



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИКИ, ТОРГОВЛИ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ**
(Минэкономики Республики Мордовия)

Мордовия Республикань
экономикань, мимань-рамамань и тевонь
ладяматъ коряс Министерствась

Мордовия Республикань
экономикань, миemanь-ramamonь ды тевень
ветямонть коряс Министерствась

Советская ул., д.26, г.Саранск, Республика Мордовия, 430002

Тел./факс (8342) 47-35-11. E-mail: mineco@e-mordovia.ru

ОКПО 00079384, ОГРН 1021300976069, ИНН/КПП 1326135968/132601001

04.06.2018г № 1851-РУ/19 Министерство строительства, транспорта
и дорожного хозяйства Республики Мордовия

На № _____ от _____

Заключение

об оценке регулирующего воздействия по проекту
закона Республики Мордовия «О мерах по защите граждан-участников
долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики
Мордовия, перед которыми не исполнены обязательства по завершению
строительства и (или) передаче им жилых помещений в собственность и
внесении изменений в отдельные законодательные акты Республики Мордовия»

Министерство экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия в соответствии с постановлением Правительства Республики Мордовия от 06.07.2015 г. № 394 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Мордовия, экспертизе нормативных правовых актов Республики Мордовия» рассмотрело проект закона Республики Мордовия «О мерах по защите граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Мордовия, перед которыми не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче им жилых помещений в собственность и внесении изменений в отдельные законодательные акты Республики Мордовия» (далее – проект закона), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия (далее – разработчик), и сообщает следующее.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта закона процедуры, предусмотренные пунктами 8-12 постановления Правительства Республики Мордовия от 06.07.2015 г. № 394 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Мордовия, экспертизе нормативных правовых актов Республики Мордовия» проведения

оценки регулирующего воздействия, разработчиком соблюдены.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта закона размещена 7 мая 2018 г. на инвестиционном портале Республики Мордовия (<http://investrm.ru/orv/proekt-zakona-respubliki-mordoviya-o-merakh-po-zashchite-prav/>).

На официальном сайте исполнительных органов государственной власти Республики Мордовия информация о проведении процедуры оценки регулирующего воздействия размещена в разделе тексты проектов / Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта закона с учетом информации, представленной разработчиком в сводном отчете, Министерством экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия сделаны следующие выводы.

1. Описание предлагаемого регулирования.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было предусмотрено создание фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства. Однако в тексте закона не определен порядок получения гражданами жилья по договорам долевого строительства, перед которыми застройщик не исполнил свои обязательства.

Не установлен порядок стимулирования организаций (новых застройщиков) и в рамках Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (статьи 201.15-1 и 201.15-2).

Проект закона разработан в целях формирования ряда мер, направленных на защиту прав участников долевого строительства, однако предлагаемый законопроект предполагает принятие правового механизма, который будет дополнительно защищать права и законные интересы участников долевого строительства.

Юридическим лицом (инвестором) права пострадавших участников

долевого строительства на жилые помещения планируется обеспечить следующими способами (способом):

- 1) обеспечение завершения строительства проблемного объекта;
- 2) предоставление жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве;
- 3) выплата юридическим лицом (инвестором) денежной компенсации пострадавшим участникам строительства.

Также планируется внести изменение в подпункт «а» пункта 1 статьи 4 Закона Республики Мордовия от 12 марта 2009 года № 23-З «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия», дополнив абзацем 6 следующего содержания: «инвестиционный проект предусматривает обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения, общая площадь которых составляет не менее 500 квадратных метров, в соответствии с Законом Республики Мордовия «О мерах по защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Мордовия, перед которыми не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче им жилых помещений в собственность».

Проект закона вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

Одним из наиболее распространенных способов приобретения жилого помещения в собственность в последние годы развития российского общества является участие в долевом строительстве жилых помещений. Однако по различным причинам сохраняется опасность увеличения количества неплатежеспособных и несостоятельных застройщиков, привлекающих денежные средства граждан, которые ставят под угрозу решение «жилищного вопроса» населения. Долевое строительство является почвой для совершения ряда правонарушений со стороны застройщиков и ставит под угрозу реализацию конституционного права граждан на жилье.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривают ряд мер, направленных на защиту прав участников долевого строительства, однако предлагаемый законопроект предполагает принятие правового механизма, который будет дополнительно защищать права и законные интересы участников долевого строительства на территории Республики Мордовия.

