



ЗАКОН АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

О реализации мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства

Принят Думой Астраханской области 4 мая 2023 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон определяет порядок реализации мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Астраханской области в соответствии с 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 некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), в отношении которых не применяются механизмы восстановления прав участников долевого строительства, предоставляемые публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также включенных в утвержденный Губернатором Астраханской области план-график («дорожную карту») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Астраханской области, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – план-график).

2. Действие настоящего Закона не распространяется на:

1) отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов на территории Астраханской области застройщиком, у которого возникла обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов)

и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, предусмотренная частью 4 статьи 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов на территории Астраханской области путем размещения таких средств на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15⁵ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Основные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, что и в федеральном законодательстве.

Статья 3. Реализация мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства

1. Реализация мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства, осуществляется путем выплаты возмещения таким гражданам.

2. Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства осуществляется при одновременном соблюдении следующих условий:

1) граждане – участники долевого строительства отвечают одному из условий:

а) гражданин – участник долевого строительства имеет к недобросовестному застройщику требование о передаче жилого, нежилого помещения, основанное на договоре, предусматривающем передачу жилого, нежилого помещения в расположенном на территории Астраханской области многоквартирном доме, включенном в единый реестр проблемных объектов;

б) гражданин – участник долевого строительства имеет к недобросовестному застройщику включенное в реестр требований кредиторов в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и установленное судом в рамках дела о банкротстве застройщика требование о передаче жилого, нежилого помещения или денежное требование, основанное на договоре, предусматривающем передачу жилого, нежилого помещения в расположенном на территории Астраханской области многоквартирном доме, включенном в единый реестр проблемных объектов;

в) гражданин – участник долевого строительства признан на 1 января 2018 года вступившим в законную силу решением суда соответствующим критерию отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан, сведения о которых подлежали включению в реестр пострадавших граждан, ведение которого осуществлялось до вступления в силу Федерального закона от 27 июня 2019 года

№ 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

г) гражданин – участник долевого строительства включен в план-график;

д) за гражданином – участником долевого строительства признано право собственности на долю в многоквартирном доме, включенном в единый реестр проблемных объектов до 1 января 2020 года, в судебном порядке и (или) которое зарегистрировано в органах и организациях, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

е) гражданин – участник долевого строительства вступил в установленном законодательством Российской Федерации порядке в наследование прав умершего гражданина – участника долевого строительства, отвечающего одному из условий, предусмотренных подпунктами «а» – «д» пункта 1 части 2 настоящей статьи;

2) гражданин – участник долевого строительства безвозмездно передал в собственность Астраханской области долю в праве собственности на проблемный объект (в случае наличия в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и права собственности на долю в проблемном объекте);

3) территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, погашена запись о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве проблемного объекта в Едином государственном реестре недвижимости на основании соответствующего заявления гражданина – участника долевого строительства и вступившего в законную силу решения суда (в случае наличия в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве);

4) многоквартирный дом, в отношении которого осуществляется реализация мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства, соответствует требованиям части 1 статьи 1 настоящего Закона.

3. Расчет размера выплаты возмещения осуществляется исходя из суммы денежных средств, внесенных гражданином – участником долевого строительства недобросовестному застройщику, с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги по Астраханской области за период с месяца, следующего за месяцем внесения денежных средств, до 31 декабря 2022 года включительно, но не более чем за сто двадцать квадратных метров.

4. Порядок расчета размера выплаты возмещения, а также порядок выплаты возмещения устанавливаются Правительством Астраханской области.

5. Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства в соответствии с настоящим Законом осуществляется однократно.

Статья 4. Финансирование мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства

Финансирование расходов, связанных с реализацией мероприятий, направленных на восстановление прав граждан – участников долевого строительства, осуществляется за счет средств бюджета Астраханской области.

Статья 5. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу с 1 июля 2023 года.

Губернатор Астраханской области



И.Ю. Бабушкин

г. Астрахань

« 10 » мая 2023 г.

Рег. № 37/2023-03