



**МАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫН  
КУГЫЖАНЫШ  
ШОТЛЫШО ПАЛАТЫЖЕ**

Брюгге энгерүмбал, 2-шо,  
Йошкар-Ола, 424033

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
СЧЕТНАЯ ПАЛАТА  
РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ**

Набережная Брюгге, д. 2,  
г. Йошкар-Ола, 424033

---

ОКПО 44788041, ОГРН 1021200769633, ИНН/КПП 1200001557/121501001  
Тел. (8362) 42-91-18, E-mail: [gsp@mari-el.ru](mailto:gsp@mari-el.ru), <http://portal.mari.ru/gsp>

16.02.2018 № 01-25/85  
на № 174 от 08.02.2018,  
на № 201 от 14.02.2018

Государственное Собрание  
Республики Марий Эл

**Заключение  
на проект закона Республики Марий Эл «О защите прав граждан,  
чьи денежные средства привлечены для строительства  
многоквартирных домов на территории Республики Марий Эл и чьи  
права нарушены, и о внесении изменений в Закон Республики Марий Эл  
«О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл»**

По результатам рассмотрения поименованного выше законопроекта (далее – Законопроект) Государственная счетная палата Республики Марий Эл (далее – Государственная счетная палата) направляет следующие замечания и предложения.

1. В п. 1, 2 ч. 1 ст. 3 Законопроекта предлагаются меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья в формах:

1) зачет права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику в счет оплаты по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи, заключаемому с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров, стоимость которых оплачена пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения его обязательств по договору, за вычетом квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) оплата новым застройщиком права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику в размере, определяемом в соответствии с ч. 3 ст. 3 Законопроекта.

В ч. 2 ст. 3 Законопроекта сказано, что мера (п. 1 ч. 1 ст. 3) предоставляется при наличии у пострадавшего участника строительства

жилья действующего договора участия в долевом строительстве или договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве.

В ч. 3 ст. 3 Законопроекта речь идет о возможности применения мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных п. 2 ч. 1 ст. 3, при наличии у них «иных договоров», не указанных в ч. 2 ст. 3, «предусматривающих привлечение денежных средств пострадавших участников строительства жилья в целях строительства многоквартирных домов, а также в случае неисполнения пострадавшим участником строительства жилья в полном объеме обязательства по уплате цены договора участия в долевом строительстве, договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве». Данная норма представляется спорной.

Государственная счетная палата предлагает уточнить в тексте Законопроекта дефиницию «иные договора» или исключить ее.

2. В абз. 9 ч. 3 ст. 3 Законопроекта указано: «Стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения для предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья устанавливается Правительством Республики Марий Эл».

Государственная счетная палата предлагает изложить данную норму Законопроекта в следующей редакции: «Стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения для предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья рассчитывается по методике, утверждаемой Правительством Республики Марий Эл».

3. В абз. 10 ч. 3 ст. 3 Законопроекта закреплена норма о предоставлении пострадавшему участнику строительства жилья права выкупать квадратные метры, неоплаченные им в счет исполнения его обязательств по договору с недобросовестным застройщиком, у нового застройщика по цене, установленной Правительством Республики Марий Эл. Данная норма представляется спорной.

Государственная счетная палата предлагает предложение «В данном случае пострадавшему участнику строительства жилья представляется мера по защите прав пострадавшего участника строительства жилья, предусмотренная пунктом 1 части 1 настоящей статьи.» исключить.

4. Согласно ч. 2 ст. 4 Законопроекта в качестве компенсационной меры новому застройщику, определяемому на конкурсной основе, предлагается предоставлять в аренду земельный участок без проведения торгов.

Предоставление на льготных условиях в аренду земельных участков новым застройщикам приведет к выпадению доходов республиканского бюджета или бюджетов муниципальных образований Республики Марий Эл.

Государственная счетная палата предлагает закрепить в Законопроекте иную компенсационную меру для новых застройщиков. А именно, передавать в аренду земельный участок новому застройщику путем проведения торгов, а в качестве компенсационной меры предоставлять ему отсрочку платежа по аналогии с нормами законодательства, регулирующими предоставление

инвестиционного налогового кредита. В этом случае выпадения доходов консолидированного бюджета Республики Марий Эл не произойдет.

5. Из текста Законопроекта непонятен момент прекращения его действия во времени и применения устанавливаемых в нем норм к отношениям, возникшим до его вступления в законную силу.

Государственная счетная палата предлагает внести в текст Законопроекта норму, регулиующую действие данного нормативного правового акта во времени.

6. Представленная редакция Законопроекта затрагивает межбюджетные и земельные отношения. В этой связи Государственная счетная палата считает необходимым условием рассмотрения данного Законопроекта наличие на него заключения Министерства финансов Республики Марий Эл и Министерства государственного имущества Республики Марий Эл.

Председатель  
Государственной счетной палаты  
Республики Марий Эл



С.Ф.Каргальский