



**МЭРИЯ**  
**города Новосибирска**  
ДЕПАРТАМЕНТ ПРАВОВОЙ  
И КАДРОВОЙ РАБОТЫ

Красный проспект, 34  
г. Новосибирск, 630099  
тел./факс (383) 227-40-43

от 31.07.2020 № 23/3.3/00956

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю мэра города Новосибирска –  
начальнику департамента строительства и  
архитектуры мэрии города Новосибирска

Кондратьеву А. В.

**Заключение**

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления мэрии города Новосибирска «О внесении изменений в постановление мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709 «О Порядке передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших своих обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска»

Департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленным решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395, пунктом 3.4 Положения о департаменте правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2015 № 7488, проведена оценка регулирующего воздействия проекта постановления мэрии города Новосибирска «О внесении изменений в постановление мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709 «О Порядке передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших своих обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска» (далее – проект муниципального правового акта).

Разработчиком проекта муниципального правового акта является департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее – разработчик, департамент).

Проектом муниципального правового акта предусмотрено внесение изменений в постановление мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709

«О Порядке передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших своих обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска» (далее – постановление мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709).

Целью предлагаемого правового регулирования является совершенствование процедуры передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших своих обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска.

При подготовке проекта муниципального правового акта соблюден Порядок проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Новосибирска обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, установленный решением Совета депутатов города Новосибирска от 25.04.2017 № 395.

Уведомление о подготовке проекта муниципального правового акта было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/pravdocsinf.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<http://dem.nso.ru/lawandnpa/25cacc98-de70-42cf-9522-1a1340e924ba>). Предложения в связи с размещением уведомления принимались в период с 06.05.2020 по 20.05.2020, по информации, представленной разработчиком, за указанный период предложения в связи с размещением уведомления не поступали.

Информационное сообщение о проведении публичных консультаций было размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте города Новосибирска (<http://pravo.novo-sibirsk.ru/publexp.aspx>), а также в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» (<http://dem.nso.ru/lawandnpa/25cacc98-de70-42cf-9522-1a1340e924ba>). Публичные консультации по проекту муниципального правового акта проводились в период с 09.06.2020 по 08.07.2020.

За период проведения публичных консультаций поступили предложения от Баренбойм Л. А. По мнению участника публичных консультаций, установление льготной стоимости квадратного метра передаваемого помещения в размере 15,2 % от его полной (рыночной) стоимости является тяжелым финансовым бременем для граждан и не соответствует Федеральному закону от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ), предусматривающему компенсацию гражданам, пострадавшим от действий застройщиков. При регулировании способа определения размера платы за предоставляемое жилое помещение предусмотрена необходимость доплаты по рыночной стоимости квад-

ратного метра в случае превышения площади предоставляемого помещения площади помещения, предусмотренного договором, участник публичных консультаций считает, что при таком способе регулирования следует предусматривать компенсации гражданам при предоставлении им помещения площадью меньшей, чем предусмотрено в договоре. Также высказано предложение при определении категорий лиц, имеющих право на первоочередное включение в список граждан, пострадавших от действий застройщиков, заменить условие о заключении гражданином договора до 2001 года условием о неполучении гражданами, заключившими договор, жилого помещения в течение 16 лет. Кроме того, предлагается исключить ограничение по включению граждан в предварительный список не более двух раз, поскольку зачастую им предлагаются неприемлемые условия предоставления жилого помещения.

По указанным предложениям представлена позиция департамента. Так, по мнению разработчика, ссылка участника публичных консультаций на Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ необоснована, поскольку указанный закон определяет порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства, и не распространяется на отношения, регулируемые постановлением мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709. Кроме того, предлагаемая проектом муниципального правового акта редакция предполагает фактическое снижение льготной ставки с 18 до 15,2%. Согласно высказанной департаментом позиции установление возможности компенсации гражданам в случае предоставления им жилого помещения площадью меньшей, чем было предусмотрено договором, невозможно, поскольку целью реализации Порядка является восстановление нарушенных прав граждан на получение ими жилых помещений, а не выплата компенсаций. Размер площади жилого помещения, предоставляемой по льготной ставке, был определен исходя из нормы проживания 15 кв. м на человека и проживания семьи в составе из 4 человек. С предложением об изменении содержания категории граждан, имеющих право на первоочередное включение в список граждан, пострадавших от действий застройщиков, разработчик согласился частично, к данной категории будут отнесены граждане, заключившие договор на приобретение жилого помещения 20 и более лет назад. С предложением об исключении требования о возможности включения граждан в предварительный список не более двух раз разработчик не согласен в связи с тем, что многократный отказ граждан от предлагаемых жилых помещений приводит к затягиванию сроков восстановления нарушенных прав иных граждан, включенных в реестр.

При проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта выявлялись достаточность оснований введения предлагаемого правового регулирования и наличие положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска.

Законом Новосибирской области от 14.07.2020 № 491-ОЗ внесены изменения в статью 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», вступившие в силу 25.07.2020. Внесенные изменения определили орган, уполномоченный на установление порядка передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области – областной исполнительный орган государственной власти, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, которым является министерство строительства Новосибирской области. Внесение указанных изменений направлено на обеспечение единообразия правового регулирования, защиты прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

С учетом вступивших в силу изменений в Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, определение органом местного самоуправления Порядка передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших своих обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска, свидетельствует о превышении его полномочий, в связи с чем предлагаемое проектом муниципального правового акта регулирование является избыточным.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта департаментом правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска сделан вывод о недостаточности оснований введения предлагаемого правового регулирования. В проекте муниципального правового акта выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета города Новосибирска. Считаю необходимым учесть изложенные в заключении замечания, принимая во внимание объем полномочий мэрии города Новосибирска в сфере поддержки граждан, вложивших денежные средства в строительство многоквартирных домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства о передаче жилых помещений.

И. о. начальника департамента



А. Н. Макарухина

Коноводова  
2274393