

В Законодательное собрание
Ленинградской области

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

28 ФЕВ 2019

№ 1116-1/19-22-0

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области вносим на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области».

Приложения:

1. Проект областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» на 2 л. в 1 экз.

2. Пояснительная записка к проекту областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» на 3 л. в 1 экз.

3. Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» на 1 л. в 1 экз.

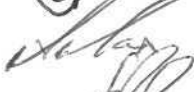
4. Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» на 1 л. в 1 экз.

5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших

участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» на 1 л. в 1 экз.

6. Справка о состоянии законодательства в сфере правового регулирования проекта областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» на 2 л. в 1 экз.

Депутаты
Законодательного собрания

	Голиков Ю.М.
	Илларионова Р.А.
	Коняев С.В.
	Лебедев А.Я.
	Ломов А.В.
	Матвеев А.В.
	Малык В.В.
	Перминов А.А.
	Цой В.О.
	Шаронов А.Н.

Проект
вносят депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области
Лебедев А.Я., Голиков Ю.М.,
Илларионова Р.А., Коняев С.В.,
Ломов А.В., Матвеев А.В.,
Малык В.В., Перминов А.А.,
Цой В.О., Шаронов А.Н.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»

Принят Законодательным собранием Ленинградской области «__» _____ 2019 года

Статья 1

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

1) в части 1 статьи 3:

а) в пункте 1 слова «, при условии, что такой договор заключен до вступления в силу настоящего областного закона» исключить;

б) в пункте 2 слова «, заключенного до вступления в силу настоящего областного закона» исключить;

в) в пункте 3 слова «(иным договором, заключенным до вступления в силу настоящего областного закона)» заменить словами «либо иным договором», слова «один год» заменить словами «шесть месяцев»;

2) в статье 8:

а) в части 3 слова «(иными договорами, заключенными до вступления в силу настоящего областного закона)» заменить словами «либо иными договорами»;

б) в части 4:

абзац первый после слов «частью 5 настоящей статьи» дополнить словами «, за исключением случаев, указанных в подпункте 3¹ пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации»;

абзац второй после слов «нуждающихся в поддержке» дополнить словами «за исключением случаев, если строительство такого

многоквартирного дома осуществлялось на земельном участке в отсутствие правоустанавливающих документов»;

в) части 5:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) инвестиционный проект должен предусматривать строительство многоквартирных домов на предоставляемом земельном участке и завершение строительства многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось недобросовестным застройщиком и если такой многоквартирный дом принадлежит жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному пострадавшими участниками долевого строительства, на праве собственности либо завершение строительства многоквартирного дома на предоставляемом земельном участке в случае, если строительство такого многоквартирного дома осуществлялось на земельном участке в отсутствие правоустанавливающих документов, и безвозмездную передачу жилых помещений в них в собственность пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке»;

в пункте 3 слова «(иного договора, заключенного до вступления в силу настоящего областного закона)» заменить словами «либо иного договора».

Статья 2

1. Настоящий областной закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

2. Положения абзаца второго подпункта «б» пункта 2 статьи 1 настоящего областного закона применяются до 1 января 2022 года.

Губернатор
Ленинградской области

А.Дрозденко

Пояснительная записка
к проекту областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8
областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого
строительства многоквартирных домов, расположенных на территории
Ленинградской области»

Проект областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» подготовлен по результатам деятельности временной рабочей группы по подготовке предложений, направленных на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, образованной постановлением Законодательного собрания Ленинградской области от 25 октября 2017 года № 1112.

В Законодательное собрание Ленинградской области в 2018 году неоднократно поступали обращения граждан с просьбами о распространении действия областного закона от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – областной закон № 107-оз) на граждан, которые заключили договоры о передаче денежных средств в целях строительства такого многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в нем в собственность с жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее – кооператив) после 2013 года, а также об установлении возможности получения земельного участка кооперативом для завершения строительства проблемного многоквартирного дома в случае, если строительство такого многоквартирного дома осуществлялось недобросовестным застройщиком на земельном участке в отсутствие правоустанавливающих документов.

В соответствии с областным законом № 107-оз поддержка пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, предусмотрены в отношении граждан, которыми были заключены:

договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, зарегистрированный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

иной договор, связанный с передачей денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность, при условии, что такой договор заключен до вступления в силу указанного областного закона, то есть до 29 января 2014 года.

Как правило, к иным договорам относятся предварительный договор купли-продажи квартиры, договор инвестирования (соинвестирования) строительства, договор о внесении паевых взносов, договор об участии в жилищно-строительном кооперативе и др.

С учетом поступивших обращений пострадавших граждан законопроектом предусмотрено уточнение предмета областного закона № 107-оз путем исключения из указанного областного закона условия о предельном сроке заключения таких договоров (до 29 января 2014 года), что позволит осуществлять поддержку пострадавшим гражданам, заключившим договоры с кооперативами и после указанной даты, для завершения строительства проблемных многоквартирных домов. Для этого законопроектом, в том числе внесены изменения в понятия «участник долевого строительства многоквартирного дома», «недобросовестный застройщик», «пострадавший участник долевого строительства, нуждающийся в поддержке», используемые в областном законе № 107-оз, и предусмотрена возможность включения граждан, заключивших договоры с кооперативами и после указанной даты, в Реестр пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, на территории Ленинградской области (областной Реестр).

