



ЗАКОН ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

О МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ И (ИЛИ) СОДЕЙСТВИЯ В ВОССТАНОВЛЕНИИ НАРУШЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН, ЧЬИ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ПРИВЛЕЧЕНЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ЧЬИ ПРАВА НАРУШЕНЫ, НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ ОБЛАСТИ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем законе области

1. Для целей настоящего закона области используются следующие основные понятия:

гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены – гражданин, включенный в реестр пострадавших граждан в соответствии с федеральным законодательством, или гражданин, заключивший договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, признанного проблемным объектом (далее также – пострадавший участник строительства);

проблемный объект – находящийся на территории области не завершённый строительством многоквартирный дом, сведения о котором содержатся в реестре пострадавших граждан.

2. Иные термины и понятия, используемые в настоящем законе области, применяются в том же значении, что и в Федеральном законе 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".

3. В случае, если в отношении застройщика проблемного объекта применяется процедура банкротства, положения настоящего закона области применяются с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ).

4. Настоящий закон области не распространяется:

1) на пострадавших участников строительства, если исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений обеспечено поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта, за исключением случаев:

когда осуществление выплаты по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика, не может быть осуществлено ввиду ликвидации соответствующей кредитной или страховой организации;

когда застройщиком не исполнена обязанность, установленная частью 44 статьи 25 Федерального закона 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" (далее – Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ), в случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации;

2) на пострадавших участников строительства, на которых распространяется действие Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ.

Статья 2. Меры государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства

1. К мерам государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства (далее – меры поддержки и (или) содействия) относятся:

1) предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект, предусматривающий обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения, в соответствии со статьей 5¹ закона области от 8 мая 2013 года № 3046-ОЗ "О государственном регулировании инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области" (далее – закон области "О государственном регулировании инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области");

2) предоставление социальной выплаты пострадавшим участникам строительства на завершение строительства проблемного объекта без участия юридического лица (инвестора), реализующего масштабный инвестиционный проект, в порядке, установленном Правительством области;

3) предоставление субсидий юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект, на возмещение затрат

на уплату процентов по кредитам, полученным в кредитных организациях на цели завершения строительства проблемного объекта и (или) приобретение жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве и (или) выплаты пострадавшим участникам строительства денежной компенсации, в пределах средств, предусмотренных на указанные цели законом области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Порядок предоставления субсидий юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект, утверждается Правительством области;

4) предоставление субсидий местным бюджетам для технологического подключения (присоединения) проблемного объекта к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения в пределах средств, предусмотренных на указанные цели законом области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Порядок предоставления субсидий местным бюджетам утверждается Правительством области;

5) проведение оценки и подготовка заключения, в которое включаются сведения о степени строительной готовности проблемного объекта, наличии (отсутствии) жилых помещений, в отношении которых отсутствуют договоры участия в долевом строительстве проблемного объекта, и расчет стоимости завершения строительства проблемного объекта в порядке, утвержденном Правительством области;

6) предоставление пострадавшим участникам строительства земельных участков в собственность бесплатно в соответствии с законом области от 8 апреля 2015 года № 3627-ОЗ "О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории Вологодской области".

2. Меры поддержки и (или) содействия предоставляются однократно.

3. Набор мер государственной поддержки и их объем юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект, предусматривающий обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в соответствии со статьей 5¹ закона области "О государственном регулировании инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области", определяется в каждом конкретном случае в зависимости от степени строительной готовности проблемного объекта, стоимости завершения строительства проблемного объекта и наличия в этом объекте жилых помещений, в отношении которых отсутствуют договоры участия в долевом строительстве проблемного объекта.

4. Если у пострадавшего участника строительства заключены два и более договоров участия в долевом строительстве с застройщиком (застройщиками) проблемного объекта в одном или нескольких проблемных

объектах, меры поддержки и (или) содействия предоставляются в отношении одного жилого помещения в одном из проблемных объектов по выбору пострадавшего участника строительства.

5. При предоставлении мер поддержки и (или) содействия пострадавшим участникам строительства оказывается бесплатная юридическая помощь в соответствии с законом области от 25 апреля 2012 года № 2744-ОЗ "Об оказании бесплатной юридической помощи гражданам Российской Федерации, материально-техническом и финансовом обеспечении оказания юридической помощи адвокатами в труднодоступных местностях на территории Вологодской области".

