



НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН, ПОСТРАДАВШИХ ОТ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ГРАЖДАН ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, И НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАНЫХ ГРАЖДАНАМИ, ПОСТРАДАВШИМИ ОТ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ТАКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Принят Законодательным Собранием

25 июня 2020 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с предоставлением мер государственной поддержки гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, а также некоммерческим организациям, созданным гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) застройщиков, с целью обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на граждан, правоотношения которых с застройщиками возникли после вступления в силу Федерального закона от 17 июня 2010 года № 119-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" на основании договора (соглашения), не предусмотренного 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".

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона применяются следующие основные понятия:

1) застройщик, привлекающий денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома (далее – застройщик), – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, не исполнившее предусмотренные договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома, либо договором (соглашением) об участии в реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома, либо договором об уступке прав требования по указанным договорам (соглашениям) обязательства по завершению строительства многоквартирного дома и передаче гражданину жилого помещения в многоквартирном доме;

2) гражданин, пострадавший от действий (бездействия) застройщика, – гражданин Российской Федерации, заключивший договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, либо договор (соглашение) об участии в реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома, либо договор об уступке прав требования по указанным договорам (соглашениям), на которого распространяется действие настоящего Закона с учетом положений части 2 статьи 1 настоящего Закона и перед которым застройщиком не исполнены обязательства по передаче жилого помещения в многоквартирном доме, сведения о котором содержатся в реестре граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, на территории Нижегородской области, либо в реестре пострадавших граждан, ведение которого осуществлялось в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 года № 560/пр;

3) реестр граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, на территории Нижегородской области (далее – реестр граждан) – информационный ресурс, содержащий сведения о гражданах, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, и иные сведения, состав которых определяется Правительством Нижегородской области;

4) объект строительства – жилое помещение в многоквартирном доме на территории Нижегородской области, которое является предметом договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, либо договора (соглашения) об участии в реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома, либо договора об уступке прав требования по указанным договорам (соглашениям);

5) объект незавершенного жилищного строительства –

многоквартирный дом, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области;

б) некоммерческая организация, созданная гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) застройщиков (далее – некоммерческая организация), – некоммерческая организация, созданная 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" гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) застройщика, являющимися участниками долевого строительства одного и того же объекта незавершенного жилищного строительства, число членов которой составляет не менее 80 процентов от общего числа указанных лиц, с целью ввода в эксплуатацию объекта незавершенного жилищного строительства и получавшая меры государственной поддержки в рамках Закона Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области".

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Нижегородской области в сфере государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, и некоммерческих организаций, созданных такими гражданами

1. К полномочиям Законодательного Собрания Нижегородской области в сфере государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, и некоммерческих организаций, созданных такими гражданами (далее – государственная поддержка), относится:

1) принятие законов Нижегородской области, регулирующих отношения в сфере государственной поддержки;

2) осуществление контроля за исполнением законов Нижегородской области, регулирующих отношения в сфере государственной поддержки;

3) осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Нижегородской области.

2. К полномочиям Правительства Нижегородской области в сфере государственной поддержки относится:

1) определение уполномоченного органа исполнительной власти Нижегородской области в сфере государственной поддержки (далее – уполномоченный орган);

2) определение порядка предоставления мер государственной поддержки, установленных настоящим Законом;

3) определение порядка формирования и ведения реестра граждан;

4) определение порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства объекта незавершенного жилищного строительства;

5) осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Нижегородской области.

3. К полномочиям уполномоченного органа в сфере государственной поддержки относится:

1) предоставление мер государственной поддержки в порядке, установленном Правительством Нижегородской области;

2) формирование и ведение реестра граждан в порядке, определяемом Правительством Нижегородской области;

3) организация проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства объекта незавершенного жилищного строительства;

4) заключение договора (соглашения) о передаче гражданином, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика, в государственную собственность Нижегородской области доли в объекте незавершенного жилищного строительства, принадлежащей ему на праве собственности, либо договора об уступке Нижегородской области прав требования по договору (соглашению), заключенному между указанным гражданином и застройщиком;

5) заключение договора (соглашения) о предоставлении некоммерческим организациям субсидии на финансовое обеспечение (возмещение) затрат по определению стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства, оплате арендных платежей, земельного налога за земельные участки под объектами незавершенного жилищного строительства;

6) заключение договора (соглашения) о предоставлении некоммерческим организациям субсидии на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства, предусматривающего в том числе передачу в государственную собственность Нижегородской области свободных (невыкупленных) помещений в многоквартирном доме, строительство которого завершено с использованием средств субсидии;

7) осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Нижегородской области.

