



ЗАКОН

КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края

Принят Законодательным Собранием Краснодарского края
24 апреля 2018 года

Настоящий Закон принят в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" в целях социальной поддержки граждан, вложивших денежные средства в строительство многоквартирных домов, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства по завершению строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края.

Статья 1. Основные понятия

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) проблемный объект — возводимый на территории Краснодарского края с привлечением средств граждан незавершенный строительством много-

квартирный дом, застройщик которого в течение более шести месяцев не исполнил предусмотренные договором обязательства по предоставлению квартиры в многоквартирном доме (далее также — квартира) либо не удовлетворил требования участников долевого строительства, предусмотренные пунктом 3 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее также — Федеральный закон № 214-ФЗ), по окончании срока, на который судом была приостановлена деятельность застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства;

2) пострадавший участник строительства — гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства проблемного объекта, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору с застройщиком проблемного объекта;

3) уполномоченный орган — орган исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченный на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства;

4) застройщик проблемного объекта — застройщик (либо иное лицо), привлекший денежные средства для строительства проблемного объекта и не исполнивший своих обязательств перед пострадавшими участниками строительства;

5) инвестор — юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры в соответствии с положениями, установленными настоящим Законом.

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в значениях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в неко-

торые законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" и Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" (далее также — Закон № 3123-КЗ).

3. Настоящий Закон не распространяется на правоотношения, регулируемые Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также на правоотношения, связанные со строительством многоквартирных домов без полученного в установленном порядке разрешения на строительство.

Статья 2. Дополнительные меры по защите прав пострадавших участников строительства

1. К дополнительным мерам по защите прав пострадавших участников строительства относится оказание в соответствии с законодательством Российской Федерации содействия пострадавшим участникам строительства в создании и организации деятельности жилищно-строительного кооператива в целях завершения строительства проблемного объекта либо обеспечение инвестором прав пострадавших участников строительства на квартиры путем:

1) передачи в собственность пострадавшим участникам строительства квартир в проблемном объекте, завершеном строительством и введенном в эксплуатацию;

2) передачи в собственность пострадавшим участникам строительства квартир в ином многоквартирном доме;

3) выплаты пострадавшим участникам строительства денежной компенсации.

2. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры осуществляется однократно в отношении одной квартиры в проблемном объекте по выбору пострадавшего участника строительства.

3. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры в соответствии с положениями, установленными пунктами 2 и 3 части 1 настоящей статьи, осуществляется при условии передачи инвестору прав пострадавших участников строительства на квартиры в проблемном объекте.

4. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом "ж" статьи 1 Закона № 3123-КЗ, осуществляется в срок, определенный соглашением о реализации данного масштабного инвестиционного проекта, но не более трех лет со дня заключения такого соглашения.

Обеспечение прав пострадавших участников строительства в соответствии с пунктами 2 и 3 части 1 настоящей статьи осуществляется в течение трех лет со дня передачи инвестору прав пострадавших участников строительства.

5. Уполномоченный орган принимает меры по поиску инвестора с момента включения проблемного объекта в реестр проблемных объектов, предусмотренный статьей 9 настоящего Закона.

Органы местного самоуправления в Краснодарском крае содействуют уполномоченному органу в поиске инвестора.

Статья 3. Порядок взаимодействия уполномоченного органа и органов местного самоуправления

В рамках реализации настоящего Закона уполномоченный орган и органы местного самоуправления муниципального образования, на территории ко-

торого находится проблемный объект (далее — органы местного самоуправления), в пределах своих полномочий:

1) взаимодействуют по вопросам защиты прав пострадавших участников строительства с застройщиком проблемного объекта, пострадавшими участниками строительства, инвестором;

2) оказывают пострадавшим участникам строительства консультационную помощь по вопросам защиты их прав;

3) взаимодействуют в целях привлечения инвестора;

4) взаимодействуют по вопросам предоставления сведений для включения в реестры, предусмотренные статьей 9 настоящего Закона. Уполномоченный орган направляет в органы местного самоуправления реестр проблемных объектов и реестр объектов, возводимых с соблюдением сроков, предусмотренных договорами по предоставлению квартир, для размещения этих реестров на официальных сайтах органов местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с Федеральным законом от 9 февраля 2009 года № 8-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления";

5) осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

Статья 4. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры путем передачи в собственность пострадавшим участникам строительства квартир в проблемном объекте, завершеном строительстве и введенном в эксплуатацию

1. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры путем передачи в собственность пострадавшим участникам строительства квартир в проблемном объекте, завершеном строительстве и введенном

в эксплуатацию, осуществляется при наступлении одного из следующих обстоятельств:

1) переход в установленном законодательством Российской Федерации порядке к инвестору прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект;

2) заключение инвестором с застройщиком проблемного объекта или объединением участников строительства проблемного объекта — жилищно-строительным кооперативом, иным юридическим лицом, созданным с участием пострадавших участников строительства для завершения строительства проблемного объекта, договора, предметом которого является выполнение работ в целях завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию;

3) передача инвестору функций технического заказчика в отношении проблемного объекта.

2. Объемы финансирования, необходимого для завершения строительства проблемного объекта, определяются уполномоченным нормативным правовым актом главы администрации (губернатора) Краснодарского края органом исполнительной власти Краснодарского края.

3. Инвестору права на земельный участок могут передаваться по соглашению с его правообладателем.

В случаях, когда занятый проблемным объектом земельный участок находится в собственности застройщика, не осуществляющего строительство по истечении срока действия разрешения на строительство, орган местного самоуправления при наличии предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований вправе инициировать процедуру изъятия данного земельного участка в установленном законодательством порядке.

Если такой земельный участок находится в собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собствен-

ность на него не разграничена и он предоставлен застройщику по договору аренды, соответствующий орган государственной власти Краснодарского края или местного самоуправления вправе расторгнуть такой договор при наличии предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований.

Статья 5. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры путем предоставления квартир в ином многоквартирном доме

1. Обеспечение права пострадавшего участника строительства на квартиру путем предоставления пострадавшему участнику строительства квартиры в ином многоквартирном доме осуществляется на основании соглашения, заключенного между пострадавшим участником строительства и инвестором.

2. Многоквартирный дом, в котором пострадавшему участнику строительства инвестором предоставляется квартира, должен находиться на территории муниципального образования Краснодарского края, на которой расположен проблемный объект, за исключением случаев получения инвестором от пострадавшего участника строительства письменного согласия на предоставление квартиры в многоквартирном доме в ином муниципальном образовании Краснодарского края или ином субъекте Российской Федерации.

3. Общая площадь, количество комнат квартиры, предоставляемой в обеспечение права пострадавшего участника строительства на квартиру, не могут быть меньше общей площади, количества комнат квартиры в проблемном объекте, выбранной пострадавшим участником строительства в соответствии с частью 2 статьи 2 настоящего Закона, за исключением случаев получения инвестором от пострадавшего участника строительства письменного согласия на уменьшение общей площади и (или) количества комнат предоставляемой квартиры.

Статья 6. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры путем выплаты пострадавшим участникам строительства денежной компенсации

1. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры путем выплаты пострадавшим участникам строительства денежной компенсации осуществляется на основании соглашения, заключенного между пострадавшим участником строительства и инвестором.

2. Размер денежной компенсации не может быть меньше суммы денежных средств, уплаченных пострадавшим участником строительства застройщику проблемного объекта в рамках договора, ранее заключенного с застройщиком проблемного объекта, в отношении квартиры, выбранной пострадавшим участником строительства в соответствии с частью 2 статьи 2 настоящего Закона.

Статья 7. Предоставление земельного участка инвестору

1. В случаях, когда занятый проблемным объектом земельный участок находится в собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на него не разграничена, инвестору предоставляется право приобретения данного земельного участка в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом "ж" статьи 1 Закона № 3123-КЗ, в аренду без проведения торгов для завершения строительства проблемного объекта в соответствии со статьей 4 настоящего Закона.

