



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПРОКУРАТУРА
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Пионерская, 37, г. Благовещенск,
Амурская область, 675000

Законодательное Собрание
Амурской области

04.04.2017 № 22-14-2017/2376

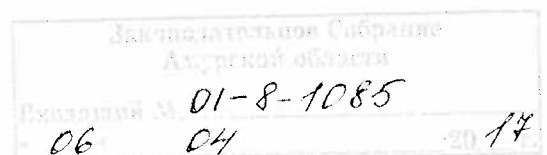
О внесении проекта закона
Амурской области «О мерах
по защите прав пострадавших
участников долевого строительства
многоквартирных домов на
территории Амурской области»

На основании ч. 3 ст. 78 Устава (основного Закона) Амурской области вношу на рассмотрение Законодательного Собрания Амурской области проект закона Амурской области «О мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области».

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 5 л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка с обоснованием необходимости принятия закона области на 2 л. в 1 экз.
 3. Информация о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 2 л. в 1 экз.
 4. Перечень законов и иных нормативных правовых актов, подлежащих отмене, изменению или дополнению в связи с принятием данного закона на 1 л. в 1 экз.
 5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации данного закона на 1 л. в 1 экз.
 6. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.

Прокурор области

Р.Ф.Медведев



Прокуратура Амурской области
№22-14-2017/2376

АВ 393437

ЗАКОН АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

О мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области

Настоящий Закон регулирует отношения в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств, возникших на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве, по передаче жилых помещений в многоквартирных домах.

Статья 1.

1. Для целей настоящего Закона используются следующие понятия и термины:

- пострадавший участник долевого строительства многоквартирного дома – гражданин, заключивший с застройщиком договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, предусматривающий привлечение денежных средств гражданина, добросовестно выполняющий свои обязательства по такому договору, внесенный в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены и перед которым застройщик не выполнил свои обязательства по передаче жилого помещения (далее – пострадавший участник долевого строительства);

- недобросовестный застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, не исполнившее свои обязательства перед гражданами по передаче жилых помещений в многоквартирном доме, возникшие в связи с заключенными договорами участия в долевом строительстве многоквартирных домов, предусматривающими привлечение денежных средств участника долевого строительства (далее – договор участия в долевом строительстве);

- новый застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, определенное по результатам конкурса, принявшее на себя обязательство по предоставлению мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства.

2. В целях настоящего Закона, в случае уступки участником долевого строительства другому лицу прав требования по договору участия в долевом

строительстве пострадавшим участником долевого строительства считается указанное лицо.

3. Иные понятия и термины, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, что и в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон).

Статья 2.

1. Меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства предоставляются в следующих формах:

1) мониторинга ситуации в сфере строительства многоквартирных домов, осуществляемого с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области на основании сведений:

реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

единого реестра застройщиков.

2) освобождения пострадавших участников долевого строительства от оплаты по договору, 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 им в счет исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, за вычетом стоимости квадратных метров, возмещенной в соответствии с федеральным законодательством, но не более стоимости 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 21 квадратного метра - на одного члена семьи, состоящей из двух человек, 33 квадратных метров - на одиноко проживающего гражданина;

3) выкупа новым застройщиком права требования пострадавшего участника долевого строительства к недобросовестному застройщику по цене, соответствующей сумме денежных средств, уплаченной пострадавшим участником долевого строительства, в счет исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, за вычетом стоимости квадратных метров, возмещенной в соответствии с федеральным законодательством, но не более стоимости 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 21 квадратного метра - на одного члена семьи, состоящей из двух человек, 33 квадратных метров - на одиноко проживающего гражданина;

4) оказания бесплатной юридической помощи пострадавшим участникам долевого строительства.

Статья 3.

1. Мера по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренная пунктом 2 части 1 статьи 2, предоставляется при наличии у пострадавшего участника долевого строительства действующего договора участия в долевом строительстве, по которому выполнены обязательства по уплате цены договора в полном объеме, или договора уступки прав требования по указанному договору участия в долевом строительстве.

