



**НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ**  
**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ**  
**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент  
Национального объединения строителей**

  
\_\_\_\_\_  
(подпись) **Н.Г. Кутынин**

«23» 12 2014 г.

Утверждено  
Экспертным Советом Национального объединения  
строителей по вопросам совершенствования  
законодательства в строительной сфере  
(протокол № 21 от 17 ноября 2014 г.)

**Заключение**  
**по результатам правовой экспертизы законопроекта «О внесении**  
**изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного**  
**строительства»**

Экспертным Советом Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза законопроекта «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период времени с 24.10.2014 по 12.11.2014 на основании Положения об Экспертном Совете, а также в

соответствии с Протоколом заседания Экспертного Совета № 20 от 24.10.2014 рабочей группой в составе:

1. Глушкова А.Н.;
2. Кузьма И.Е.;
3. Федорченко М.В.

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта и пояснительную записку к нему.

В ходе правовой экспертизы Экспертным Советом установлено, что законопроект вносит ряд изменений в Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее также - Закон), суть изменений сводится к следующему.

Согласно действующей редакции статей 16<sup>6</sup> и 16<sup>6-1</sup> Закона начальная цена аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования или аренды земельных участков Фонда «РЖС» для строительства жилья экономического класса определяется как средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленная Минстроем России на дату принятия Фондом «РЖС» решения о проведении таких аукционов.

Законопроектом предлагается установить, что при проведении Фондом «РЖС» любых аукционов по предоставлению земельных участков в безвозмездное срочное пользование (аренду) в целях строительства жилья экономического класса, подлежащего продаже гражданам по фиксированной цене, начальная цена таких аукционов устанавливается Фондом «РЖС» в размере 80 процентов от определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности рыночной стоимости 1 кв. метра жилого помещения, относящегося к жилью экономического класса.

При этом устанавливается, что Правительством Российской Федерации или уполномоченным федеральным органом исполнительной власти может быть установлен предельный размер такой стоимости. Таким образом, в случае установления Правительством Российской Федерации или уполномоченным федеральным органом исполнительной власти максимальной цены продажи жилых помещений, соответствующих условиям



отнесения к жилью экономического класса, в расчете на 1 кв. метр общей площади таких жилых помещений, начальная цена аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования либо договоров аренды земельных участков, предоставляемых Фондом «РЖС», не может превышать указанной максимальной цены.

В рассматриваемом законопроекте разграничиваются виды аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков для строительства жилья экономического класса.

Для этого вносятся юридико-технические изменения – из статьи 16<sup>6</sup> (названия и содержания) исключены все положения, касающиеся заключения договоров аренды земельных участков, в ней остаются положения, регламентирующие только порядок заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками.

Для регламентации вопросов заключения по результатам аукционов договоров аренды земельных участков законопроектом в Закон вносится статья 16<sup>6-2</sup>. По своему содержанию статья 16<sup>6-2</sup> дублирует положения, посвященные заключению договоров аренды земельных участков, которые ранее содержались в статье 16<sup>6</sup> Закона.

Законопроектом предлагается внести изменения в часть 22 статьи 16<sup>6</sup> Закона об исключении необходимости размещения списка граждан, которые имеют право приобретения жилья экономического класса, на официальном сайте фонда РЖС. Однако Закон в текущей редакции также содержит необходимость опубликования изменений, вносимых в указанный список, в том числе на официальном сайте Фонда РЖС (часть 25 статьи 16<sup>6</sup> Закона). С точки зрения юридической техники, необходимо внести аналогичные изменения в часть 25 статьи 16<sup>6</sup> Закона, исключив обязательность опубликования указанных изменений на официальном сайте фонда РЖС.

Согласно законопроекту, в рамках предложенной правовой конструкции, разграничивающей виды аукционов, Фонд «РЖС» может осуществлять выбор вида аукциона в зависимости от объема и количества жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, указанных

в ходатайствах органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

При проведении правового анализа указанного законопроекта Экспертный Совет также считает необходимым отметить следующее.

На сегодняшний день цена жилья экономического класса в Российской Федерации, установленная Минстроем России, является ниже среднерыночной цены на жилье экономического класса, установленной Федеральной службой государственной статистики (далее также - Росстат).

Согласно данным Росстата средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир среднего качества (типовых) на рынке жилья в Российской Федерации за II квартал 2014 года составила 48 608 рублей, за III квартал 2014 года – 48 695 рублей.

Помимо этого, Экспертный Совет считает необходимым при исполнении механизма, определенного в законопроекте, установить максимальный показатель строительства жилья экономического класса на конкретном земельном участке.

В связи с указанным, Экспертный Совет считает целесообразным ограничить данную величину в размере не более 25 процентов от общего жилого фонда, строящегося на земельном участке.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет считает принятие законопроекта целесообразным и отвечающим интересам строительного сообщества с учётом предложенных поправок.

Председатель Экспертного Совета  
Национального объединения строителей  
по вопросам совершенствования  
законодательства в строительной сфере



А.Н. Глушков