2. Если расходы (затраты) инвестора на завершение строительства проблемного объекта больше рыночной стоимости жилых помещений, свободных от прав граждан, заключивших договоры участия в строительстве с застройщиком, ему предоставляется право приобретения иного земельного участка, находящегося в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на который

не разграничена, в целях реализации им масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом "ж" статьи 1 Закона № 3123-КЗ, в аренду без проведения торгов.

3. В случаях обеспечения прав пострадавших участников строительства в соответствии со статьями 5 и 6 настоящего Закона инвестору предоставляется право приобретения земельного участка в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом "ж" статьи 1 Закона № 3123-КЗ, в аренду без проведения торгов.

4. В случаях, установленных частями 2 и 3 настоящей статьи, кадастровая стоимость земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом "ж" статьи 1 Закона № 3123-КЗ, не должна превышать расходы (затраты) инвестора, необходимые на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры.

5. Методика определения расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, устанавливается уполномоченным органом.

Статья 8. Оказание уполномоченным органом и органами местного самоуправления пострадавшим участникам строительства содействия в создании и организации деятельности жилищно-строительного кооператива в целях завершения строительства проблемного объекта

В случае, если пострадавшие участники строительства в целях завершения строительства проблемного объекта приняли решение о создании жилищно-строительного кооператива, уполномоченный орган и органы местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации оказывают содействие в создании такого кооператива, получении им документов,

необходимых для строительства многоквартирного дома, подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, вводе в эксплуатацию.

Статья 9. Ведение реестра проблемных объектов и реестра объектов, возводимых с соблюдением сроков, предусмотренных договорами по предоставлению квартир

Для целей реализации настоящего Закона уполномоченный орган в порядке, им установленном, осуществляет ведение реестра проблемных объектов, а также реестра объектов, возводимых с соблюдением сроков, предусмотренных договорами по предоставлению квартир.

Уполномоченным органом указанные реестры поддерживаются в актуальном состоянии, размещаются в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте этого органа, а также передаются в органы местного самоуправления для размещения на их сайтах. Указанные реестры ведутся уполномоченным органом независимо от поступления обращений пострадавших участников строительства.

Статья 10. Внесение изменений в Закон Краснодарского края "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения"

Внести в Закон Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной

собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" (с изменениями от 10 июня 2015 года № 3181-КЗ; 6 ноября 2015 года № 3263-КЗ; 8 апреля 2016 года № 3375-КЗ; 18 июля 2016 года № 3426-КЗ; 23 июня 2017 года № 3634-КЗ) следующие изменения:

1) преамбулу дополнить абзацем следующего содержания:

"Основные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.";

2) статью 1 дополнить пунктом "ж" следующего содержания:

"ж) если инвестиционным проектом в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, устанавливаются обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры в соответствии с положениями Закона Краснодарского края "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края" при соблюдении всех в совокупности нижеследующих критериев:

число пострадавших участников строительства, права на квартиры которых планируется обеспечить, составляет не менее 50 человек;

количество проблемных объектов, все пострадавшие участники строительства которых будут обеспечены правами на квартиры, составляет не менее одного;

на испрашиваемом земельном участке будет осуществлено строительство объекта капитального строительства;

деятельность инициатора проекта не приостановлена в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

сведения об инициаторе проекта (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

сведения об инициаторе проекта (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) отсутствуют в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии со статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации;

отсутствие у инициатора проекта обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

отсутствие у руководителя и главного бухгалтера неснятой и (или) непогашенной судимости за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти, а также административного наказания в виде дисквалификации."

**Статья 11. Признание утратившим силу Закона Краснодарского края
"О дополнительных мерах по защите прав граждан, инве-
стировавших денежные средства в строительство много-
квартирных домов на территории Краснодарского края"**

Признать утратившим силу Закон Краснодарского края от 30 декабря 2013 года № 2863-КЗ "О дополнительных мерах по защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Краснодарского края".

Статья 12. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Глава администрации (губернатор)
Краснодарского края



В.И. Кондратьев

г. Краснодар
4 мая 2018 года
№ 3792-КЗ