



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РД)

367000, г. Махачкала, ул. Абубакарова, 67, тел. 8-(8722) 67-20-08, факс 8-(8722) 67-29-50, post@minec-rd.ru

18.04.2024

№ 03-06/02-16-2399/24

Министерство строительства,
архитектуры и жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Дагестан

На № 11-05.2-4979/24 от 1 апреля 2024 года

Заключение

об оценке регулирующего воздействия на проект закона Республики Дагестан «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан»

Министерство экономики и территориального развития Республики Дагестан рассмотрело проект закона Республики Дагестан «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан» (далее – проект акта), разработанный и направленный Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан (далее – орган разработчик) для подготовки настоящего заключения, и сообщает следующее.

1. Общая информация

1.1. Степень регулирующего воздействия проекта акта, указанная органом-разработчиком: **высокая.**

Представленным проектом акта предусматривается установление механизма оказания дополнительных мер поддержки гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства по завершению строительства многоквартирных домов на территории Республики Дагестан, посредством передачи проблемных объектов незавершенного строительства инвестору, на которого возлагается обязанность по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства путем предоставления жилья либо выплаты денежной компенсации.

Исполнитель: Э.Я. Баймурзаев

*В связи с этим и в соответствии с подпунктом «а» пункта 11 Порядка проведения органами исполнительной власти Республики Дагестан процедуры оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Дагестан, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 мая 2014 года № 246 (далее – Порядок), рассматриваемый проект акта относится к актам с **высокой степенью** регулирующего воздействия.*

1.2. Проект акта направлен органом-разработчиком для подготовки настоящего заключения: **впервые.**

1.3. Информация о предшествующей подготовке заключений об оценке регулирующего воздействия: **не подготавливались.**

1.4. Полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

<http://dagorv.ru/projects#npa=2457>

1.5. Информация о проведении Министерством экономики и территориального развития Республики Дагестан публичных консультаций при поступлении проекта акта высокой степени регуляторной значимости:

публичные консультации не проводились.

1.6. Иная информация о подготовке настоящего заключения:

Министерством экономики и территориального развития Республики Дагестан осуществлена проверка размещения органом-разработчиком необходимой информации на официальном сайте www.dagorv.ru в целях проведения публичных обсуждений в отношении проекта нормативного правового акта, а также учета органом-разработчиком поступивших предложений.

Публичные обсуждения проекта акта и сводного отчета о результатах проведения оценки регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта Республики Дагестан (далее - сводный отчет) органом-разработчиком проведены в срок с 27 февраля по 27 марта 2024 года.

По результатам публичного обсуждения проекта акта и сводного отчета предложений и замечаний не поступило.

2. Выводы Министерства экономики и территориального развития Республики Дагестан

2.1. Вывод о соблюдении органом-разработчиком порядка проведения оценки регулирующего воздействия:

Процедура проведения оценки регулирующего воздействия органом - разработчиком исполнена с нарушением требований действующего законодательства.

Так, сводный отчёт, размещённый для проведения публичного обсуждения, подготовлен с нарушениями требований Порядка, а именно:

- разделы 5 - 7 не заполнены;

- разделы 8 - 9 заполнены некорректно.

В связи с этим сводный отчет необходимо доработать с учетом указанных замечаний.

2.2. Выводы об отсутствии либо обоснованности наличия в проекте акта положений, которые:

2.2.1. вводят административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствуют их введению:

Исполнитель: Э.Я. Баймурзаев

в соответствии с пунктом 1 статьи 1 рассматриваемого проекта акта в числе используемых основных понятий органом-разработчиком определено понятие «инвестор», которым является юридическое лицо, реализующее масштабный инвестиционный проект, соответствующий критериям, установленным пунктом 4 статьи 3 Закона Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов» (далее – Закон РД № 94). При этом пункт 4 в статье 3 Закона РД № 94 отсутствует.

Кроме того, обращаем внимание, что среди критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты для реализации их в сфере жилищного строительства, установленных указанной статьей Закона РД № 94, отсутствует критерий об установленных обязательствах инициатора проекта по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства.

Таким образом, изначально приведенное проектом акта понятие «инвестор» теряет свое смысловое значение в целом по всему тексту проекта акта.

Одновременно обращаем внимание, что предлагаемая редакция проекта акта предполагает возникновение расходов потенциальных адресатов правового регулирования, являющихся субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности, в виде предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилья или выплаты денежной компенсации при отсутствии выгоды для самого инвестора.