Также законопроектом предлагается исключить из сферы регулирования указанного областного закона до 1 января 2022 года возможность предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов юридическому лицу для завершения строительства многоквартирного дома и исполнения обязательств застройщика перед пострадавшими гражданами, включенными в реестр пострадавших граждан в соответствии с приказом Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр.

Данное предложение направлено на приведение областного закона № 107-оз в соответствие с Федеральным законом от 1 июля 2018 года № 175-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» (статья 2), согласно которому данный случай установлен федеральным законодателем в Земельном кодексе Российской Федерации (подпункт 3¹ пункта 2 статьи 39⁶) и предусматривает возможность предоставления до 1 января 2022 года земельного участка для вышеуказанных целей на основании распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом до установления такого порядка решение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о распоряжении земельным участком принимается по согласованию с Минстроем России.

Кроме того, в пункте 2 статьи 1 законопроекта предлагается уточнить критерии предоставления земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта, предусмотрев, что земельный участок, на котором недобросовестным застройщиком осуществлялось строительство многоквартирного дома в отсутствие правоустанавливающих документов, может быть предоставлен кооперативу в аренду без проведения торгов для завершения строительства такого многоквартирного дома.

С учетом измененного Минстроем России предельного срока передачи застройщиком объекта долевого строительства (с девяти до шести месяцев), превышение которого является основанием признания гражданина пострадавшим (приказ от 24.01.2018 № 37/пр), настоящим законопроектом предусмотрена корректировка аналогичного срока, определенного в областном законе № 107-оз. В действующей редакции указанного областного закона данный срок составляет один год, законопроектом предлагается его уменьшить до шести месяцев.

Предлагаемые настоящим законопроектом изменения направлены на решение проблем в сфере защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, и усиление гарантий защиты прав и законных интересов пострадавших граждан.

Депутаты Законодательного собрания
Ленинградской области

	Лебедев А.Я.
	Голиков Ю.М.
	Илларионова Р.А.
	Коняев С.В.
	Ломов А.В.
	Матвеев А.В.
	Малык В.В.
	Перминов А.А.
	Цой В.О.
	Шаронов А.Н.

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8
областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого
строительства многоквартирных домов, расположенных на территории
Ленинградской области»**

Принятие областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» не потребует дополнительного расходования средств областного бюджета.

Депутаты Законодательного собрания
Ленинградской области

	Лебедев А.Я.
	Голиков Ю.М.
	Илларионова Р.А.
	Коняев С.В.
	Ломов А.В.
	Матвеев А.В.
	Малык В.В.
	Перминов А.А.
	Цой В.О.
	Шаронов А.Н.

Предложения

о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»

Принятие областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» не потребует разработки нормативных правовых актов Ленинградской области.

Депутаты Законодательного собрания
Ленинградской области



Лебедев А.Я.



Голиков Ю.М.



Илларионова Р.А.



Коняев С.В.



Ломов А.В.



Матвеев А.В.



Малык В.В.



Перминов А.А.



Цой В.О.



Шаронов А.Н.

**Перечень
законов и иных нормативных правовых актов Ленинградской области,
отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие
областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного
закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства
многоквартирных домов, расположенных на территории
Ленинградской области»**

Принятие областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» потребует внесения изменений в следующие постановления Правительства Ленинградской области:

1) от 14 мая 2014 года № 179 «Об утверждении Порядка ведения реестра пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, и о внесении изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 22 февраля 2007 года № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области»;

2) от 24 ноября 2014 года № 536 «Об утверждении Порядка ведения реестра недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области»;

3) от 24 ноября 2014 года № 537 «Об утверждении Порядка ведения реестра многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области».

Депутаты Законодательного собрания
Ленинградской области



Лебедев А.Я.



Голиков Ю.М.



Илларионова Р.А.



Коняев С.В.



Ломов А.В.



Матвеев А.В.



Малык В.В.



Перминов А.А.



Цой В.О.



Шаронов А.Н.

Справка
о состоянии законодательства в сфере правового регулирования
областного закона «О внесении изменений в статьи 3 и 8 областного
закона «О поддержке пострадавших участников долевого строительства
многоквартирных домов, расположенных на территории
Ленинградской области»

1. Конституция Российской Федерации
2. Земельный кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»
4. Федеральный закон 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»
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
6. Федеральный закон от 1 июля 2018 года № 175-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»
7. Приказ Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан»
8. Приказ Минстроя России от 24.01.2018 № 37/пр «О внесении изменений в критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правила ведения реестра пострадавших граждан, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 г. № 560/пр»
9. Постановление Правительства Ленинградской области от 14 мая 2014 года № 179 «Об утверждении Порядка ведения реестра пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, и о внесении изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 22 февраля 2007 года № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области»
10. Постановление Правительства Ленинградской области от 24 ноября 2014 года № 536 «Об утверждении Порядка ведения реестра недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области»

11. Постановление Правительства Ленинградской области от 24 ноября 2014 года № 537 «Об утверждении Порядка ведения реестра многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области»

Депутаты Законодательного собрания
Ленинградской области



Лебедев А.Я.



Голиков Ю.М.



Илларионова Р.А.



Коняев С.В.



Ломов А.В.



Матвеев А.В.



Малык В.В.



Перминов А.А.



Цой В.О.



Шаронов А.Н.