

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления губернатора Костромской области «О внесении изменений в постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 236»

1. Проект постановления губернатора Костромской области «О внесении изменений в постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 236» разработан в целях приведения нормативного правового акта губернатора Костромской области в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области» с учетом подготовленных изменений.

2. Проект постановления имеет высокую степень регулирующего воздействия. Основанием для разработки проекта послужило поручение губернатора Костромской области, которым определены короткие сроки его подготовки и согласования.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 12 постановления Администрации Костромской области от 15.11.2016 № 444-а «Об утверждении положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области и порядка проведения публичных консультаций в отношении проекта нормативного правового акта Костромской области» рассматриваемый проект постановления подлежит упрощенной процедуре оценки регулирующего воздействия.

3. На территории Костромской области по состоянию на 01.01.2018 г. 85 организаций осуществляют строительство 228 объектов с привлечением более 11 млрд. рублей средств участников долевого строительства в рамках 4 тыс. заключенных договоров.

С 2014 года на рынке строительства жилья отмечаются негативные тенденции, связанные со снижением спроса на приобретение новых квартир ввиду неустойчивой экономической ситуации в стране. Данное обстоятельство привело к приостановлению деятельности ряда организаций-застройщиков и нарушению прав граждан-участников долевого строительства.

По состоянию на 25 апреля 2018 года в реестр граждан, чьи права нарушены при долевого строительстве, на территории Костромской области включено 103 человека, за прошедший месяц в реестр дополнительно включено 12 человек.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р распоряжением губернатора Костромской области от 19 июля 2017 года № 567-р утвержден план-график по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр

граждан-участников долевого строительства, чьи права нарушены. С учетом подготовленных в настоящее время изменений в указанное распоряжение губернатора, в план-график включено 5 объектов долевого строительства.

4. По итогам анализа ранее внесенных изменений в постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 236 в части введения Порядка подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением объектов промышленной инфраструктуры критериями, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО, при его реализации выявлена необходимость его корректировки с учетом требований постановления администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а.

5. Целью проекта постановления является:

1) применение возможности использования при расчетах не только рыночной, но и кадастровой стоимости земельного участка;

2) сокращение объема вкладываемых средств инвестором за счет увеличения продолжительности аренды с 3 до 5 лет при проведении расчета размера финансирования;

3) введение дополнительного ранее не учтенного показателя, влияющий на стоимость строительства проблемного объекта, а именно суммы неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров долевого строительства участниками долевого строительства в проблемном объекте (объектах).

6. Проект постановления предлагает корректировку порядка расчета объема финансирования масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства для реализации которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

Это позволит улучшить условия участия инвестора в финансировании масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, а также учесть существующую вероятность наличия неисполненных финансовых обязательств со стороны участников долевого строительства, которые будут подлежать оплате инвестору в случае реализации проекта.

7. Принятие данного проекта постановления позволит сократить сроки реализации Порядка подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением объектов промышленной инфраструктуры критериями, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО, а также повысит заинтересованность участия инвесторов в участии в реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства.

8. Принятие и вступление в законную силу проекта постановления губернатора Костромской области не требует принятия, признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения законодательных актов Костромской области, нормативных правовых актов

губернатора или администрации Костромской области и иных правовых актов.

9. Вступление проекта постановления в силу необходимо в возможно короткие сроки с связи с наличие проблемных объектов и длящимся характером нарушения прав граждан-участников долевого строительства.

Директор департамента строительства  
Костромской области

А.Н. Чепиков