По состоянию на 1.01.2018 г. в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, такие граждане в Республике Мордовия отсутствуют¹, проблемных объектов не имеется.

3. Обоснование целей предлагаемого регулирования.

По мнению разработчика проекта закона, основными целями разработки предлагаемого регулирования являются:

Таблица 1.

Описание целей предлагаемого регулирования, их соотношение с проблемой	Сроки достижения целей предлагаемого регулирования	Индикаторы достижения целей регулирования по годам
введение на территории Республики Мордовия дополнительной меры по защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, перед которыми не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче им жилых помещений в собственность, путем предоставления земельного участка без торгов юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект, предусматривающий обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства	цель будет достигнута при принятии законопроекта (июль 2018 года)	–

В целом принятие проекта закона будет способствовать формированию эффективной нормативно-правовой базы в части предоставления мер государственной поддержки.

4. Анализ опыта субъектов Российской Федерации в соответствующей сфере.

По итогам мониторинга регионального законодательства в указанной сфере, установлено, что в большинстве субъектов Российской Федерации действуют аналогичные нормативные правовые акты. Например, Областной закон Ленинградской области от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», Закон Архангельской области от 02.07.2012 № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области», Закон Удмуртской Республики от 08.07.2014 № 42-РЗ «О мерах по

¹ <http://www.e-mordovia.ru/gosudarstvennaya-vlast-rm/ministerstva-i-vedomstva/minstroy/novosti/reestr-grazhdan-chi-denezhnye-sdstva-privlecheny-dlya-stroitelstva-mnogokvartirnykh-domov-i-chi-pr/>

защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков» и т.д.

5. Анализ предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы.

В сводном отчете разработчик рассмотрел только один вариант решения указанных проблем. В качестве решения разработчиком предлагается принять проект закона и внести изменения в подпункт «а» пункта 1 статьи 4 Закона Республики Мордовия от 12 марта 2009 года № 23-З «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия».

В рамках оценки регулирующего воздействия Министерством экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия были рассмотрены иные возможные варианты регулирования сложившейся ситуации:

1) Невмешательство

Данный вариант не предполагает оказание поддержки пострадавшим участникам строительства, что приведет к усилению социальной напряженности со стороны пострадавших граждан.

2) Оптимизация действующего государственного регулирования.

Федеральным законом от 30.12.2012г. №294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено введение дополнительных гарантий для участников долевого строительства в части страхования гражданской ответственности застройщиков.

В Государственной Думе РФ рассматриваются законопроекты, предусматривающие ввод уголовной ответственности застройщиков за обман дольщиков многоквартирных домов и другие меры, способствующие защите граждан, вкладывающих средства в долевое строительство многоквартирных домов.

Оптимизация действующего законодательства, касающегося долевого строительства, не затрагивает решения проблем уже пострадавших участников строительства.

3) Предоставление финансовых мер поддержки добросовестным застройщикам, взявшим на себя исполнение обязательств по обеспечению прав участников строительства.

Стимулирование добросовестным застройщикам, взявшим на себя исполнение обязательств по обеспечению прав участников строительства путем компенсации части финансовых затрат путем предоставления бюджетных субсидий.

Данный вариант представляется нецелесообразным в связи с тем, что в соответствии с соглашением, заключенным с Министерством финансов Российской Федерации № 01-01-06/06-44 от 8 февраля 2018 г. Республика Мордовия взяла на себя обязательства не предусматривать новые расходные обязательства.

4) Принятие предлагаемого проекта закона

Разработанный законопроект направлен на защиту прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Мордовия, перед которыми застройщиками не исполнены договорные обязательства по строительству и (или) передаче им жилых помещений в собственность, путем предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов добросовестному застройщику, взявшему на себя исполнение обязательств по обеспечению прав участников строительства.

