

Сводка предложений

по проекту постановления Администрации Томской области «Об утверждении Порядка предоставления юридическими лицами мер поддержки граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Законом Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области», в целях заключения договора аренды земельного участка без торгов в случае предоставления земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов»

Разработчик проекта нормативного правового акта: Департамент архитектуры и строительства Томской области.

Срок проведения публичных консультаций, в течение которого разработчиком проекта нормативного правового акта принимались предложения: с 27.05.2019 по 24.06.2019.

Место размещения проекта нормативного правового акта и сводного отчета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://tomsk.gov.ru/rating/front/index/type/5>

Список заинтересованных лиц, которые были надлежащим образом извещены/уведомлены об обсуждении:

- Депутат Законодательной Думы Томской области Е.М. Собканюк;
- Депутат Законодательной Думы Томской области А.К. Шпетер;
- Уполномоченный по защите прав предпринимателей Томской области;
- Председатель Совета регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- Президент некоммерческой организации «Союз строителей Томской области»;
- Директор некоммерческого партнерства «МПО работодателей Томской области»;
- Руководитель Регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;
- Президент Томской торгово-промышленной палаты.


№ пп	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарии разработчика
1	Томская торгово-промышленная палата	Цели и содержание проекта в целом соответствуют интересам субъектов предпринимательской деятельности, а сам проект направлен на создание дополнительных условий и гарантий, способствующих решению социальных задач и развитию бизнеса.	Учтено.
2	Уполномоченный по защите прав предпринимателей Томской области	<p>Принятие рассматриваемого проекта может привести к возникновению споров о справедливости предоставления инвесторам земельных участков в обмен на предоставление мер поддержки, необходимость определения прозрачного порядка предоставления инвесторам земельных участков в аренду без торгов.</p> <p>Предоставляется необходимым более детально подходить к определению денежного эквивалента предоставляемой помощи (все три способа для инвестора сводятся к конкретной сумме затрат), а также необходимо исключить дисбаланс «степени удовлетворения требований» пострадавших граждан, поскольку в случае предоставления денежной компенсации установление предельной величины компенсации в 1 млн. рублей предоставляется ничем не обоснованным ограничением, равно как и предоставление 10 % квартир в новом МКД с ограничением площади предоставляемой квартиры в 60 кв. м., по сравнению со 100 % компенсацией в случае завершения инвестором строительства проблемного дома.</p> <p>Ввиду различного состояния проблемных объектов, количества и характера требований пострадавших граждан, следует признать наличие заведомо различной инвестиционной привлекательности проблемных объектов для инвесторов и затруднительности установления единого критерия определения денежного эквивалента инвестиций, что приведет к отсутствию эффективного правового</p>	<p>Предложения учтены частично.</p> <p>Согласно Порядку рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», и заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, утвержденному постановлением Администрации Томской области от 16.09.2015 № 335а, юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации проекта (далее - заявитель), подает на имя Губернатора Томской области заявление с приложением в том числе бизнес-план или технико-экономическое обоснование реализации проекта, схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.</p> <p>В случае подачи документов для рассмотрения несколькими юридическими лицами в целях предоставления одного земельного участка в аренду без проведения торгов и подготовки уполномоченным органом заключения о соответствии проектов установленным критериям при предоставлении земельного участка в аренду юридическому лицу последовательно учитываются следующие условия:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) соответствие проекта более чем одному критерию; 2) наибольший объем инвестиций по проекту; 3) более ранняя дата поступления заявления. <p>Таким образом, выбор земельного участка, выбор меры поддержки, а также сам выбор проблемного объекта осуществляется самим заявителем, в момент подачи заявления с приложенными документами.</p> <p>Предоставлению земельных участков инвестору без торгов на различных условиях непрогнозируемой доходностью для собственника (город, область) отсутствует, так как получение земельного участка в аренду без торгов не освобождает заявителя от уплаты арендной платы за данный участок.</p>

		<p>механизма отбора инвесторов, а также к предоставлению земельных участков инвестору без торгов на различных условиях непрогнозируемой доходностью для собственника (город, область).</p>	<p>Из проекта исключен пункт 5 о том, что меры поддержки и их объем определяется уполномоченным органом.</p>
3	<p>Депутат Законодательной Думы Томской области А.К. Шпетер</p>	<p>Отсутствует порядок определения конкретного вида и объема меры поддержки, все определяется уполномоченным органом (пункт 5 проекта). Считаем, что уполномоченный орган должен учитывать мнение инвестора при определении конкретной меры поддержки, а при определении объема меры поддержки – учитывать характеристики земельного участка, в том числе его кадастровую стоимость. Предлагаем требования к месторасположению многоквартирного дома (пункт 12 проекта), в котором инвестор предоставляет гражданам жилые помещения в качестве меры поддержки, дополнить оговоркой, что «многоквартирный дом также может находиться на территории иного муниципального образования Томской области или в ином субъекте РФ в случае получения инвестором согласия уполномоченного органа», - сейчас предлагается только по согласованию с гражданами. Из текста не возможно определить количество граждан, отнесенных к числу пострадавших, которым инвестор должен выплатить денежную компенсацию (пункт 15 проекта). Кроме того, анализ всех документов, принятых администрацией Томской области по данной теме, свидетельствует об отсутствии установленного законодательством алгоритма определения характеристик компенсационного земельного участка, предоставляемого инвестору.</p>	<p>Предложения учтены частично. Согласно Порядку рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», и заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, утвержденному постановлением Администрации Томской области от 16.09.2015 № 335а, юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации проекта (далее - заявитель), подает на имя Губернатора Томской области заявление с приложением в том числе бизнес-план или технико-экономическое обоснование реализации проекта, схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. В случае подачи документов для рассмотрения несколькими юридическими лицами в целях предоставления одного земельного участка в аренду без проведения торгов и подготовки уполномоченным органом заключения о соответствии проектов установленным критериям при предоставлении земельного участка в аренду юридическому лицу последовательно учитываются следующие условия: 1) соответствие проекта более чем одному критерию; 2) наибольший объем инвестиций по проекту; 3) более ранняя дата поступления заявления. Установление взаимосвязи между стоимостью инвестиционного проекта и стоимостью предоставляемого земельного участка не целесообразно. В настоящее время предоставление земельных участков юридическим лицам по договорам аренды без торгов осуществляется также Департаментом инвестиций Томской области (п.п. а) - в) п. 3 ч. 1 ст. 9 Закона), который предоставляет земельные участки без установления соразмерности. Алгоритм определения характеристик компенсационного земельного участка, предоставляемого инвестору выходит за пределы регулирования проекта. Из проекта исключен пункт 5 о том, что меры поддержки и их объем определяется уполномоченным органом. Проект дополнен условием получения от уполномоченного органа</p>

			<p>письменного согласия на предоставление жилого помещения в многоквартирном доме в ином муниципальном образовании Томской области или ином субъекте Российской Федерации (пункт 11 доработанного проекта). Пункт 15 проекта дополнен условием по оказанию меры поддержки всем гражданам, отнесенными к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области проблемного объекта выразившим письменное согласие на осуществление данной меры поддержки на общем собрании, в соответствии с пунктом 6 порядка.</p>
--	--	--	--

Общее количество поступивших предложений	3
Общее количество учтенных предложений	1
Общее количество частично учтенных предложений	2
Общее количество неучтенных предложений	0

Начальник Департамента архитектуры и строительства Томской области
«01» июля 2019 года.



Д.Ю. Ассонов