В связи с этим и принимая во внимание, что большей частью статей рассматриваемого проекта акта (статьи 2, 4, 5, 6, 7) устанавливается регулирование правоотношений между «инвестором» и пострадавшими участниками долевого строительства, проект акта в предлагаемой редакции не может быть принят.

Вместе с тем, учитывая, что в республике имеется ряд проблемных объектов незавершенного строительства, включенных в единый реестр проблемных объектов по Республике Дагестан, а также в целях снижения социальной напряженности в сфере жилищного строительства считаем необходимым доработать предлагаемый проект акта, предусмотрев в нем порядок передачи проблемных объектов незавершенного строительства, обеспечивающий взаимовыгодные условия для потенциальных адресатов правового регулирования, а также прозрачность проведения такой процедуры для исключения коррупционных рисков;

2.2.2. способствуют возникновению расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности:

принятие проекта акта будет способствовать возникновению расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности;

2.2.3. способствуют возникновению расходов республиканского бюджета Республики Дагестан:

проект акта в предлагаемой редакции не может быть рассмотрен на предмет возникновения или отсутствия расходов республиканского бюджета Республики Дагестан;

Исполнитель: Э.Я. Баймурзаев

2.2.4. способствуют ограничению конкуренции:

принятие указанного проекта акта не повлечет ограничение конкуренции.

2.3. Вывод о наличии либо отсутствии достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом регулирования:

Министерство экономики и территориального развития Республики Дагестан сообщает о наличии достаточного обоснования для решения проблемы, заявленной органом-разработчиком, в случае доработки проекта акта с учетом замечаний, отраженных в пункте 2.2.1 настоящего заключения, принятие которого будет способствовать формированию эффективной нормативной правовой базы в части предоставления мер государственной поддержки как пострадавшим участникам долевого строительства, так и частным инвесторам-застройщикам.

2.4. Иные заключительные комментарии Министерства экономики и территориального развития Республики Дагестан:

Следует отметить, что конкретный механизм передачи прав и обязанностей первоначального застройщика проблемного объекта новому застройщику не урегулирован федеральным законодательством и осуществляется по общим правилам Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве.

Мониторинг региональных нормативных правовых актов, принятых в субъектах Российской Федерации (Краснодарский край, Архангельская, Волгоградская, Тамбовская области) в целях урегулирования данных вопросов, показал, что данная процедура приобретает дополнительную специфику при перемене застройщика путем привлечения частного инвестора-застройщика органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации посредством проведения конкурсных процедур по отбору инвесторов, а также предоставления таким инвесторам определенных преференций.

Наиболее часто субъектами Российской Федерации применяется мера поддержки в форме предоставления земельных участков в аренду без торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии их соответствия установленным критериям, среди которых установлен критерий, предусматривающий обеспечение инвестором обязательства по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов.

Также в качестве мер поддержки для частных инвесторов устанавливаются льготные размеры арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности субъекта, возмещение затрат (части затрат) на завершение строительства проблемного дома, а также финансирование затрат (части затрат) на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения проблемного дома и т.д.

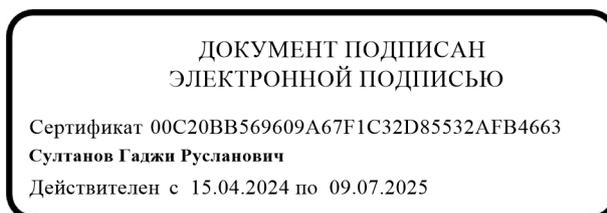
Применение таких мер поддержки повлечет издержки бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в виде сокращения поступлений платы за использование земельных участков, формирующих доходную часть республиканского бюджета Республики Дагестан, а также увеличение расходной

части в виде финансирования затрат (части затрат) инвестора при завершении им строительства проблемного объекта.

В связи с этим считаем целесообразным дополнительно проработать вопрос применения мер поддержки инвесторов, взявших на себя обязательства по обеспечению прав пострадавших дольщиков, с учетом реалий республиканского бюджета Республики Дагестан.

Учитывая вышеизложенные доводы, Министерство экономики и территориального развития Республики Дагестан возвращает проект акта для доработки и повторного проведения процедуры оценки регулирующего воздействия в отношении доработанных проекта акта и сводного отчета.

**Министр экономики и
территориального
развития РД**



Г.Р. Султанов

Исполнитель: Э.Я. Баймурзаев