



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Прокуратура
Ленинградской области**

ул. Торжковская, д. 4,
Санкт-Петербург, Россия, 197342

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

- 2 НОЯ 2020

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

№ 5476-1/20-09-0

Бибенину С.М.

30.10.2020 № 22-15-2020

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Михайлович!

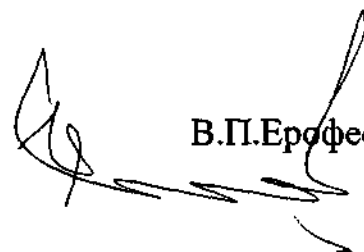
В соответствии со ст. 31 Устава Ленинградской области направляю в порядке законодательной инициативы на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных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

Приложение: на 13 л.:

1. проект областного закона на 4 л.;
2. пояснительная записка к проекту областного закона на 5 л.;
3. финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона на 1 л.;
4. перечень действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона на 1 л.;
5. справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.
6. предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации закона на 1 л.

И.о. прокурора области

государственный советник
юстиции 3 класса


В.П.Ерофеев

Н.Ф. Зайцева, тел.: 425-77-22

АБ № 549935



594136 027219

Проект вносит:
Прокурор Ленинградской области

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН «О ПОДДЕРЖКЕ ПОСТРАДАВШИХ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Принят Законодательным собранием Ленинградской области

_____ 2020 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 статье 1

а) слово «защиты» заменить на слово «восстановления»;

б) дополнить абзацем 2 следующего содержания:

«Механизмы восстановления прав участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах, определенные в настоящем областном законе, реализуются наряду с установленными законодательством Российской Федерации»;

2) в части 1 статьи 3:

а) пункт 3 изложить в новой редакции следующего содержания:

«3) пострадавший участник долевого строительства - участник долевого строительства многоквартирного дома, перед которым недобросовестным застройщиком не исполнены обязательства по передаче жилого помещения в многоквартирном доме в срок, превышающий установленный договором долевого строительства либо иным договором срок передачи объекта долевого строительства более чем на шесть месяцев, и который признан

такovým в порядке, установленном Правительством Ленинградской области, а также участник долевого строительства многоквартирного дома, включенного в соответствии с Федеральным законом 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» в единый реестр проблемных объектов;»;

б) дополнить пунктами 4 и 5 следующего содержания:

«4) реестр пострадавших участников долевого строительства - база данных, содержащая сведения о пострадавших участниках долевого строительства;

5) реестр недобросовестных застройщиков - база данных, содержащая сведения о недобросовестных застройщиках.»;

3) статью 4 изложить в новой редакции следующего содержания:

«Статья 4. Учет пострадавших участников долевого строительства

1. Порядок признания гражданина пострадавшим участникам долевого строительства и ведения реестра пострадавших участников долевого строительства утверждается Правительством Ленинградской области с учетом положений настоящего областного закона.

2. Учет пострадавших участников долевого строительства осуществляется путем включения сведений о них в реестр пострадавших участников долевого строительства.

3. Сведения из реестра пострадавших участников долевого строительства являются открытыми и размещаются на официальном сайте Правительства Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

4) Статью 5 изложить в новой редакции следующего содержания:

«Статья 5. Учет недобросовестных застройщиков

1. Учет недобросовестных застройщиков осуществляется путем включения в реестр недобросовестных застройщиков сведений о недобросовестных застройщиках, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области.

2. Порядок ведения реестра недобросовестных застройщиков утверждается Правительством Ленинградской области с учетом положений настоящего областного закона.

