

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области

**«О внесении изменений в статью 1 Закона Новосибирской области
«Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты
социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные
инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых
предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» и
регулировании отдельных отношений, связанных с реализацией масштабных
инвестиционных проектов на территории Новосибирской области»**

Разработка совместно с прокурором Новосибирской области проекта закона Новосибирской области «О внесении изменений в статью 1 Закона Новосибирской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» и регулировании отдельных отношений, связанных с реализацией масштабных инвестиционных проектов на территории Новосибирской области» (далее – проект закона) обусловлена необходимостью внесения изменений в критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, связанные со строительством жилья, а также установления возможности в определенных случаях изменения способа исполнения обязательств.

Реализация масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, показала свою эффективность в решении социально-значимых вопросов при восстановлении прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Однако практика применения данного механизма требует изменений.

Проектом закона предлагается изменить критерий, установленный пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон № 583-ОЗ).

Количество граждан, признанных в установленном порядке пострадавшими от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории НСО (далее – пострадавшие граждане), снижается, однако список этих граждан по-прежнему ведется, включение в него носит заявительный характер. Денежные средства на

завершение строительства проблемных объектов по-прежнему необходимы, данный критерий по-прежнему актуален.

В связи с этим проектом закона предлагается изменить количество передаваемых в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта жилых помещений – не 2,5%, как это было установлено ранее, а 0,5% от построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта.

При выборе механизма решения жилищных прав граждан должна соблюдаться соразмерность между стоимостью земельного участка и общей суммой исполнения обязательств (в виде предоставления жилых помещений и внесение денежных средств инициатором проекта на завершение проблемного объекта), которая не может быть менее стоимости испрашиваемого земельного участка (земельных участков), определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, поскольку в случае предоставления земельного участка на аукционе его стоимость также может быть направлена на решение жилищных прав граждан.

В действующей редакции Закона № 583-ОЗ минимальная сумма, которую инициатор проекта направляет на завершение строительства проблемного объекта составляет не менее 30 000 000 рублей.

Поскольку проектом закона предлагается уменьшить объем передаваемых жилых помещений, предлагается минимальный размер вышеуказанной суммы увеличить до 60 000 000 рублей.

В рамках реализации МИП инициатор проекта обязан построить не менее 10 000 кв. м жилья, 2,5 % от которого составляет 250 кв.м.; 0,5 % от 10 000 кв. м составляет 50 кв. м.

Согласно статистическим данным размещенным на официальном сайте Территориальном органе Федеральной службы государственной статистики Новосибирской области средняя цена на первичном рынке жилья в 2026 году составляет 155 000 руб. за 1 кв. м.

Стоимость 250 кв. м составляет 38 750 000 руб, стоимость 50 кв.м составляет 7 750 000 тыс руб., таким образом разница стоимости предаваемого жилья составляет более чем 30 000 000 руб.

В связи с этим проектом закона предлагается увеличить размер денежных средств, которые инициатор проекта направляет на завершение строительства проблемного объекта до 60 000 000 рублей.

Кроме этого проектом закона предлагается предусмотреть возможность исполнения обязательств по передаче жилых помещений при реализации масштабных инвестиционных проектов в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 1 июля 2015 года № 583-ОЗ в случае отсутствия на дату исполнения данных обязательств пострадавших граждан, путем передачи в собственность жилых помещений муниципальному образованию либо Новосибирской области.

Проект закона состоит из 3 статей.

Статьей 1 вносятся соответствующие изменения.

Статьей 2 устанавливаются особенности исполнения обязательств по передаче жилых помещений при отсутствии пострадавших граждан.

Статьей 3 определяется порядок вступления закона в силу.

Проект закона не подлежит оценке регулирующего воздействия в связи с тем, что не содержит положений, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Новосибирской области обязательные требования, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), привлечения в административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценок и экспертиз, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Новосибирской области обязанности и запреты для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающих или изменяющих ответственность за нарушение нормативных правовых актов Новосибирской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Министр

Д.Н. Богомолов