Статья 3. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект

1. Права пострадавших участников строительства на жилые помещения обеспечиваются юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект (далее также – юридическое лицо (инвестор), в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 2 настоящего закона области следующими способами (способом):

- 1) обеспечение завершения строительства проблемного объекта;
- 2) предоставление жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве;
- 3) выплата юридическим лицом (инвестором) денежной компенсации пострадавшим участникам строительства.

2. Права пострадавших участников строительства на жилые помещения обеспечиваются юридическим лицом (инвестором) не позднее трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 5¹ закона области "О государственном регулировании инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области".

3. Права пострадавших участников строительства на жилые помещения обеспечиваются юридическим лицом (инвестором) в размере, равном площади квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта.

4. Вопросы, связанные с реализацией масштабного инвестиционного проекта, в части, предусматривающей обеспечение прав пострадавших участников строительства, регулируются соглашением, заключаемым между юридическим лицом (инвестором) и органами исполнительной государственной власти области, уполномоченными Правительством области.

5. Соглашение, предусмотренное в части 4 настоящей статьи, должно содержать:

1) перечень пострадавших участников строительства, способы, условия и сроки обеспечения их прав на жилые помещения;

2) виды мер поддержки и (или) содействия, используемых в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта;

3) сроки и порядок предоставления информации по вопросам исполнения соглашения.

6. Поиск юридического лица (инвестора) в целях реализации масштабного инвестиционного проекта обеспечивается органом исполнительной государственной власти области, уполномоченным Правительством области, в течение шести месяцев со дня составления расчета стоимости завершения строительства проблемного объекта.

7. В случае обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения юридическим лицом (инвестором) помимо меры поддержки и (или) содействия, предусмотренной пунктом 1 части 1 статьи 2 настоящего закона области, могут оказываться меры поддержки и (или) содействия, предусмотренные пунктами 3-5 части 1 статьи 2 настоящего закона области.

Статья 4. Обеспечение завершения строительства проблемного объекта юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект

1. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения может осуществляться юридическим лицом (инвестором) путем обеспечения завершения строительства проблемного объекта в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 3 настоящего закона области в следующих случаях:

1) создания пострадавшими участниками строительства жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее – кооператив);

2) уступки прав и обязанностей застройщика проблемного объекта юридическому лицу (инвестору) (перемена лиц в обязательствах) по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве с пострадавшими участниками строительства в соответствии с частью 3 настоящей статьи;

3) заключения соглашения о завершении строительства проблемного объекта между пострадавшими участниками строительства, застройщиком проблемного объекта, юридическим лицом (инвестором) и (или) подрядчиком.

2. Создание пострадавшими участниками строительства кооператива осуществляется при соблюдении следующих условий:

1) всеми пострадавшими участниками строительства принято решение о создании кооператива в целях завершения строительства проблемного объекта;

2) в качестве паевых взносов пострадавшие участники строительства вносят при создании кооператива свои права требования к застройщику

проблемного объекта в размере денежных средств, уплаченных в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта. Если пострадавший участник строительства не в полном объеме исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте, он обязан внести денежные средства кооперативу в размере неисполненной части обязательства в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта в качестве паевого взноса;

3) между застройщиком проблемного объекта и кооперативом заключается соглашение, содержащее обязательства такого застройщика передать кооперативу права на проблемный объект и земельный участок;

4) между кооперативом и юридическим лицом (инвестором) заключается соглашение о завершении строительства проблемного объекта.

3. Уступка прав и обязанностей застройщика проблемного объекта юридическому лицу (инвестору) (перемена лиц в обязательствах) осуществляется с согласия пострадавших участников строительства и определяется соглашением, заключаемым между застройщиком проблемного объекта и юридическим лицом (инвестором).

4. В случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи, условия завершения строительства проблемного объекта определяются в соглашении.

5. Если пострадавший участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте не в полном объеме, он обязан внести денежные средства юридическому лицу (инвестору) в размере неисполненной части обязательства в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 2 настоящей статьи.

6. Если у пострадавшего участника строительства заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении двух и более жилых помещений в указанном проблемном объекте, то за второе и последующие жилые помещения пострадавший участник строительства обязан произвести доплату юридическому лицу (инвестору). Размер указанной доплаты рассчитывается как произведение общей площади второго и последующих жилых помещений и стоимости, необходимой на завершение строительства одного квадратного метра проблемного объекта.

