

ЗАКОН

Ярославской области

Об отдельных вопросах поддержки граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Ярославской области и чьи права нарушены

Принят Ярославской областной Думой
4 апреля 2017 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

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

Статья 2. Основные понятия

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) пострадавший участник долевого строительства – гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома на территории Ярославской области и чьи права нарушены, включенный уполномоченным органом исполнительной власти Ярославской области, осуществляющим контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган), в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены, в соответствии с критериями, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

2) проблемный объект – многоквартирный дом, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств пострадавших участников долевого строительства и не завершено в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок.

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

Статья 3. Реестр проблемных объектов

1. Уполномоченный орган осуществляет формирование и ведение реестра проблемных объектов в порядке, установленном постановлением Правительства Ярославской области.

2. Информация, содержащаяся в реестре проблемных объектов, размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на портале органов государственной власти Ярославской области.

Статья 4. Меры поддержки пострадавших участников долевого строительства

1. Пострадавшие участники долевого строительства, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, созданные пострадавшими участниками долевого строительства, вправе обратиться в уполномоченный орган для получения организационной и консультационной помощи.

2. Пострадавшим участникам долевого строительства предоставляются в собственность бесплатно земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 2 Закона Ярославской области от 27.04.2007 № 22-з «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

3. Пострадавшим участникам долевого строительства предоставляются бесплатно в собственность жилые помещения в многоквартирных домах в рамках реализации на территории Ярославской области масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями пострадавших участников долевого строительства (далее также – масштабные инвестиционные проекты).

4. Пострадавшие участники долевого строительства, реализовавшие право на бесплатное предоставление в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 2 Закона Ярославской области от 27.04.2007 № 22-з «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», утрачивают право приобрести бесплатно в собственность жилые помещения в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 5 настоящего Закона.

Статья 5. Обеспечение жилыми помещениями пострадавших участников долевого строительства в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов

1. В целях поддержки пострадавших участников долевого строительства юридическим лицам предоставляются в соответствии с распоряжением Губернатора Ярославской области в аренду без проведения торгов земельные

участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение жилыми помещениями пострадавших участников долевого строительства, при условии соответствия масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным настоящей статьей.

Размер земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для реализации масштабных инвестиционных проектов, определяется в соответствии с методикой, установленной приложением к настоящему Закону.

2. Масштабные инвестиционные проекты могут предусматривать:

1) предоставление бесплатно в собственность пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности юридического лица, выступающего инвестором в масштабном инвестиционном проекте;

2) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), часть жилых помещений в котором (которых) будет предоставлена бесплатно в собственность пострадавшим участникам долевого строительства;

3) завершение строительства проблемного объекта.

3. Масштабные инвестиционные проекты, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 2 настоящей статьи, должны одновременно соответствовать следующим критериям:

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

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

3) срок передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства не должен превышать трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка.

4. Масштабные инвестиционные проекты, предусмотренные пунктом 3 части 2 настоящей статьи, должны одновременно соответствовать следующим критериям:

1) наличие соглашения между жилищным строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, созданным пострадавшими участниками долевого строительства, являющимся собственником проблемного объекта, и инвестором об условиях завершения строительства проблемного объекта;

2) наличие действующего разрешения на строительство проблемного объекта;

3) количество жилых помещений в завершенном строительстве проблемном объекте не может быть меньше количества пострадавших участников долевого строительства по данному проблемному объекту;

4) общая площадь жилого помещения, предоставляемого бесплатно пострадавшему участнику долевого строительства в завершенном строительстве проблемном объекте, не может быть меньше общей площади жилого помещения, причитавшегося такому участнику по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта с застройщиком, нарушившим обязательства по указанному договору. Предоставление жилого помещения с меньшей общей площадью допускается только с согласия пострадавшего участника долевого строительства;

5) срок передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства не должен превышать трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка.

5. В целях обеспечения реализации масштабного инвестиционного проекта и соблюдения критериев, установленных настоящей статьей, заключается соглашение между юридическим лицом и Правительством Ярославской области.

Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта установленным настоящей статьей критериям, а также порядок заключения соглашения устанавливаются постановлением Правительства Ярославской области.

Статья 6. Порядок оказания мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов

1. Передача пострадавшему участнику долевого строительства бесплатно в собственность жилого помещения в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 5 настоящего Закона, осуществляется при условии передачи пострадавшим участником долевого строительства прав, предусмотренных договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, муниципальному образованию Ярославской области, на территории которого осуществлялось строительство проблемного объекта.

2. Порядок рассмотрения заявлений пострадавших участников долевого строительства о предоставлении им меры поддержки, предусмотренной частью 3 статьи 4 настоящего Закона, устанавливается постановлением Правительства Ярославской области.

Статья 7. Вступление в силу настоящего Закона

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

Временно исполняющий
обязанности Губернатора
Ярославской области

Д.Ю. Миронов

12 апреля 2017 г.

№ 9-з

**Методика определения
размера земельных участков, предоставляемых в рамках
реализации масштабных инвестиционных проектов**

1. Размер земельного участка, предоставляемого в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 5 настоящего Закона, определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{зу}} = (S_{\text{кв}} \times C_{1\text{кв}}) / C_{\text{зу}}$$

где:

$S_{\text{зу}}$ – площадь предоставляемого земельного участка;

$S_{\text{кв}}$ – общая площадь жилых помещений, подлежащих бесплатной передаче пострадавшим участникам долевого строительства;

$C_{1\text{кв}}$ – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по Ярославской области, устанавливаемая федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации;

$C_{\text{зу}}$ – кадастровая стоимость одного квадратного метра земельного участка с видом разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство.

В случае если результаты государственной кадастровой оценки утверждены позднее, чем за пять лет до даты обращения юридического лица к Губернатору Ярославской области о принятии распоряжения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, стоимость одного квадратного метра земельного участка с видом разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, определяется по результатам рыночной оценки права на заключение договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Размер земельного участка, предоставляемого в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотренного пунктом 3 части 2 статьи 5 настоящего Закона, определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{зу}} = C_{\text{стр}} / C_{\text{зу}}$$

где:

$S_{\text{зу}}$ – площадь земельного участка;

$C_{\text{стр}}$ – стоимость завершения строительства проблемного объекта в соответствии со сводным сметным расчетом, прошедшим государственную экспертизу;

$C_{\text{зу}}$ – кадастровая стоимость одного квадратного метра земельного участка с видом разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство.

В случае если результаты государственной кадастровой оценки утверждены позднее, чем за пять лет до даты обращения юридического лица к Губернатору Ярославской области о принятии распоряжения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, стоимость одного квадратного метра земельного участка с видом разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, определяется по результатам рыночной оценки права на заключение договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».