3. Сведения из реестра недобросовестных застройщиков являются открытыми и размещаются на официальном сайте Правительства Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

5) в части 1 статьи 7:

а) после слов «объединений пострадавших участников долевого строительства,» слова «нуждающихся в поддержке,» исключить;

б) после слов «пострадавшим участникам долевого строительства» слова «, нуждающимся в поддержке, в защите» исключить;

в) после слов «своих прав и законных интересов» дополнить словами «по решению Губернатора Ленинградской области»;

б) в статье 8:

а) часть 1 изложить в новой редакции следующего содержания:

«1. Поддержка пострадавших участников долевого строительства осуществляется путем:

оказания организационной, юридической и иной консультационной помощи жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному пострадавшими участниками долевого строительства, в завершении строительства многоквартирного дома, в том числе с привлечением нового инвестора строительства, подключении многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения и вводе его в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности;

оказания бесплатной юридической помощи пострадавшим участникам долевого строительства в виде правового консультирования в устной и письменной форме в порядке, установленном для рассмотрения обращений граждан.»;

б) часть 2 признать утратившей силу;

в) в части 3 после слов «пострадавшим участникам долевого строительства» слова «, нуждающимся в поддержке, включенным в Реестр,» исключить; после слов «с пострадавшими участниками долевого строительства» слова «, нуждающимися в поддержке» исключить»;

г) в пункте 1 части 5 слова «, нуждающимся в поддержке» исключить;

д) в пункте 2 части 5 после слов «с пострадавшим участникам долевого строительства» слова «, нуждающимся в поддержке,» исключить; после слов «заключенному пострадавшим участникам долевого строительства» слова «, нуждающимся в поддержке,» исключить;

е) в пункте 3 части 5 после слов «пострадавшему участнику долевого строительства» слова «, нуждающемуся в поддержке,» исключить;

ж) в пункте 4 части 5 после слов «пострадавшим участникам долевого строительства» слова «, нуждающимся в поддержке,» исключить;

з) в пункте 5 части 5 после слов «пострадавшим участникам долевого строительства» слова «, нуждающимся в поддержке,» исключить.

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу через 10 дней после 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, расположенных на территории Ленинградской
области»»**

Областной закон от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» (далее - областной закон № 107-оз) разработан и принят в дополнение к Федеральному закону 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) в тот период, когда на федеральном уровне не были предусмотрены достаточные механизмы, гарантирующие государственную защиту всех категорий граждан, в отношении которых застройщиками не исполнены обязательства по передаче объектов долевого строительства, жилищно-строительных кооперативов и пр. (далее - пострадавшие участники долевого строительства). К примеру, приказ Министерства строительства и жилищного хозяйства Российской Федерации, утвердивший критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан, был принят только 12.08.2016 (№ 560/пр, в настоящее время признан утратившим силу) и направлен исключительно на учет пострадавших участников долевого строительства. В свою очередь положения областного закона № 107-оз с момента его принятия и на протяжении длительного времени являлись той «компенсационной» правовой мерой регионального уровня, которая была направлена на поддержку пострадавших участников долевого строительства в Ленинградской области.

К настоящему времени законодательство в области долевого строительства на федеральном уровне претерпело кардинальные изменения.

Так, Федеральным законом № 214-ФЗ вкупе с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Федеральный закон № 127-ФЗ) в действующих редакциях закреплены правовые механизмы гарантий защиты прав участников долевого строительства и их восстановления посредством завершения строительства «проблемных» объектов и передачи объектов долевого строительства или выплаты денежной компенсации.

С учетом имеющихся правовых реалий, областной закон № 107-оз нуждается в ряде изменений, изложенных в предлагаемом законопроекте.

Прежде всего, представляется необходимым скорректировать формулировку предмета регулирования областного закона № 107-оз, поскольку фактически он направлен именно на восстановление прав пострадавших участников долевого строительства. В свою очередь, механизмы восстановления прав указанных лиц, содержащиеся в областном законе № 107-оз, реализуются органами государственной власти и органами местного самоуправления Ленинградской области наряду и в дополнение к установленным федеральным законодательством. Данные изменения предлагается внести в статью 1 областного закона № 107-оз.

Следующее изменение, предлагаемое законопроектом, касается исключения из пункта 3 части 1 статьи 3 (и последующих статей) областного закона № 107-оз слов «нуждающийся в поддержке» при определении участника долевого строительства как пострадавшего. Исходя из общей концепции областного закона № 107-оз и целей его принятия презюмируется, что пострадавший участник долевого строительства нуждается в поддержке уже в силу того, что его права нарушены. Разделения пострадавших участников на «нуждающихся в поддержке» и всех остальных не должно быть, поскольку обратное свидетельствовало бы о своего рода дискриминации, что, безусловно, недопустимо. Все пострадавшие участники долевого строительства имеют равные права на государственные меры поддержки и восстановления их нарушенных прав.

