

Тверская область

Закон

О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан - участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»

Статья 1

Внести в закон Тверской области от 26.04.2012 № 29-ЗО «О дополнительных мерах по защите прав граждан - участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» (с изменениями, внесенными законом Тверской области от 09.10.2012 № 89-ЗО) следующие изменения:

1) абзац второй части 3 статьи 8 изложить в следующей редакции:

«Размер такого земельного участка устанавливается 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. Максимальный размер такого земельного участка определяется уполномоченным органом совместно с контролирующим органом в соответствии с методикой согласно приложению к настоящему закону.»;

2) дополнить статью 13 частью 3 следующего содержания:

«3. Максимальный размер земельного участка, предоставляемого в случаях, предусмотренных настоящей статьей, определяется в соответствии с частью 3 статьи 8 настоящего закона.»;

3) дополнить приложением «Методика определения максимального размера земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемого новому застройщику в целях компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта» согласно приложению к настоящему закону.

Статья 2

Настоящий закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Приложение
к закону Тверской области
«О внесении изменений в закон Тверской области
«О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников
строительства многоквартирных домов на территории
Тверской области, пострадавших от действий (бездействия)
недобросовестных застройщиков, и о внесении
изменений в закон Тверской области
«Об управлении государственным имуществом Тверской области»

Приложение
к закону Тверской области от 26.04.2012 № 29-ЗО
«О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников
строительства многоквартирных домов на территории
Тверской области, пострадавших от действий (бездействия)
недобросовестных застройщиков, и о внесении
изменений в закон Тверской области
«Об управлении государственным имуществом Тверской области»

Методика

определения максимального размера земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемого новому застройщику в целях компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта

1. Максимальный размер земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемого новому застройщику в целях компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта (далее – земельный участок) ($S_{\text{комп}}$), определяется по формуле:

$$S_{\text{комп}} = \frac{(S_{\text{кв}} \times C_{\text{стр}} - (V_{\text{незав}} + V_{\text{доп}})) \times N_{\text{пр}} \times K_{\text{рент}}}{C_{\text{зу}}},$$

где:

$S_{\text{кв}}$ – площадь жилых помещений, необходимых для обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения, определяемая контролирующим органом на основании сведений из реестра проблемных объектов, кв.м;

Сстр – средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Тверской области, определяемая по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области за квартал, предшествующий расчетному периоду, руб.;

Внезав – сумма денежных средств, равная рыночной стоимости проблемного объекта, определяемой на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу некоммерческой организации, руб.;

Вдоп – сумма денежных средств, подлежащая доплате пострадавшими участниками строительства, определяемая в соответствии с договорами участия в строительстве (в размере неоплаченного количества квадратных метров жилого помещения) и (или) на основании решений некоммерческой организации, руб.;

Нпр – коэффициент, учитывающий компенсацию новому застройщику налога на прибыль организаций, определяемый в соответствии с настоящей методикой;

Крент – коэффициент рентабельности нового застройщика определяется в размере 1,04;

Сзу – рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу уполномоченного органа, руб./га.

2. Коэффициент, учитывающий компенсацию новому застройщику налога на прибыль организаций (Нпр), определяется по формуле:

$$Нпр = \frac{С_{нп} + 100 \%}{100 \%},$$

где $С_{нп}$ – ставка налога на прибыль организаций, установленная законодательством о налогах и сборах.