



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам правовой экспертизы проекта Закона Пермского края «О внесении изменений в отдельные законы Пермского края»

Координационным советом саморегулируемых организаций изыскателей, проектировщиков и строителей Пермского края (далее – Совет) проведена правовая экспертиза проекта Закона Пермского края «О внесении изменений в отдельные законы Пермского края».

Правовая экспертиза законопроекта проводилась 19 ноября 2013 года.

У всех государственных институтов власти растет понимание, определяющее значение строительного комплекса для дальнейшего поступательного развития экономики Российской Федерации. Помимо всё возрастающего вклада в валовой национальный продукт, эта отрасль позволяет решать успешно множество важных социальных задач. Среди них приоритетными является строительство жилья и, в первую очередь, эконоом класса, возведение зданий социального и культурного назначения. Для решения этих задач государство берет на себя обязательство способствовать созданию необходимой для этой цели инфраструктуры. Последнее время оно уже делает акцент на предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, под строительство жилых многоквартирных домов. Под данной передачей понимается существенное сокращение сроков, упрощение документооборота и, конечно же, минимизация затрат, прежде всего, финансовых. Всему строительному сообществу известно, что главными источниками удорожания строительства является растущая цена на землю, в том числе на ее аренду и подключение к ресурсоснабжающим организациям.

В связи с этим, Координационный совет с повышенным вниманием отнесся к проекту Закона Пермского края «О внесении изменений в отдельные законы Пермского края» и пришел к следующим выводам.

Одним из основных экономических факторов и аспектов реализации указанных задач, является региональная политика ценообразования, в том числе в отношении размера арендной платы на земельные участки, которая существенным образом влияет на себестоимость строительства и на его ценовую предсказуемость.

Законопроект, направлен на изменение ставок при расчете базового размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов, существенно ухудшающих положение арендаторов в точки зрения финансовой нагрузки.

Исключение нормы, устанавливающей ограничение роста размера арендной платы за земельные участки уровнем инфляции по отношению к предыдущему году, приведёт к увеличению размера арендной платы (что только виртуально может способствовать наполняемости местных бюджетов), вызовет увеличение стоимости строящегося жилья и соответственно уменьшение его

приобретательской способности. Итог – уменьшение количества вводимого в эксплуатацию жилья. Конечным результатом будет являться уменьшение удельного веса введенной общей площади по отношению к общей площади жилищного фонда, что является в настоящее время одним из критериев оценки эффективности деятельности органов государственной власти Пермского края.

Размер арендной платы провоцирует, появление новых объектов незавершенного строительства, так как финансовая нагрузка вынуждает застройщиков прекращать работы. Кроме того, увеличение размера арендной платы ухудшит ситуацию по соблюдению сроков её уплаты в бюджеты соответствующих образований.

Что касается исполнения условий договоров участия в долевом строительстве, дополнительное финансовое бремя застройщиков будет возложено и на участников долевого строительства, что повлечет как банкротство застройщиков, так и возникновение «обманутых дольщиков».

В ходе проведения правовой экспертизы Совет пришел к выводам, что поправки к законопроекту №№ 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, автором которых является депутат Ширяева Л.Н. направлены на установление иного порядка определения размера арендной платы, создание наиболее благоприятных условий для арендаторов, в определенной степени предотвращают необоснованные издержки арендаторов и снижают негативные последствия описанные выше.

Указанные поправки соответствуют требованиям задач, поставленным строительным сообществом Пермского края, а именно, направлены на ускорение развития строительного комплекса региона, на реализацию перспектив в строительстве жилья эконом класса, возведении объектов капитального строительства социального и культурного назначения.

Совет обращается к Законодательному собранию Пермского края и просит принять во внимание позицию профессионального сообщества в лице Координационного совета саморегулируемых организаций изыскателей, проектировщиков и строителей Пермского края, согласиться с поправками депутата Ширяевой Л.Н. и принять проект Закона Пермского края «О внесении изменений в отдельные законы Пермского края» с учетом предлагаемой корректировки.

Также Совет считает необходимым учесть, при разработке законопроекта Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

Председатель
Координационного Совета



Ковалева Н.М.