Статья 4. Реестр граждан

1. Формирование и ведение реестра граждан осуществляются уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

2. В реестр граждан включаются граждане, пострадавшие от действий (бездействия) застройщиков на территории Нижегородской области, если сведения об объекте незавершенного жилищного строительства были включены в реестр граждан 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", при соблюдении одного из следующих условий:

1) право собственности гражданина, пострадавшего от действий (бездействия) застройщика, на долю в объекте незавершенного строительства признано в судебном порядке и зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) право требования гражданина, пострадавшего от действий (бездействия) застройщика, к застройщику, вытекающее из заключенного договора (соглашения), подтверждено в судебном порядке и не исполнено в рамках исполнительного производства, со дня окончания которого прошло не более трех лет;

3) факт привлечения застройщиком средств двух или более граждан по договорам (соглашениям), предметом которых является один и тот же объект строительства, установлен в судебном порядке.

Статья 5. Меры государственной поддержки

1. Настоящим Законом устанавливаются следующие меры государственной поддержки:

1) денежная компенсация гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, включенным в реестр граждан (далее – денежная компенсация);

2) субсидия на финансовое обеспечение (возмещение) затрат по определению стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства, оплате арендных платежей, земельного налога за земельные участки под объектами незавершенного жилищного строительства некоммерческим организациям;

3) субсидия на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства некоммерческим организациям;

4) предоставление юридическим лицам, принявшим на себя обязательства по завершению строительства объектов незавершенного жилищного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) застройщиков, земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-З "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области" в рамках соглашений, заключенных Правительством Нижегородской области с такими юридическими лицами.

2. Денежная компенсация предоставляется однократно в размере фактически оплаченной суммы от стоимости объекта строительства, определенной договором (соглашением) с застройщиком, в одном из следующих случаев:

1) если гражданин, пострадавший от действий (бездействия) застройщика, включен в реестр граждан на основании решения суда об установлении факта привлечения застройщиком средств двух или более граждан по договорам (соглашениям), предметом которых является один и тот же объект строительства;

2) если завершение строительства многоквартирного дома без нарушения законодательства о градостроительной деятельности и требований технических регламентов невозможно;

3) если стоимость завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию превышает сумму денежных средств, вложенных гражданами в строительство многоквартирного дома по заключенным договорам (соглашениям).

3. Гражданину, пострадавшему от действий (бездействия) застройщика, включенному в реестр граждан, заключившему договоры (соглашения) в отношении нескольких объектов строительства, денежная компенсация предоставляется только в отношении одного из объектов строительства по выбору гражданина.

4. Условием предоставления денежной компенсации является передача гражданином, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика, по договору (соглашению) в государственную собственность Нижегородской области доли в объекте незавершенного жилищного строительства, принадлежащей ему на праве собственности, либо заключение договора об уступке Нижегородской области прав требования по договору (соглашению), заключенному между указанным гражданином и застройщиком, либо предоставление гражданином, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика, в случае установления в судебном порядке факта привлечения застройщиком средств двух или более граждан по договорам (соглашениям), предметом которых является один и

тот же объект строительства, уполномоченному органу расписки об отсутствии претензий.

5. Меры государственной поддержки, установленные настоящей статьей, предоставляются в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

Финансирование мер государственной поддержки, установленных пунктами 1-3 части 1 настоящей статьи, осуществляется за счет средств областного бюджета в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных на эти цели законом об областном бюджете на текущий финансовый год и плановый период.

Статья 6. Признание утратившими силу отдельных законов (положений законов) Нижегородской области

Со дня вступления в силу настоящего Закона признать утратившими силу:

1) Закон Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области";

2) статью 2 и часть 2 статьи 3 Закона Нижегородской области от 6 апреля 2017 года № 29-З "О внесении изменений в статью 8¹ Закона Нижегородской области "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области" и в Закон Нижегородской области "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области";

3) Закон Нижегородской области от 3 мая 2017 года № 44-З "О внесении изменения в статью 5 Закона Нижегородской области "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области";

4) статью 14 Закона Нижегородской области от 3 мая 2017 года № 46-З "О внесении изменений в отдельные законы Нижегородской области";

5) статью 2 Закона Нижегородской области от 31 июля 2018 года № 66-З "О внесении изменений в Закон Нижегородской области "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области" и в Закон Нижегородской области "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области";

6) статью 1 Закона Нижегородской области от 2 июля 2019 года № 80-З "О внесении изменений в Закон Нижегородской области "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области" и в статью 8¹ Закона Нижегородской области "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области".

Статья 7. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Губернатор области



Г.С.Никитин

Нижний Новгород
30 июня 2020 года
№ 63-З