Статья 5. Предоставление юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект, пострадавшим участникам строительства жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве

1. По соглашению сторон юридическим лицом (инвестором) пострадавшему участнику строительства может быть предоставлено жилое помещение в другом многоквартирном доме, в том числе по договору

участия в долевом строительстве, в размере, равном площади квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта.

2. Соглашение между пострадавшим участником строительства и юридическим лицом (инвестором) должно содержать обязательство о передаче юридическому лицу (инвестору) пострадавшим участникам строительства своих прав и обязанностей по отношению к застройщику проблемного объекта по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве.

3. Часть 2 настоящей статьи не применяется в случае ликвидации застройщика проблемного объекта.

4. В случае предоставления жилого помещения, общая площадь которого превышает площадь жилого помещения, указанную в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта, пострадавший участник строительства обязан произвести юридическому лицу (инвестору) доплату. Размер доплаты определяется как произведение разницы площадей между общей площадью жилого помещения, предлагаемой пострадавшему участнику строительства юридическим лицом (инвестором), и общей площадью жилого помещения, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта, и рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения в многоквартирном доме, но не выше установленной органом местного самоуправления средней рыночной стоимости одного квадратного метра типового жилья по месту нахождения проблемного объекта на дату заключения соглашения с юридическим лицом (инвестором).

5. С согласия пострадавшего участника строительства допускается предоставление ему юридическим лицом (инвестором) жилого помещения, общая площадь которого менее площади квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта. При этом пострадавшему участнику строительства денежная компенсация за разницу площадей не выплачивается.

6. Если пострадавший участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте не в полном объеме, он обязан внести денежные средства юридическому лицу (инвестору) в размере неисполненной части обязательства в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, если иное не будет установлено соглашением сторон.

Статья 6. Выплата юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект, пострадавшим участникам строительства денежной компенсации

1. По соглашению сторон юридическим лицом (инвестором) пострадавшему участнику строительства взамен предоставления жилого помещения в многоквартирном доме может быть выплачена денежная компенсация.

2. Размер денежной компенсации определяется как произведение общей площади жилого помещения, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта, и стоимости одного квадратного метра жилого помещения в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, но не выше установленной органом местного самоуправления средней рыночной стоимости одного квадратного метра типового жилья по месту нахождения проблемного объекта на дату заключения соглашения с юридическим лицом (инвестором).

3. В случае, если пострадавший участник строительства не в полном объеме исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте, денежная компенсация предоставляется в размере исполненного обязательства с учетом положений части 2 настоящей статьи.

4. Соглашение между пострадавшим участником строительства и юридическим лицом (инвестором) должно содержать обязательство о передаче юридическому лицу (инвестору) пострадавшим участником строительства своих прав и обязанностей по отношению к застройщику проблемного объекта по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве.

5. Часть 4 настоящей статьи не применяется в случае ликвидации застройщика проблемного объекта.

6. Денежная компенсация выплачивается в срок, установленный соглашением сторон, но не позднее срока, установленного частью 2 статьи 3 настоящего закона области.

Статья 7. Предоставление социальной выплаты пострадавшим участникам строительства и иных мер поддержки и (или) содействия при завершении строительства без участия юридического лица (инвестора), реализующего масштабный инвестиционный проект

1. Социальная выплата предоставляется в целях обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения в случае, если по истечении срока, установленного в части 6 статьи 3 настоящего закона области, отсутствует юридическое лицо (инвестор) и пострадавшими участниками строительства принято решение о завершении строительства проблемного объекта способами, обеспечивающими привлечение на достройку проблемного объекта средств пострадавших участников строительства и иных лиц, взявших на себя обязательства застройщика, а также средств подрядчика, в порядке, установленном Правительством области.

2. Социальная выплата предоставляется пострадавшему участнику строительства на завершение строительства проблемного объекта.

3. Социальная выплата предоставляется пострадавшему участнику строительства при условии, что размер дохода пострадавшего участника строительства и членов его семьи, а также стоимость имущества,

находящегося в собственности пострадавшего участника строительства и членов его семьи и подлежащего налогообложению, определенные по правилам, установленным законом области от 29 июня 2005 года № 1306-ОЗ "О порядке определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда", без учета стоимости не завершеного строительством объекта долевого строительства, а в случае участия в долевом строительстве нескольких объектов долевого строительства - одного по выбору пострадавшего участника строительства, не позволяют приобрести жилое помещение из расчета 18 кв. м на члена семьи, средней рыночной стоимости по муниципальному образованию области одного квадратного метра типового жилья по месту нахождения проблемного объекта, соответствующего нормам благоустройства данного муниципального образования области, с учетом возможности накопления недостающих средств на период 5 лет.

