

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О дополнительных мерах по вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области

Принят Законодательным Собранием
Тверской области _____ года

Настоящий закон направлен на привлечение инвестиций в целях реконструкции и завершения строительства объектов незавершенного строительства государственной собственности Тверской области под социальные нужды Тверской области, в том числе для развития сферы жилищного строительства, образования, здравоохранения, культуры, туризма, физической культуры и спорта, а также для реализации иных полномочий Тверской области, предусмотренных законодательством.

Статья 1

1. Для целей настоящего закона используются следующие основные понятия:

1) объект незавершенного строительства – не завершённый строительством объект капитального строительства государственной собственности Тверской области, зарегистрированный в установленном законодательством порядке, расположенный на земельном участке, находящемся в государственной собственности Тверской области (далее – земельный участок), подлежащий реконструкции или завершению строительством;

2) объект инвестирования – объект незавершенного строительства, на реконструкцию или завершение строительства которого инвестор направляет собственные, заемные или привлеченные средства в форме инвестиций в рамках реализации инвестиционного соглашения, а также объект нового строительства, созданный инвестором на земельном участке в рамках реализации инвестиционного соглашения (далее – объект нового строительства);

3) инвестиционное соглашение - договор простого товарищества (о совместной деятельности) между уполномоченным органом и инвестором,

предусматривающий проведение реконструкции (завершение строительства), строительство объекта инвестирования за счет средств инвестора, на условиях, установленных настоящим законом, с возникновением прав собственности Тверской области и инвестора на объект инвестирования после завершения объемов работ, предусмотренных инвестиционным соглашением;

4) инвесторы - физические или юридические лица, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций, принимающие участие в реализации инвестиционного соглашения и несущие ответственность за его выполнение в соответствии с законодательством и условиями инвестиционного соглашения;

5) уполномоченный орган - исполнительный орган государственной власти Тверской области, осуществляющий исполнительно-распорядительную деятельность на территории Тверской области в сфере имущественных и земельных отношений.

2. Иные понятия и термины, используемые в настоящем законе, применяются в значениях, определенных федеральным законодательством и законами Тверской области.

Статья 2

1. Реконструкция или завершение строительства объекта незавершенного строительства осуществляется посредством привлечения инвестиций на основании инвестиционного соглашения.

2. В целях заключения инвестиционного соглашения уполномоченный орган в соответствии с законодательством проводит торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в виде конкурса либо аукциона (далее также – торги).

При проведении конкурса на право заключения договора аренды земельного участка обязательным условием конкурса является одновременное с заключением договора аренды земельного участка заключение и реализация инвестиционного соглашения.

При проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка существенным условием договора аренды земельного участка, заключаемого по итогам аукциона, является заключение и реализация инвестиционного соглашения.

3. Начальный размер арендной платы земельного участка определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (федерального стандарта оценки), стандартов и правил оценочной деятельности с учетом допущений и ограничений, ожидаемых доходов и затрат, связанных с использованием земельного участка в рамках реализации инвестиционного соглашения.

4. Предельный размер площади земельного участка, выставляемого на торги, определяется по формуле:

$$S_{zy} = S_{zy1} + S_{zy2},$$

где:

S_{zy} – площадь земельного участка (га), предоставляемая инвестору под объект инвестирования;

S_{zy1} – площадь земельного участка (га), необходимая для завершения строительства объекта незавершенного строительства и его последующего использования, определяемая уполномоченным органом в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией с учетом информации, запрашиваемой у органов местного самоуправления муниципальных образований Тверской области;

S_{zy2} – площадь земельного участка (га) для создания объекта нового строительства, определяемая по формуле:

$$S_{zy2} = C_{достр} / C_{га},$$

где:

$C_{достр}$ – стоимость завершения строительства объекта незавершенного строительства, определяемая исполнительным органом государственной власти Тверской области, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность в сфере капитального строительства, на основании норм бюджетного планирования (далее - исполнительный орган государственной власти в сфере капитального строительства);

$C_{га}$ – рыночная стоимость 1 га земельного участка, определяемая на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу уполномоченного органа.

5. Площадь земельного участка, предоставленного на основании договора аренды земельного участка, подлежит уменьшению с учетом стоимости завершения строительства объекта незавершенного строительства, определенной на основании проектной документации.

6. Проектная документация на завершение строительства объекта незавершенного строительства, подготавливаемая по заказу инвестора, подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти в сфере капитального строительства.

7. Договор аренды земельного участка и инвестиционное соглашение заключаются между уполномоченным органом и победителем торгов.

Статья 3

1. В соответствии с инвестиционным соглашением:

1) вкладом Тверской области признается незавершенный строительством объект;

2) вкладом инвестора признаются средства в форме инвестиций, направляемые на завершение строительства незавершенного строительством объекта и строительство нового объекта.

Вклады Тверской области и инвестора признаются общей долевой собственностью (далее – общее имущество).

2. Существенными условиями инвестиционного соглашения являются:

1) принятие инвестором на себя обязательств по реконструкции или завершению строительства объекта незавершенного строительства и строительству нового объекта;

2) функциональное назначение объекта незавершенного строительства, подлежащего реконструкции или завершению строительства, и нового объекта;

3) порядок изменения условий соглашения и прекращения его действия;

4) положение об ответственности сторон за неисполнение условий соглашения;

5) порядок подготовки, изменения проектной документации объекта незавершенного строительства и ее оплаты (в случае необходимости);

6) оказание со стороны исполнительных органов государственной власти Тверской области в соответствии с законодательством содействия в подключении (технологическом присоединении) объекта незавершенного строительства и (или) объекта нового строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

7) распределение долей при разделе общего имущества;

8) обязательства сторон инвестиционного соглашения по расторжению договора аренды земельного участка при прекращении инвестиционного соглашения;

9) порядок проведения межевания земельного участка под объектом нового строительства и порядок его оплаты;

10) порядок проведения оценки объекта незавершенного строительства и ее оплаты.

Иные условия инвестиционного соглашения устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области.

3. После выполнения инвестором условий инвестиционного соглашения, оформляемого актом о реализации инвестиционного соглашения, действие инвестиционного соглашения прекращается, раздел общего имущества осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и инвестиционным соглашением.

При разделе общего имущества завершенный строительством объект незавершенного строительства переходит исключительно в собственность Тверской области.

Статья 4

Порядок организации работы исполнительных органов государственной власти Тверской области по реализации настоящего закона, в том числе осуществления контроля выполнения инвестиционного соглашения устанавливается Правительством Тверской области.

Статья 5

Органы местного самоуправления муниципальных образований Тверской области в пределах своих полномочий вправе реализовывать мероприятия, предусмотренные настоящим законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области и муниципальными правовыми актами.

Статья 5

Настоящий закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Тверской области

А.В. Шевелев