

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту постановления Правительства Ульяновской области**  
**«О внесении изменений в постановление**  
**Правительства Ульяновской области от 22.02.2018 № 98-П»**

Проект постановления разработан в целях приведения в соответствие с законом Ульяновской области Закон Ульяновской области от 29.10.2021 N 110-ЗО «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» и Законом Ульяновской области от 27.04.2021 № 40-ЗО «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.», и проектом закона «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», который в настоящее время согласован с контрольно-надзорными органами и включен в повестку заседания Правительства Ульяновской области на 07.04.2022.

Так же вносятся изменения в раздел 2.1 Расчет стоимости земельных участков предоставляемых в целях реализации специальных проектов строительства, которым установлены формулы расчёта стоимости земельных участков.

По общему правилу, предоставление земельных участков для строительства осуществляется на торгах. При этом, в результате торгов определяется годовой размер арендной платы, подлежащей оплате за пользование земельным участком.

Министерством строительства и архитектуры Ульяновской области проведен сравнительный анализ ценовых показателей при проведении процедуры торгов и предоставлении земельных участков для реализации специальных проектов на примере трех нижеуказанных земельных участков, в отношении которых были заключены договора аренды по результатам торгов в 2019-2021гг. (результаты указаны в прилагаемой таблице)

В результате проведенного анализа установлено следующее: если предположить, что застройщик-инвестор приобрел бы земельный участок с кадастровым номером 73:24:021015:180 для строительства многоквартирного жилого дома в результате торгов и завершил бы строительство объекта в течение

3 лет, суммарные затраты по вовлечению земельного участка в оборот для инвестора составили бы 2 836 962 рублей.

При этом, в случае получения застройщиком-инвестором этого же земельного участка для реализации специального проекта строительства указанный показатель составляет 9 715 286 рублей (ориентировочная рыночная стоимость земельного участка плюс затраты по оплате арендной платы за период владения участком), т.е. в 3,4 раза больше.

По земельным участкам с видом разрешенного использования «магазины» ситуация схожая: допустим, если бы застройщик-инвестор приобрел земельный участок с кадастровым номером 73:24:031016:6017 для строительства магазина в результате торгов и завершил бы строительство объекта в течение 3 лет (максимальный срок по такого рода объектам), суммарные затраты по вовлечению земельного участка в оборот для инвестора составили бы 1 105 983 рублей.

В случае же получения застройщиком-инвестором данного земельного участка для реализации специального проекта строительства указанный показатель составит 3 407 072 рублей (ориентировочная рыночная стоимость земельного участка в соответствии с отчетом об оценке плюс затраты по оплате арендной платы за период владения участком), т.е. также с превышением в 3 раза, по другим же участкам с аналогичным видом разрешенного использования, как видно из таблицы, разница еще выше.

По объектам обслуживания автомобильного транспорта (возьмем для примера земельный участок с кадастровым номером 73:24:030702:1162) аналогичная картина: затраты по оплате арендной платы по договору аренды, заключенному в результате торгов, для инвестора составят 159 378 рублей (срок аренды 3 года), в случае же реализации специального проекта строительства данная сумма вырастает до 982 838 рублей, т.е. 6,2 раза больше.

Таким образом, застройщик-инвестор, имеющий намерения по реализации специального проекта строительства, принявший на себя существенные финансовые риски и исполнивший социально-значимые обязательства, находится в заведомо невыгодном положении по сравнению с другими застройщиками, приобретающими права на застройку земельных участков в результате торгов.

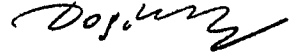
В целях устранения, указанных выше несоответствий, вносятся изменения, в части расчета стоимости земельных участков, предоставляемых застройщику в аренду без проведения торгов, установив поправочный коэффициент 0,3 для показателя величины рыночной стоимости земельного участка, определённой на основании отчёта об оценке, подготовленного оценщиком, являющимся членом привлечённой Министерством саморегулируемой организации оценщиков.

Исходя из представленной таблицы и проведенного анализа следует, что величина поправочного коэффициента в размере 0,3 является оптимальной.

Проект постановления подготовлен директором департаментом финансового, правового и административного обеспечения Министерства

имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области Елисеевой Е.В.  
(тел. 58-59-94)

Министр имущественных отношений  
и архитектуры Ульяновской области



М.В.Додин