4. Размер социальной выплаты, предоставляемой пострадавшему участнику строительства, рассчитывается как произведение площади жилого помещения, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта, и стоимости, необходимой на завершение строительства одного квадратного метра проблемного объекта, в порядке, установленном Правительством области.

5. Размер социальной выплаты не может составлять более 350 000,0 рублей.

6. Предоставление социальной выплаты осуществляется органом исполнительной государственной власти области, уполномоченным Правительством области.

7. Предоставление социальной выплаты является расходным обязательством области и осуществляется за счет средств областного бюджета.

8. В случае обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения без участия юридического лица (инвестора) помимо меры поддержки и (или) содействия, предусмотренной пунктом 2 части 1 статьи 2 настоящего закона области, могут оказываться меры поддержки и (или) содействия, предусмотренные пунктами 4 и 5 части 1 статьи 2 настоящего закона области.

Статья 8. Предоставление социальной выплаты пострадавшим участникам строительства в случае реализации проблемного объекта в деле о банкротстве застройщика

1. Социальная выплата пострадавшим участникам строительства, соответствующим требованиям части 3 статьи 7 настоящего закона, также предоставляется при соблюдении в совокупности следующих условий:

1) проблемный объект реализован в деле о банкротстве застройщика;

2) требования пострадавшего участника строительства, включенного в реестр требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика (за исключением требований о выплатах неустойки (штрафа, пени), погашены в неполном объеме.

2. При наличии непогашенных требований пострадавших участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов, вытекающих из наличия договоров участия в долевом строительстве в отношении двух и более жилых помещений, в одном или нескольких проблемных объектах социальная выплата осуществляется в отношении задолженности по требованиям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве в отношении одного жилого помещения, по выбору пострадавшего участника строительства.

3. Предоставление социальной выплаты осуществляется органом исполнительной государственной власти области, уполномоченным Правительством области, в порядке, установленном Правительством области.

4. Размер социальной выплаты устанавливается в размере задолженности по требованиям, указанным в части 1 настоящей статьи, с учетом выплаченных денежных средств в рамках Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и не может составлять более 350 000,0 рублей.

5. Предоставление социальной выплаты является расходным обязательством области и осуществляется за счет средств областного бюджета.

Статья 9. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения органами местного самоуправления

Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов вправе принимать решения о предоставлении мер поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, за счет средств местных бюджетов.

Статья 10. Внесение изменения в статью 5¹ закона области "О государственном регулировании инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области"

Внести в часть 2 статьи 5¹ закона области от 8 мая 2013 года № 3046-ОЗ "О государственном регулировании инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области" (с изменениями, внесенными законами области от 6 октября 2013 года № 3154-ОЗ, от 5 мая 2014 года № 3348-ОЗ, от 4 июня 2014 года № 3374-ОЗ, от 19 января 2015 года № 3548-ОЗ, от 16 марта 2015 года

№ 3596-ОЗ, от 7 декабря 2015 года № 3819-ОЗ, от 16 декабря 2015 года № 3839-ОЗ, от 11 апреля 2016 года № 3908-ОЗ) изменение, дополнив пунктом 3 следующего содержания:

"3) реализация масштабного инвестиционного проекта предусматривает обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения, общая площадь которых составляет не менее 500 квадратных метров, в соответствии с законом области "О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области".

Статья 11. Признание утратившими силу отдельных законов области

Признать утратившими силу следующие законы области:

от 24 декабря 2012 года № 2944-ОЗ "О социальной поддержке отдельной категории граждан - участников долевого строительства, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Вологодской области";

от 6 мая 2013 года № 3032-ОЗ "О мерах по защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, перед которыми застройщиками не исполнены обязательства по передаче им жилых помещений, на территории Вологодской области";

от 8 июня 2015 года № 3680-ОЗ "О внесении изменения в приложение 2 к закону области "О социальной поддержке отдельной категории граждан - участников долевого строительства, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Вологодской области";

от 28 октября 2016 года № 4034-ОЗ "О внесении изменений в закон области "О социальной поддержке отдельной категории граждан - участников долевого строительства, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Вологодской области".

Статья 12. Вступление в силу настоящего закона области

Настоящий закон области вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор области



О.А. Кувшинников

Принят постановлением Законодательного Собрания области № 407
20 сентября 2017 года

г.Вологда

4 октября 2017 года

№ 4198-ОЗ

z407p