Указанная мера по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предоставляется в случае заключения пострадавшим участником долевого строительства и новым застройщиком, заключившим с уполномоченным органом соглашение о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, договора с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме и при условии передачи в установленном федеральным законодательством порядке новому застройщику прав требования к недобросовестному застройщику по договору участия в долевом строительстве.

2. Мера по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренная пунктом 3 части 1 статьи 2, предоставляется при наличии у пострадавшего участника долевого строительства действующего договора участия в долевом строительстве, по которому не выполнены в полном объеме обязательства по уплате цены договора, или договора уступки прав требования по указанному договору участия в долевом строительстве.

Цена выкупа права требования пострадавшего участника долевого строительства определяется как сумма денежных средств, уплаченных пострадавшим участником долевого строительства в счет выполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве перед недобросовестным застройщиком.

Указанная мера по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предоставляется в случае заключения пострадавшим участником долевого строительства и новым застройщиком, заключившим с уполномоченным органом соглашение о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, договора уступки прав требования пострадавшего участника долевого строительства к недобросовестному застройщику о возврате денежных средств, уплаченных пострадавшим участником долевого строительства, в счет исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, за вычетом стоимости квадратных метров, возмещенной в соответствии с федеральным законодательством.

3. Меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 1 статьи 2, носят заявительный характер, предоставляются однократно.

Пострадавшим участникам долевого строительства, заключившим договоры участия в долевом строительстве на несколько жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные пунктом 2 части 1 статьи 2, предоставляются в отношении одного из указанных жилых помещений по выбору пострадавшего участника долевого строительства.

4. Меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные пунктами 1 и 4 части 1 статьи 2 предоставляются органом исполнительной власти области, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

5. Порядок предоставления мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, а также порядок и условия конкурсного отбора нового застройщика и заключения с ним соглашения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства устанавливаются Правительством Амурской области в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом.

Статья 4.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации новому застройщику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок в соответствии с распоряжением губернатора области для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным Законом Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ "О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области".

Статья 5. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования за исключением статьи 4 настоящего Закона.

2. Статья 4 настоящего Закона вступает в силу после внесения изменений в Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ "О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на

территории Амурской области", в части установления критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляется земельный участок в аренду без проведения торгов, и вступления их в силу.

Губернатор Амурской области

А.А. Козлов

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Амурской области «О мерах по защите прав
пострадавших участников долевого строительства многоквартирных
домов на территории Амурской области»

Проект закона «О мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области» разработан прокуратурой области в целях обеспечения дополнительной защиты прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков.

Проблема защиты прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков, остается актуальной на территории Амурской области.

В 2016 году отмечался рост обращений граждан в органы прокуратуры области по фактам нарушения застройщиками законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов в 3,5 раза, поступали обращения и в текущем году.

В настоящее время на территории области имеется 25 проблемных многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось восемью организациями с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, всего заключено 811 договоров долевого участия на общую сумму 1 781 млн. рублей.

Из 25 вышеуказанных проблемных домов четыре объекта находятся в начальной стадии строительства, по семи объектам строительство практически не начиналось.

Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен комплекс мер, который направлен на создание условий для заключения застройщиками договоров долевого участия в строительстве, а также меры по решению проблем тех граждан, которые уже пострадали от деятельности недобросовестных застройщиков.

Вместе с тем, правоприменительная практика свидетельствует о наличии проблем в данной сфере и обеспечении защищенности прав граждан, исполняющих свои обязательства по договору долевого участия в строительстве многоквартирных домов, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков.

