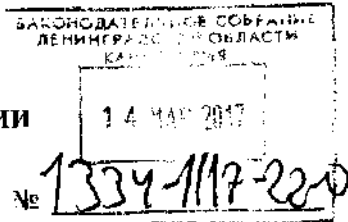




**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА**

**ДЕПУТАТ
ПО ОБЩЕОБЛАСТНОМУ ИЗБИРАТЕЛЬНОМУ ОКРУГУ
ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ПАРТИИ
СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГАЙСИН Руслан Радьевич



Исх. № 52/03-2017

«07» 03 2017г.

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со ст. 31 Устава Ленинградской области и статьей 40 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области».

Приложение:

1. Проект областного закона на 3 л.;
2. Пояснительная записка к проекту областного закона на 1 л.;
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.;
4. Предложение о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона на 1 л.;
5. Перечень действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона на 1 л.;
6. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.;

Депутат

Р.Р. Гайсин

Помощник депутата
Дынных М.А.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

«О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области»

Статья 1

Внести в областной закон от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области» (с последующими изменениями) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) пункт 2 части 1 изложить в следующей редакции:

недобросовестный застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе юридическое лицо, участвующее в правоотношениях, связанных с инвестиционной деятельностью, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство, и не исполнившее предусмотренные договором долевого строительства обязательства по передаче жилых помещений в многоквартирном доме участнику долевого строительства, либо иное юридическое лицо, привлекавшее денежные средства участников долевого строительства на основании иного договора, заключенного до вступления в силу настоящего областного закона, и не исполнившее предусмотренные таким договором обязательства по передаче жилого помещения;

б) часть 1 дополнить пунктами пять и шесть следующего содержания:

«5) проблемный объект - многоквартирный дом, финансирование строительства (реконструкции) которого осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, расположенный на земельном участке, находящемся в государственной собственности Ленинградской области, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, предоставленном для целей строительства (реконструкции) многоквартирного дома, отвечающий одному из следующих требований:

- строительная готовность многоквартирного дома в срок, на который выдано разрешение на строительство, составляет менее 40 процентов общего объема его строительства (реконструкции), предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией;

- в отношении земельного участка, на котором осуществлялось (либо планировалось осуществляться) строительство (реконструкция) многоквартирного дома, прекращено право владения и (или) пользования земельным участком застройщика и (или) иных лиц, привлекавших денежные средства граждан, и (или) действие правового акта, в соответствии с которым было предоставлено право застройки такого земельного участка;

- по сведениям органов государственного строительного надзора в течение девяти месяцев со дня выдачи разрешения на строительство не получено извещение о начале строительства многоквартирного дома, предусмотренное частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- многоквартирные дома, строительство которых не начиналось в срок не менее 6 месяцев с даты начала строительства, указанной в проектно – сметной документации застройщика многоквартирного дома в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором предусматривалось строительство, и (или) разрешения на строительство;

- многоквартирный дом, признанный самовольной постройкой на основании вступившего в законную силу решения суда;

- многоквартирные дома, в отношении которых 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» предусмотрено обеспечение исполнения застройщиком обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирном доме;»

б) новый застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, которому в установленном законодательством Российской Федерации порядке предоставлен земельный участок с проблемным объектом, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта, а также по удовлетворению требований пострадавших участников долевого

строительства, установленных вступившим в законную силу решением суда.»;

2) дополнить статьей 8.1 следующего содержания:

«Статья 8.1 Уполномоченный представитель общественных объединений пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области.»

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления Ленинградской области взаимодействуют с общественным объединением пострадавших участников долевого строительства, созданным в соответствии с Федеральным законом от 19.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях», объединяющим не менее трети от общего числа пострадавших участников долевого строительства, инвестировавших денежные средства в строительство проблемного объекта, через уполномоченного представителя пострадавших участников долевого строительства данного проблемного объекта (далее - уполномоченный представитель пострадавших участников долевого строительства).

2. Уполномоченный представитель пострадавших участников долевого строительства имеет право в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами:

1) участвовать в обсуждении вопросов защиты прав пострадавших участников долевого строительства с органами государственной власти Ленинградской области, государственными органами, органами местного самоуправления;

2) участвовать в обсуждении проектов правовых актов, направленных на реализацию мер по защите прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства, и вносить по ним свои предложения;

3) на получение информации от органов государственной власти и органов местного самоуправления Ленинградской области о мероприятиях, направленных на завершение строительства проблемного объекта и защиту прав пострадавших участников долевого строительства;

4) направлять в Уполномоченный орган информацию о прекращении или приостановлении строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены денежные средства граждан и (или) иных лиц, неисполнении застройщиком обязательств по договорам, заключенным с гражданами и (или) иными лицами, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего многоквартирного дома.»

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области

А. Дрозденко

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области»

Проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области» подготовлен с целью закрепления и конкретизации мер направленных на защиту нарушенных прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области.

Долевое участие в строительстве многоквартирных домов пользуется популярностью среди граждан ввиду низкой стоимости квадратного метра жилого помещения относительно иных предложений на рынке недвижимого имущества, однако таит в себе риски, о которых граждане при заключении договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов обычно не задумываются, надеясь на добросовестность застройщика.

Действующим на сегодняшний момент областным законом «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области» не определены такие основополагающие понятия, как «проблемный объект» и критерии его оценки, «новый застройщик».

Данный законопроект раскрывает указанные понятия и основные требования, которые необходимы для их отнесения.

Кроме того, данным законопроектом предлагается дополнить действующий областной закон статьей 8.1 «Уполномоченный представитель общественных объединений пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области».

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 19.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях» право граждан на объединение включает в себя право создавать на добровольной основе общественные объединения для защиты общих интересов и достижения общих целей.

Создание общественных объединений способствует реализации прав и законных интересов граждан.

Таким образом, пострадавшие участники долевого строительства многоквартирных домов могут создать соответствующее общественное объединение и в дальнейшем через своего уполномоченного представителя взаимодействовать с органами государственной власти, местного самоуправления и организациями по обсуждению вопросов нарушенных прав участников долевого строительства.

Принятие проекта закона не потребует дополнительных расходов из бюджета Ленинградской области.

Депутат



Р.Р. Гайсин

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта областного закона «О внесении изменений в областной закон «О
поддержке пострадавших участников долевого строительства
многоквартирных домов на территории Ленинградской области»

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области» не потребует дополнительных финансовых затрат областного бюджета.

Депутат



Р.Р. Гайсин

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**о разработке нормативных правовых актов, принятие которых
необходимо для реализации областного закона «О внесении изменений в
областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого
строительства многоквартирных домов на территории
Ленинградской области»**

Для реализации областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области» не потребуется принятие иных нормативных правовых актов.

Депутат

Р.Р Гайсин



ПЕРЕЧЕНЬ

**законов и иных действующих на территории Ленинградской области
нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения
которых потребует принятие областного закона «О внесении изменений
в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого
строительства многоквартирных домов на территории
Ленинградской области**

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области» не потребует внесения изменений в действующие нормативно-правовые акты Ленинградской области.

Депутат



Р.Р. Гайсин

СПРАВКА
о состоянии законодательства в данной сфере правового
регулирования

Правовую основу областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ленинградской области» составляют:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Федеральный закон от 19.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях»;
3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Депутат

Р.Р Гайсин