В продолжение изменений, предлагаемых к внесению в статью 1 областного закона № 107-оз, законопроектом предлагается уточнить понятие пострадавшего участника долевого строительства (п. 3 ч. 1 ст. 3 областного закона № 107-оз). К числу таковых будут относиться граждане, соответствующие двум альтернативным критериям: признанные пострадавшими участниками долевого строительства в установленном порядке; являющиеся участниками долевого строительства многоквартирного дома, включенного в единый реестр проблемных объектов.

Данное уточнение корреспондирует принципу равной государственной поддержки, оказываемой в Ленинградской области как участникам долевого строительства объектов, включенных в единый реестр проблемных объектов (попадающим под механизмы восстановления прав, предусмотренные на федеральном уровне), так и участникам долевого строительства, признанным пострадавшими участниками долевого строительства в соответствии с областным законом № 107-оз.

Одновременно предлагается в пункте 4 части 1 статьи 3 областного закона № 107-оз скорректировать определение реестра пострадавших участников долевого строительства, указанием на то, что таковой содержит сведения о пострадавших участниках долевого строительства.

С учетом вышеприведенных изменений в пункты 3 и 4 части 1 статьи 3 областного закона № 107-оз в целях исключения дублирования правовых норм, предлагается признать утратившими силу части 3 и 4 статьи 4 областного закона № 107-оз.

По аналогии с определением реестра пострадавших участников долевого строительства предлагается в части 1 статьи 3 областного закона № 107-оз закрепить понятие реестра недобросовестных застройщиков, дополнив пунктом 5 соответствующего содержания.

В целях логически последовательного изложения правовых норм статьи 4 областного закона № 107-оз, устанавливающих общие положения о ведении реестра пострадавших участников долевого строительства, законопроектом предлагается изменить очередность частей 1 и 2, вначале указав полномочия по утверждению порядка признания гражданина пострадавшим участником долевого строительства и ведения реестра пострадавших участников долевого строительства, а затем положения, раскрывающие понятие учета пострадавших участников долевого строительства.

Кромке того, положения статьи 4 областного закона № 107-оз (части 1, 2 и 4) в системной связи с требованиями Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 184-ФЗ), Устава Ленинградской области (также закон Ленинградской области от 27.10.1994 № 6-оз) дают основание полагать о превышении пределов компетенции Законодательного собрания Ленинградской области в той, части в которой в таковых определены границы компетенции уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области.

Так, согласно статье 17 Федерального закона № 184-ФЗ в субъекте Российской Федерации устанавливается система органов исполнительной власти во главе с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Структура исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации определяется высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации. При этом к числу полномочий законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта Российской Федерации, установленных в статье 5 данного федерального закона, компетенция по разграничению полномочий между высшим исполнительным органом власти субъекта РФ и создаваемыми им отраслевыми органами власти, не отнесена. Не установлена такая компетенция Законодательного собрания Ленинградской области и Уставом Ленинградской области. Напротив согласно Уставу Ленинградской области Правительство Ленинградской области формирует отраслевые, территориальные и иные органы исполнительной власти Ленинградской области и вправе полностью или частично передавать осуществление своих полномочий отраслевым, территориальным и иным органам исполнительной власти Ленинградской области, если это не противоречит федеральным законам, указам Президента Российской Федерации, постановлениям Правительства Российской Федерации, Уставу Ленинградской области или

областным законам (статья 38). Отраслевые, территориальные и иные органы исполнительной власти Ленинградской области формируются, реорганизуются и упраздняются Правительством Ленинградской области в соответствии со структурой органов исполнительной власти Ленинградской области, определенной Губернатором Ленинградской области, с учетом требований, установленных федеральными законами, Уставом Ленинградской области и областными законами. Отраслевые органы исполнительной власти Ленинградской области формируются Правительством Ленинградской области в целях осуществления закрепленных за ними полномочий и функций на всей территории Ленинградской области (статья 40 Устава Ленинградской области).

