

**Пояснительная записка  
к проекту закона Ивановской области  
«О внесении изменения 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 изменения 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 и Закон соответственно) разработан в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в целях уточнения критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства, для 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.

Реализация масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства на территории Ивановской области является одной из первостепенных и значимых задач региона.

В соответствии с Законом в случае реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов допускается при соответствии реализуемого на данном земельном участке масштабного инвестиционного проекта указанным в Законе критериям, одним из которых является безвозмездная передача определенного процента общей площади жилых помещений в муниципальный жилищный фонд, либо с учетом затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры не менее 5 процентов от общей суммы капиталовложений в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта передача 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).

Законопроектом предлагается:

1. Увеличить процент площади жилых помещений, подлежащих передаче инвестором в муниципальный жилищный фонд - не менее 10 процентов (при многоэтажной (высотной) застройке (9 - 14 этажей)), либо 5 процентов (при среднеэтажной застройке (5 - 8 этажей)), либо 3 процента (при малоэтажном строительстве).

Согласно информации, предоставленной Администрацией города Иванова, по состоянию на 01.01.2024 в списке нуждающихся в улучшении жилищных условий по г. Иваново состоят 1876 граждан. Кроме того, подлежат обеспечению жилыми помещениями 431 гражданин, относящийся к категории детей-сирот.

Увеличение процента площади жилых помещений, передаваемых в муниципальный жилищный фонд, будет способствовать обеспечению самых незащищенных слоев населения.

Аналогично в 2 раза увеличено требование к стоимости передаваемых в рамках реализации инвестиционного проекта объектов социальной инфраструктуры.

2. Установить требование о согласовании вида передаваемого имущества (жилые помещения или объекты социальной инфраструктуры) с администрацией муниципального образования, на территории которого реализуется инвестиционный проект.

Данное положение внедряется в целях учета инвестором потребности муниципального образования в соответствующем имуществе.

3. Откорректировать перечень имущества, передаваемого инвестором в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, дополнив его объектами социальной инфраструктуры и жилыми помещениями, расположенными вне места реализации масштабного инвестиционного проекта, но в пределах границ одного административно-территориального образования с местом реализации масштабного инвестиционного проекта.

4. Уточнить формулировку, определяющую категории граждан в пункте 1 части 2 статьи 1 Закона в части приведения ее в соответствие с:

- нормам статьи 8 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», статьи 8 Закона Ивановской области от 14.03.1997 № 7-ОЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Ивановской области», согласно которым детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

- положениями частей 2 - 4 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)

Так, в соответствии с частью 2 статьи 49 ЖК РФ жилые помещения предоставляются малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Однако в соответствии с частями 3 и 4 статьи 49 ЖК РФ жилые помещения предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях (например, обеспечение жилыми помещениями инвалидов (колясочников) и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с положениями Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»).

В связи с тем, что жилищное законодательство Российской Федерации наделяет органы местного самоуправления полномочиями по обеспечению помещениями по договорам социального найма не только малоимущих граждан, но и иных категорий граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предполагается включить иные указанные категории граждан в законопроект.

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 для всех заинтересованных хозяйствующих субъектов.

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,

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.

И.о. директора Департамента



И.А. Костромская