В соответствии Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» вопросы защиты прав и свобод человека и гражданина, жилищное и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Проектом закона предлагается установить дополнительные меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства в следующих формах:

освобождения пострадавших участников долевого строительства от оплаты по договору, заключаемому с новым застройщиком, стоимости количества квадратных метров, уже оплаченных по договору участия в долевом строительстве с недобросовестным застройщиком, заключения договора с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме при условии передачи в установленном федеральным законодательством порядке новому застройщику прав требования к недобросовестному застройщику по договору участия в долевом строительстве;

выкупа новым застройщиком права требования пострадавшего участника долевого строительства к недобросовестному застройщику по цене, соответствующей сумме денежных средств, уплаченной пострадавшим участником долевого строительства, в счет исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве;

осуществления мониторинга ситуации в сфере строительства многоквартирных домов, осуществляемого с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области;

оказания бесплатной юридической помощи пострадавшим участникам долевого строительства.

Законопроектом предлагается новому застройщику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, передавать в аренду без проведения торгов земельный участок в соответствии с п. 3 ч. 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для реализации масштабного инвестиционного проекта, при условии соответствия его критериям, установленным Законом Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области».

К полномочиям Правительства области отнесено установление порядка предоставления мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, порядка и условий конкурсного отбора нового застройщика для заключения с ним соглашения.

Приложение
к проекту закона Амурской
области «О мерах по защите прав
пострадавших участников
долевого строительства
многоквартирных домов на
территории Амурской области»

ПЕРЕЧЕНЬ

**нормативных правовых актов области, подлежащих отмене, изменению
или дополнению в связи с принятием Закона Амурской области
«О мерах по защите прав пострадавших участников долевого
строительства многоквартирных домов на территории Амурской
области»**

Принятие и введение в действие Закона Амурской области «О мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области» потребует внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты области:

1. Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ (ред. от 27.12.2016) "О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области".

2. Постановление Правительства Амурской области от 17.08.2015 № 393 (ред. от 03.03.2017) "Об утверждении Порядка проверки соответствия объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным статьей 7.2 Закона Амурской области от 29 декабря 2008 г. № 166-ОЗ "О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области".

Приложение
к проекту закона Амурской
области «О мерах по защите прав
пострадавших участников
долевого строительства
многоквартирных домов на
территории Амурской области»

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**о разработке нормативных правовых актов, принятие которых
необходимо для реализации Закона Амурской области «О мерах по
защите прав пострадавших участников долевого строительства
многоквартирных домов на территории Амурской области»**

Для реализации Закона Амурской области «О мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области», потребуется принятие постановлений Правительства Амурской области, устанавливающих порядок предоставления мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, порядок и условия конкурсного отбора нового застройщика и заключения с ним соглашения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства.

Приложение
к проекту закона Амурской
области «О мерах по защите прав
пострадавших участников
долевого строительства
многоквартирных домов на
территории Амурской области»

И Н Ф О Р М А Ц И Я
о состоянии законодательства в данной сфере
правового регулирования

Общественные отношения, охватываемые проектом закона Амурской области «О мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области», регулируются:

1. Конституцией Российской Федерации.
2. Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ОЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».
3. Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
4. Земельным кодексом Российской Федерации.
5. Градостроительным кодексом Российской Федерации.
6. Приказом Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены".
7. Приказом Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан" (вступает в силу 30.06.2017).
8. Законом Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ (ред. от 27.12.2016) "О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области".
9. Постановлением Правительства Амурской области от 17.08.2015 № 393 (ред. от 03.03.2017) "Об утверждении Порядка проверки соответствия

объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным статьей 7.2 Закона Амурской области от 29 декабря 2008 г. № 166-ОЗ "О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области"

Приложение
к проекту закона Амурской
области «О мерах по защите прав
пострадавших участников
долевого строительства
многоквартирных домов на
территории Амурской области»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту закона Амурской области
«О мерах по защите прав пострадавших участников долевого
строительства многоквартирных домов на территории Амурской
области»

Принятие Закона Амурской области «О мерах по защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Амурской области» не потребует дополнительных затрат из средств областного бюджета.