

Исх. № 56 от «10» июня 2021 года

Председателю комитета по экономике
и развитию Курской области

Л. Г. Осипову

Уважаемый Левон Григорьевич!

На письмо №03.1 – 04/2059 от 28 мая 2021 года сообщаем следующее.

Курским региональным отделением Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» подготовлено Мнение на проект закона Курской области «О внесении изменений в статью 3 Закона Курской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов»»

Приложение на 3 л. в 1 экз.

С уважением,

Исполнительный директор Курского
регионального отделения Общероссийской
общественной организации «Деловая Россия»



И.С.Савранская

Мнение Курского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» на проект закона Курской области «О внесении изменений в статью 3 Закона Курской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов»»

В адрес Курского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» поступил проект закона Курской области «О внесении изменений в статью 3 Закона Курской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов»».

Согласно Сводному отчету, проект нормативного правового акта разработан в целях стимулирования строительства социального жилья и социально-культурных объектов, увеличения налоговых поступлений в бюджет Курской области за счет расширения пула инвесторов, реализующих инвестиционные проекты по строительству жилых и многоквартирных домов, предполагающих передачу жилого фонда в собственность Курской области, муниципального образования Курской области, на территории которого будет реализован инвестиционный проект, а также определения доли передаваемого жилого фонда в собственность Курской области от общей площади жилых и нежилых помещений.

Отчет также содержит краткое описание проблемы, на решение которой направлено принятие указанного законопроекта, а именно:

«...в настоящее время перечень критериев, установленных в статье 3 Закона Курской области от 22 июня 2015 года №58-ЗКО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов» не определяет критерии по инвестиционным проектам инвесторов, предусматривающим передачу жилого фонда в собственность Курской области, муниципального образования Курской области, на территории которого будет реализован инвестиционный проект».

Иными словами, законопроект направлен на упрощение процедуры предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов.

Курское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» признает важность стимулирования строительства социального жилья и социально-культурных объектов Курской области, развитие инвестиционной деятельности в регионе и привлечение дополнительных инвестиций, однако, считает необходимым представить следующие замечания к законопроекту:

Проект Закона разработан в целях реализации пп. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с

распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов РФ.

Право, делегированное субъектам на основании подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, не может осуществляться произвольно, без соблюдения общеправовых требований, анализа объективных условий осуществления инвестиционной деятельности, а также без обеспечения справедливой конкуренции.

Об этом свидетельствует понятие «масштабный инвестиционный проект» и содержание Постановления РФ от 29.12.2014 №1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов».

Постановлением установлены критерии, позволяющие определить объекты социально-культурного назначения, инвестиционные проекты, в целях размещения или реализации которых может быть принято решение о предоставлении земельного участка в аренду без торгов.

Необходимо обратить внимание на тот факт, что государственное стимулирование инвестиционной деятельности, нецелесообразно в тех сферах, где существующие рыночные условия позволяют потенциальному инвестору получить выгоду от реализации своего проекта. Вследствие чего в такой сфере отсутствует частная инициатива.

Однако в тех сферах, где рыночная среда сформировала устойчивую конкурентную среду, введение механизмов государственного стимулирования без установления конкурсных процедур повлечет предоставление государственных преференций потенциальным инвесторам на усмотрение административного органа субъекта РФ, что противоречит ст. 15 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и создает условия коррупционных проявлений.

Согласно пункту 9 ст. 3 представленного законопроекта без торгов предоставляются земельные участки под строительство в совокупности не менее 20 (двадцати) тысяч квадратных метров площади жилых и нежилых помещений, также при условии передачи в собственность Курской области не менее 10 процентов от общей площади жилых и нежилых помещений, строительство которых предусмотрено инвестиционным проектом.

Проекты нормативных правовых актов, затрагивающие интересы бизнеса, должны содержать исчерпывающий объем информации, подтверждающий наличие проблемы, и основанный на результатах социально-экономических, статистических и других исследованиях, которые позволил бы сделать вывод о необходимости принятия такого законопроекта.

Вместе с тем, к проекту не приложены какие-либо материалы, обосновывающие отсутствие конкурентной среды в сфере жилищного строительства на территории Курской области или иные обстоятельства, свидетельствующие о необходимости государственного стимулирования в данной сфере.

Согласно данной норме, «масштабным» признается инвестиционный проект, если застройщик соглашается передать жилые и нежилые помещения в собственность Курской области. Кроме того, не приложены обосновывающие материалы о том, насколько

подобное решение соответствует интересам Курской области, с экономической точки зрения, каким образом оно способствует решению инфраструктурных проблем.

В действующих редакциях Земельного и Градостроительного кодексов РФ урегулированы вопросы развития и комплексного освоения территории, в том числе с целью строительства социального жилья.

Соответствующие нормы являются специальными по отношению к пп. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, то есть порядок и условия реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства установлены и ограничены федеральным законодательством.

Предлагаемая редакция пункта законопроекта предусматривает не отдельное обоснованное исключение из общих требований, а фактически универсальную норму о предоставлении земельных участков без проведения торгов, что, в конечном счете создает условия для избирательного правоприменения и ограничения конкуренции.

Изложенное свидетельствует о наличии в проекте коррупциогенных факторов, предусмотренных пп.пп. «а», «д» п. 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 №96: широта дискреционных полномочий – отсутствие или неопределенность сроков, условий или оснований принятия решения; принятия нормативного правового акта за пределами компетенции. Коррупциогенные факторы подлежат исключению из проектов нормативных правовых актов и проектов нормативно-правых актов».

Таким образом, в настоящий момент невозможно сделать оценку о месте данного проекта в системе действующего законодательства Курской области, финансовой обоснованности принятия проекта. Также невозможно спрогнозировать социально-экономические и иные последствия его принятия. Законопроект в существующем виде содержит коррупционные риски.

Курское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» предлагает еще раз проанализировать проблему и представить на обозрение документы, подтверждающие отсутствие коррупциогенных факторов в проекте нормативного правового акта.