



ЗАКОН

Пензенской области

О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области

Принят Законодательным Собранием Пензенской области 25 августа 2017 года

Статья 1. Предмет регулирования

Настоящий Закон регулирует отдельные вопросы поддержки граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства (создания) многоквартирных домов на территории Пензенской области и чьи права нарушены.

Статья 2. Основные понятия

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) застройщик — юридическое лицо, соответствующее требованиям 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»;

2) проблемный объект — многоквартирный дом, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств пострадавших участников долевого строительства 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», признанный исполнительным органом государственной власти Пензенской области, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства (далее — уполномоченный орган), проблемным;

3) пострадавший участник долевого строительства — физическое лицо, чьи денежные средства привлечены до вступления в силу настоящего Закона для строительства (создания) многоквартирного дома на территории Пензенской области, признанного уполномоченным органом проблемным и у которого возникло право требования на объект долевого строительства (квартиру) до признания многоквартирного дома проблемным;

4) новый застройщик — соответствующее требованиям 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» юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего обеспечение жилыми помещениями пострадавших участников долевого строительства (далее — масштабный инвестиционный проект).

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, по своему значению соответствуют понятиям, применяемым в федеральном законодательстве и законодательстве Пензенской области.

Статья 3. Реестр проблемных объектов

1. В целях учета на территории Пензенской области проблемных объектов уполномоченный орган осуществляет ведение реестра проблемных объектов Пензенской области.

2. Порядок и критерии признания дома проблемным объектом, а также порядок формирования и ведения реестра проблемных объектов Пензенской области устанавливаются уполномоченным органом.

Статья 4. Меры поддержки пострадавших участников долевого строительства

1. Пострадавшие участники долевого строительства вправе обратиться в уполномоченный орган для получения консультационной помощи.

2. Пострадавшим участникам долевого строительства новым застройщиком предоставляются в собственность жилые помещения в многоквартирных домах в рамках реализации на территории Пензенской области масштабных инвестиционных проектов.

Статья 5. Критерии масштабного инвестиционного проекта

1. Критериями масштабного инвестиционного проекта являются:

1) наличие соглашения, отвечающего требованиям, установленным частью 2 настоящей статьи, заключенного между пострадавшими участниками долевого строительства либо созданным пострадавшими участниками долевого строительства жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, отвечающим требованиям статьи 201¹⁰ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также застройщиком и новым застройщиком;

2) количество жилых помещений, подлежащих бесплатной передаче пострадавшим участникам долевого строительства, не может быть меньше количества пострадавших участников долевого строительства по одному проблемному объекту;

3) срок передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства не должен превышать трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка, предоставленного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта.

2. Соглашением, указанным в пункте 1 части 1 настоящей статьи, должно быть предусмотрено, что:

1) общая площадь жилого помещения, предоставляемого новым застройщиком в собственность пострадавшему участнику долевого строительства, не может быть меньше общей площади жилого помещения, причитавшегося такому участнику по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта с застройщиком. Предоставление жилого помещения с меньшей общей площадью допускается только с согласия пострадавшего участника долевого строительства;

2) качество жилого помещения, предоставляемого новым застройщиком пострадавшему участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям договора участия в долевом строительстве проблемного объекта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством;

3) жилое помещение, предоставляемое новым застройщиком пострадавшему участнику долевого строительства, должно находиться в том же муниципальном образовании Пензенской области, что и проблемный объект. Предоставление жилого помещения в другом муниципальном образовании Пензенской области допускается только с согласия пострадавшего участника долевого строительства;

4) предоставление пострадавшему участнику долевого строительства в собственность жилого помещения новым застройщиком осуществляется при условии передачи пострадавшим участником долевого строительства и застройщиком прав, предусмотренных договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, новому застройщику.

Статья 6. Реализация масштабного инвестиционного проекта

1. В целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, указанным в части 1 статьи 5 настоящего Закона, новому застройщику предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности Пензенской области, муниципальной собственности, или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39^б Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Инвестиционный проект признается масштабным распоряжением Губернатора Пензенской области.

3. Оценка соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным частью 1 статьи 5 настоящего Закона, осуществляется в порядке, установленном Губернатором Пензенской области.

4. В целях повышения инвестиционной привлекательности земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, в бюджете Пензенской области могут предусматриваться субсидии бюджетам муниципальных образований Пензенской области для строительства инженерных коммуникаций к участкам массовой жилищной застройки.

Статья 7. Вступление в силу настоящего Закона

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

Губернатор Пензенской области **И.А. Белозерцев**

г. Пенза
31 августа 2017 года
№ 3069-ЗПО