Негативного воздействия данным вариантом регулирования не выявлено.

Таким образом, оптимальным вариантом решения проблемы является принятие рассматриваемого регулирования.

6. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Предлагаемый законопроект затрагивает интересы граждан – пострадавших участников строительства, в отношении которых направлено действие законопроекта.

Затрагиваются интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, взявших на себя обязательства по предоставлению мер пострадавшим участникам строительства в соответствии с заключаемым соглашением с уполномоченным органом и органом местного самоуправления.

Участие в конкурсе носит свободный заявительный характер от субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

По итогам конкурса, субъект предпринимательской деятельности (новый застройщик) заключает с пострадавшим участником строительства договор (в том числе договор участия в долевом строительстве), предусматривающий предоставление (передачу) новым застройщиком пострадавшему участнику строительства жилого помещения, площадью соответствующей ранее заключенному договору с недобросовестным застройщиком.

Расходы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности зависят от их коммерческой заинтересованности.

Разработчиком представлена информация о 17 потенциальных инвесторах — хозяйственных обществах, действующих на территории Республики Мордовия и являющихся застройщиками.

Однако информация о количественной оценке иных адресатов регулирования не представлена.

7. Замечания и предложения по проекту закона.

1) в связи с тем, что изменение вносится в один законодательный акт, а также во исполнение статьи 68 Закона Республики Мордовия от 21 февраля 2002 г. № 10-З «О правовых актах Республики Мордовия» предлагается наименование изложить в следующей редакции:

«О мерах по защите граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Мордовия, перед которыми не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче им

жилых помещений в собственность и внесении изменений в статью 4 Закона Республики Мордовия «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия»;

2) проектом закона не предусмотрена (проработана) возможность определения **методики определения размера земельных участков, предоставляемых в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов**, что создает сложности для уполномоченного органа при отборе инвестиционного проекта победителя и не гарантирует выполнение принципов эффективности предоставления государственной поддержки (например, с учетом оценки общей площади жилых помещений, подлежащих бесплатной передаче пострадавшим участникам долевого строительства, кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка с видом разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, стоимости завершения строительства проблемного объекта в соответствии со сводным сметным расчетом, прошедшим государственную экспертизу);

3) в соответствии с пунктом 21 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Мордовия, утвержденного постановлением Правительства Республики Мордовия от 6 июля 2015 г. № 394, для проектов нормативных правовых актов, содержащих положения, имеющие высокую степень регулирующего воздействия срок проведения публичных консультаций не может составлять менее 20 рабочих дней.

Вместе с тем, исходя из сводного отчета, представленного разработчиком срок проведения публичных консультаций составил 10 рабочих дней;

4) по результатам сравнительного анализа размеров арендной платы за один и тот же земельный участок, предоставленный в аренду по результатам торгов, и который мог бы быть предоставлен в аренду без торгов, на примере двух земельных участков в г. Саранске, собственность на которые не разграничена и которые были предоставлены в 2016 году в аренду для строительства многоквартирных домов жилой площадью от 1000 кв.м. делается следующий вывод:

размер арендной платы за использование земельного участка, предоставленного в аренду без проведения торгов, **более чем в 100 раз меньше аналогичного значения** по результатам торгов².

В качестве примера выбран один из вариантов реализации инвестором рассматриваемой обязанности, при котором инвестор обязуется построить не менее 1 000 кв.м. жилья, из которых не менее 500 кв. м жилья согласно проекту закона должен предоставить участникам долевого строительства. Предположено, что строительство должно осуществляться в населенном пункте по месту нахождения незавершенного строительства многоквартирного дома (если с согласия пострадавшего участника долевого строительства жилое помещение не будет предоставлено в ином населенном пункте).

