**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту Закона Ульяновской области****«О внесении изменений в статью 5 Закона Ульяновской области**

**«О некоторых мерах, способствующих завершению строительства  
 и вводу в эксплуатацию расположенных на территории Ульяновской области многоквартирных домов, строительство которых осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства таких многоквартирных домов»**

Проект Закона Ульяновской области «О внесении изменений в статью 5 Закона Ульяновской области «О некоторых мерах, способствующих завершению строительства и вводу в эксплуатацию расположенных на территории Ульяновской области многоквартирных домов, строительство которых осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства таких многоквартирных домов» (далее – Закон 100-ЗО, законопроект соответственно) разработан в целях корректировки сроков реализации специальных проектов строительства и срока реализации права на обращение застройщиков – инвесторов в Правительство Ульяновской области с заявлением о присвоении проекту строительства статуса специального проекта строительства и срока на который данный статус присваивается.

В части 1 статьи 5 установлено, что право на обращение в Правительство Ульяновской области с заявлением сохраняется за застройщиком-инвестором **в течение трех лет со дня исполнения им в полном объеме принятых на себя обязательств по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта.**

Для предоставления в аренду застройщикам инвесторам земельных участков, необходимо обеспечить их образование (формирование), которое осуществляется как из уже существующих участков путем их преобразования (раздел, объединение, перераспределение и выдел), так и из публичных земель.

Независимо от способа образования (формирования) земельного участка требуется провести кадастровые работы. После этого нужно подготовить комплект необходимых документов для постановки нового участка на кадастровый учет и регистрации прав на него.

При этом, необходимо неукоснительно соблюдать требования, установленные в части 7 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, к которым в том числе относится запрет на образование земельного участка, если его границы будут пересекать **границы территориальных зон**.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Таким образом, формирование земельного участка, в большинстве случаев, требует внесение изменений в Правила землепользования и застройки, а учитывая что, нормами [Градостроительного кодекса](garantF1://12038258.0) Российской Федерации предусмотрено, что положения правил землепользования и застройки, в том числе, предусматривающие параметры градостроительного зонирования, должны корреспондироваться с соответствующими положениями генерального плана городского округа или поселения, для образования земельного участка требуется внесение изменений и в Генеральный план городского округа или поселения. Учитывая, что в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, в следствии чего процедура образования земельного участка составляет от 6 до 12 месяцев.

Кроме того, в соответствии с п.п. 4.4 Порядка предоставления субсидий из областного бюджета Ульяновской области застройщикам-инвесторам в целях возмещения затрат, связанных с выполнением работ по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемных объектов, расположенных на территории Ульяновской области, утверждённым постановлением Правительства Ульяновской области от 06.05.2019 № 183 (далее-Порядок), **застройщик-инвестор обязан представить в уполномоченный орган** **отчет о достижении значений результатов предоставления субсидии** не позднее 45 рабочих дней после наступления срока достижения результатов предоставления субсидий, составленный по форме, определенной типовой формой соглашения о предоставлении субсидии из областного бюджета Ульяновской области юридическим лицам, не являющимся государственными (муниципальными) учреждениями, которая установлена Министерством финансов Ульяновской области. Без предоставления данного отчёта, застройщик-инвестор не имеет права обратиться в Правительство Ульяновской области с заявлением о присвоении статуса специального проекта строительства.

В соответствии с п.п. 3.13. Порядка результатами предоставления субсидий являются:

1. количество объектов, в отношении которых выполнено строительство в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией и выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, единиц;
2. число участников долевого строительства, перед которыми исполнены обязательства по передаче жилых помещений.

Принимая во внимание, что разница между датой выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и датой подписания акта приема передачи жилого помещения участником долевого строительства составляет порядка 6 – 8 месяцев (это обстоятельство обусловлено наличием в отдельных договорах долевого участия обязанности застройщика-инвестора передать жилое помещение с отделкой) право застройщика инвестора на обращение в Правительство Ульяновской области с заявлением возникает спустя 9-10 месяцев после **дня исполнения им в полном объеме принятых на себя обязательств по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта.**

**Таким образом, застройщиками-инвесторами, которые ввели дома в декабре 2021 года, по состоянию на 01.12.2023 ни одного договора аренды земельного участка предусмотренные процедурой 100-ЗО не заключены.**

Принимая во внимание вышеизложенное, вносятся изменения в части корректировки сроков сохранения права обращения застройщика – инвестора в Правительство с 3-х до 5-ти лет.

Кроме того, корректируются срок присвоения статуса специального проекта строительства.

Статус специального проекта строительства в соответствии со статьёй 13.2 Закона Ульяновской области от 17.11.2003 № 059-ЗО «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» предполагает предоставление застройщику инвестору в соответствии с распоряжением Губернатора Ульяновской области, земельного участка в аренду без проведения торгов в целях реализации специального проекта строительства.

Срок присвоения статуса специального проекта строительства синхронизируется со сроком заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установленного пунктом 85 части 8 статьи 398 Земельного кодекса Российской Федерации.

В действующей редакции частью 2 Закона 100-ЗО установлено, что статус специального проекта строительства присваивается проекту строительства сроком **на десять лет**.

Пунктом 85 части 8 статьи 398 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок реализации масштабного инвестиционного проекта, указанного в подпунктах 2 и 3 пункта 2 статьи 396 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Так как земельные участки, предоставляемые в аренду без торгов, застройщикам инвесторам, в полном объеме исполнившим свои обязательства, для реализации специальных проектов строительства законопроектом предлагается внести изменения в части корректировки указанных сроков.

Проект закона разработан департаментом архитектуры и градостроительства совместно с департаментом финансового, правового и административного обеспечения Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области (директор департамента Е.В. Елисеева, телефон 58 59 94).

Министр имущественных отношений

и архитектуры Ульяновской области М.В.Додин