

Надзорная стабильность

Проект федерального закона "О внесении изменений в федеральный закон "О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации" и статью 21 федерального закона "О прокуратуре Российской Федерации". Сутью предложения является создание особого порядка проведения проверочных мероприятий органами прокуратуры законности процедур землеотвода, получения разрешения на строительство, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае возведения объектов строительства в рамках заключённого соглашения о защите и поощрении капиталовложений.

Предлагаемым порядком будет установлено, что сразу же после установления очередной процедуры и принятия соответствующего решения, прокуратура проводит проверку законности данной процедуры. С момента утверждения акта проверки и истечения срока для её обжалования акт вступает в силу и является документом, гарантирующим законность и стабильность инвестиций.

Системной проблемой в сфере инвестиций в форме капитальных вложений, связанных со строительной деятельностью является отсутствие своевременного контроля и надзора. Несвоевременность надзорных мероприятий приводит к тяжёлым материальным последствиям для бизнеса, государства и граждан. Это выражается в таких явлениях как меры прокурорского реагирования и предъявления исков в суды о признании недействительными сделок, на основании которых приобретено право на землю, а также признание незаконным действий органов муниципальной власти по выдаче разрешения на строительство не сразу же после приобретения права на землю или получения разрешения на строительство, а спустя несколько лет после фактического возведения строительных объектов. Последствием, как правило, является признание возведённых объектов самовольными постройками. Суды зачастую восстанавливают сроки исковой давности без видимых уважительных причин пропуска через много лет после события предполагаемого нарушения требований законодательства.

Такая правовая возможность надзорных органов иногда используется излишне, она может даже являться инструментом рейдерского захвата бизнеса и возведённых объектов. Очевидно, что при осуществлении своевременных контрольно-надзорных мероприятий и выявлении несоответствий с требованиями закона будут приняты меры, исключающие возведение объекта, а значит и предотвращающие затраты инвесторов на это. Однако, как показывает практика, зачастую меры принимаются уже на стадии ввода объекта в эксплуатацию либо готовности объекта более 80%.

Данная ситуация создаёт нестабильность инвестиционного климата в России, некоторые инвесторы отказываются рассматривать такие места как, например, г. Сочи как площадки для инвестирования, ссылаясь на обыкновенность такой практики.

Полагаю необходимым создать в сфере инвестиций в форме капитальных вложений, связанной со строительством института обязательности своевременного надзора.

Для этого в действующий федеральный закон «О защите и поощрении капиталовложений в РФ» № 69-ФЗ от 01.04.2020г. необходимо внести дополнения, в соответствии с которыми установить в качестве меры защиты капиталовложений – надзорную стабильность. Под этим термином подразумевается своевременный надзор за всеми процедурами, такими как законность землеотвода, выдачу разрешения на строительство и другие процедуры, попадающие под предмет надзора контролирующих органов, что сделать предметом соглашения о защите и поощрении капиталовложений, сторонами которых будут необходимые надзорные органы. Установить, что сразу же после завершения очередной процедуры, либо в ходе её контролирующей орган проводит проверку законности данной процедуры с утверждением акта о проверке. С момента утверждения акта о проверке и истечении срока для её обжалования, акт вступает в силу и является документом гарантирующим законность и стабильность инвестиций.

Внести поправки в статью 21 федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» о том, что надзор за исполнением законов проводится не только в случае поступления информации об их нарушении, но и согласно заключённого СЗПК. Наличие актов проверки в рамках СЗПК без установления фактов нарушения закона исключает в дальнейшем возобновление проверок по тем же основаниям. Внести аналогичные поправки в нормативные акты, регулирующие порядок проведения контроля другими надзорными органами.

Внести в Гражданско-процессуальный и арбитражно-процессуальный кодексы РФ положения о том, что в случае наличия акта проверки в рамках СЗПК без установления фактов нарушения закона исключает в дальнейшем восстановление пропущенного срока исковой давности надзорного органа по этим же основаниям.

Эффектом от предлагаемых изменений законодательства будет являться надзорная стабильность для инвесторов, что обезопасит инвестиционный климат в сфере строительства, исключит возможность необоснованных повторных проверок при смене руководства надзорных органов и глав местного самоуправления и региональной власти.

Предлагается поставить на обсуждение экспертного сообщества вопрос о том, как будут нормативно урегулированы предлагаемые законодательные процедуры, изложенные в данной концепции.