является увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год. Однако в Ивановской области наблюдается падение темпов жилищного строительства.

С целью реализации национального проекта «Жилье и городская среда» федеральные органы государственной власти планируют сделать упор не на высотное строительство, а на развитие индивидуального и малоэтажного жилищного строительства. В настоящее время Минстрой России разрабатывает соответствующую программу.

Мировые тренды градостроительства также свидетельствуют о том, что для повышения комфорта проживания граждан следует снижать этажность строящегося жилья.

В городе Иваново появилась новая территориальная зона – зона смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2, предусматривающая строительство индивидуальных домов и многоквартирных домов этажностью до четырех этажей.

Однако градостроительная политика региона не может сводиться исключительно к запретительным мерам. Новые тренды застройки необходимо задавать и мерами стимулирования.

На сегодняшний день в соответствии с Законом одним из видов масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства является проект, предусматривающий:

строительство не менее 10 тыс. кв. м жилых помещений с безвозмездной передачей не менее 5% общей площади жилых помещений в муниципальный жилищный фонд для предоставления по договорам социального найма детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма,

либо с учетом затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры не менее 5 процентов от общей суммы капиталовложений в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с последующей передачей объектов социальной инфраструктуры в собственность Ивановской области (объекты, предназначенные для размещения медицинских организаций) или муниципальную собственность (объекты, предназначенные для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, объектов спорта).

Процент передаваемого в муниципалитет жилья был увеличен с 1 до 5 Законом Ивановской области от 31.05.2017 № 44-ОЗ. За последующие 4 года данный вид масштабного инвестиционного проекта не был реализован в Ивановской области ни разу. Этот факт свидетельствует о том, что сегодняшняя реакция Закона № 20-ОЗ является неработающей.

Из расчетов, представленных крупнейшими застройщиками региона, при данном проценте передаваемого в муниципалитет жилья следует, что застройщикам экономически нецелесообразно осуществлять строительство среднеэтажного и малоэтажного жилья при закрепленном в Закон критерии.

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 нужд 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) – 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.

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 –
стас-секретарь

И.А. Костромская