² При расчете использовалось постановление Правительства Республики Мордовия от 25 декабря 2007 г. №593 «Об утверждении Положения о Порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов»

Рассчитана возможная выгода инвестора при строительстве на предоставленном в аренду земельном участке многоквартирного дома жилой площадью от 1 000 кв.м., из которых определенное количество кв.м. необходимо предоставить пострадавшим участникам долевого строительства. Выгода определена как разница между выгодой от продажи жилых помещений и затратами на аренду земельного участка без учета иных затрат на строительство (в связи с отсутствием данных о себестоимости 1 кв.м. жилья на территории Республики Мордовия).

Расчеты показали, что при очевидной выгоде получения земельного участка в аренду без торгов предоставление жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства в размере 1 000 кв.м. **не предполагает выгод для инвестора.**

При этом «точка безубыточности» (т.е. ситуация, при которой выгода от получения земельного участка в аренду без проведения торгов равна сумме затрат на предоставление жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства)³ составляет примерно 10 кв.м.

Таким образом, предлагаемое регулирование не обеспечивает достижение цели регулирования, поскольку инвестору не выгодно участие в решении проблемы «обманутых дольщиков» посредством предлагаемого механизма в виде установленных требований к площади жилых помещений, которыми необходимо обеспечить пострадавших участников долевого строительства.

Однако заинтересованность инвесторов может быть обеспечена за счет альтернативных вариантов соотношения площади жилых помещений, под строительство которых будет предоставлен земельный участок без проведения торгов, и площади жилых помещений, предоставляемых пострадавшим участникам долевого строительства.

8. Сведения о проведении публичных обсуждений.

Разработчиком проведены публичные обсуждения уведомления о подготовке проекта закона в сроки с 16.03.2018 г. по 2.04.2018 г.

Была организована рассылка информационных писем о разработке проекта закона в адрес потенциальных инвесторов (ЗАО «Домострой», АО «Мордовская ипотечная корпорация», ПАО «Ремстрой», ПАО «Саранский домостроительный комбинат»), организациям, представляющим интересы предпринимательского сообщества ((Мордовское региональное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», Мордовское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Региональное объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Мордовия», Торгово – промышленная палата Республики

³ Согласно Постановлению Правительства Республики Мордовия от 14 мая 2018 г. № 298 «Об утверждении средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Республике Мордовия на II квартал 2018 года» средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по Республике Мордовия на II квартал 2018 г. составляет 35 387 рублей

Мордовия,

Мордовская республиканская

организация

профсоюза работников среднего и малого бизнеса).

В процессе публичных консультаций поступили предложения от Регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Мордовия» (письмо от 30.03.2018 г. № 2466), которые в основном учтены разработчиком. Поддерживается позиция разработчика о нецелесообразности учета замечания в части исключения части 4 статьи 3 проекта закона, в связи с тем, что предлагаемые в проекте закона решения позволяют не оставить гражданина вообще без жилья.

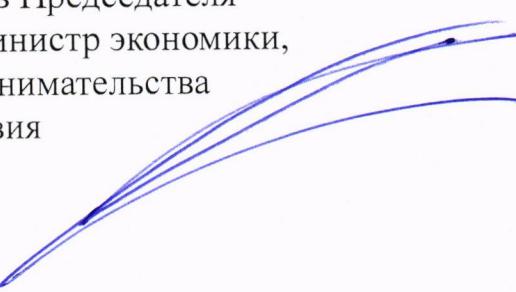
9. Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия.

По результатам проведения оценки регулирующего воздействия положения, которые вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также республиканского бюджета Республики Мордовия не выявлены.

Существует риск невозможности решения проблем пострадавших участников строительства предложенным способом, в связи с отсутствием в муниципальной собственности достаточного количества подготовленных земельных участков, предназначенных для предоставления новым застройщикам для жилищного строительства.

Существует риск не достижения цели регулирования, поскольку инвестору не выгодно участие в решении проблемы «обманутых дольщиков» посредством предлагаемого механизма в виде установленных требований к площади жилых помещений, которыми необходимо обеспечить пострадавших участников долевого строительства.

Первый заместитель Председателя
Правительства – Министр экономики,
торговли и предпринимательства
Республики Мордовия



V.N. Мазов