КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
170100 г. Тверь, ул. Советская, д.33, тел. 344-292, факс 344-292

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на проект закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»

Заключение подготовлено в соответствии со статьей 16 закона Тверской области от 29.09.2011 № 51-ЗО «О Контрольно-счетной палате Тверской области.

При проведении экспертизы и подготовке заключения использованы следующие представленные документы:

1. Распоряжение Губернатора Тверской области «О реализации права законодательной инициативы» от 04.07.2016 №444-рг;
2. Проект постановления Законодательного Собрания Тверской области «О законе Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;
3. Проект закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;
4. Пояснительная записка к проекту закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;
5. Перечень нормативных правовых актов Тверской области, подлежащих признанию утратившими силу, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о

внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;

Результаты экспертизы:

Законопроектом предлагается внести изменения в закон Тверской области от 26.04.2012 № 29-30 «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» (далее – закон № 29-30) для реализации механизмов защиты прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, в следующих случаях:

- земельный участок под строительство не выделялся и строительство «проблемного объекта» не начиналось;

- пострадавшими гражданами не принято единое решение о применении к ним мер государственной поддержки;

- пострадавшими гражданами не создана единая некоммерческая организация, объединяющая всех пострадавших участников строительства «проблемного» объекта.

Согласно пояснительной записке принятие законопроекта не потребует дополнительных расходов из средств областного бюджета Тверской области.

По результатам проведенной экспертизы установлено следующее:

В пункте 8 статьи 1 законопроекта предлагается дополнить закон № 29-30 статьей 9.1, предусматривающей дополнительные меры по защите пострадавших участников строительства, заключивших до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гражданско-правовые договоры, связанные с привлечением их денежных средств для строительства многоквартирного дома.

Часть 9 данной статьи определяет расчет максимального размера земельного участка, предоставляемого победителю конкурса, в целях компенсации затрат, связанных с обеспечением прав пострадавших участников строительства.

В формуле расчета используется показатель $S_{кв}$ - площадь жилых помещений, необходимых для обеспечения прав на жилые помещения пострадавших участников строительства дома, которыми соблюдены условия, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, определяемая контролирующим органом на основании сведений из Реестра, с учетом решений суда, которыми за пострадавшими участниками строительства дома признаны доли в праве общей собственности на дом, кв.м.

При этом согласно абзацу 5 части 9 статьи 9.1 используемая при расчете максимального размера земельного участка площадь жилых помещений, необходимых для обеспечения прав на жилые помещения пострадавших участников строительства ($S_{кв}$), **может быть** менее площади жилых помещений данных пострадавших участников, предусмотренной в Реестре, в случае поступления письменных заявлений о согласии на предоставление жилых помещений, меньших по площади.

Следует отметить, что в п. «б» и «в» ч.3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 №96, определение компетенции по формуле «вправе» и возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению государственных органов, органов местного самоуправления или организаций (их должностных лиц), относятся к коррупциогенным факторам.

В этой связи редакция абзаца 5 части 9 статьи 9.1 требует уточнения в целях исключения факторов, устанавливающих для правоприменителя возможность необоснованного применения исключений из общих правил.

Предлагаем внести соответствующие изменения в пункт 8 статьи 1 законопроекта.

Вывод:

Контрольно-счетная палата Тверской области рекомендует Законодательному Собранию Тверской области рассмотреть проект закона Тверской области «О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» с учетом замечаний и предложений, изложенных в настоящем заключении.

Председатель **Т.В. Ипатова**

Тузова
34-92-25
Максименков А.В.
32-04-80