Подобное несоответствие требованиям законодательства содержится в действующей редакции статьи 5 областного закона № 107-оз, в связи с чем таковую также предлагается изменить.

Также законопроектом предлагается внести изменение в часть 1 статьи 7 областного закона № 107-оз, дополнив ее после слов «в защите своих прав и законных интересов, словами «по решению Губернатора Ленинградской области», что позволит устранить несоответствие данной правовой нормы положениям пункта 23 статьи 20 Устава Ленинградской области. Координационная деятельность отнесена к исключительной компетенции Губернатора Ленинградской области. В настоящее время формулировка рассматриваемой нормы анализируемого регионального закона выходит за пределы предоставленных полномочий законодательному органу Ленинградской области, что в соответствии с п. «д» ч. 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96 - нарушение компетенции органов государственной власти при принятии нормативных правовых актов - является коррупциогенным фактором.

Отдельный блок изменений, предлагаемых законопроектом, касается мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства, отраженных в статье 8 областного закона № 107-оз.

Поскольку меры поддержки, приведенные в абзацах 4 и 5 части 1 статьи 8 областного закона № 107-оз, в настоящее время в качестве федеральных государственных гарантий защиты прав участников долевого строительства закреплены в Федеральном законе № 214-ФЗ (п. 11 ч.6 ст. 23) и Федеральном законе № 127-ФЗ (ст. 201.2) и реализация этих гарантий отнесена к компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в силу прямого указания федерального законодательства, их дублирование в областном законе № 107-оз представляется безосновательным. В этой связи указанные нормы областного закона № 107-оз предлагается признать утратившими силу.

Кроме того, предлагается изменить формулировку абзаца 3 части 1 статьи 8 областного закона № 107-оз, где оговаривается предоставление данной категории граждан бесплатной юридической помощи.

Корректировка обусловлена расширением возможности оказания консультативной помощи рассматриваемой категории граждан в органах государственной власти Ленинградской области, вне зависимости от их права на бесплатную юридическую помощь в рамках пункта 9 части 2 статьи 3 областного закона от 18.04.2012 № 29-оз «О гарантиях реализации права граждан на получение бесплатной юридической помощи на территории Ленинградской области». При этом дополнение абзаца 3 указанием на то, что всем пострадавшим участникам долевого строительства в качестве региональной меры поддержки оказывается правовое консультирование в устной и письменной форме по вопросам восстановления их прав способами, предусмотренными действующим законодательством, будет соответствовать проводимой государственным казенным учреждением Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области» работе по оказанию поддержки указанным гражданам именно по вопросам восстановления их прав, что соотносится с предметом областного закона №107-оз.

С учетом предложенной законопроектом редакции понятия пострадавшего участника долевого строительства, изменения в статью 8 законодательно установят возможность оказания правовой поддержки как участникам долевого строительства объектов, включенных в единый реестр проблемных объектов (попадающим под механизмы восстановления прав, предусмотренные на федеральном уровне), так и участникам долевого строительства объектов, признанным пострадавшими участниками долевого строительства в соответствии с областным законом № 107-оз.

Концепция законопроекта разработана при участии профильных отраслевых органов исполнительной власти Ленинградской области, а также ГКУ ЛО «Государственный экспертный институт регионального законодательства».

Статья 1 законопроекта посвящена изложенным выше изменениям областного закона № 107-оз.

Статья 2 законопроекта определяет порядок вступления в законную силу предлагаемого к принятию закона. Принимая во внимание, что положения Проекта затрагивают права и свободы человека и гражданина, предлагается с учетом положений части 5 статьи 33 Устава Ленинградской области определить, что областной закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Старший помощник прокурора области
по взаимодействию с законодательными
(представительными) и исполнительными
органами, органами местного самоуправления

старший советник юстиции

Н.Ф. Зайцева, 425-77-77



Н.Ф. Зайцева

**Финансово-экономическое обоснование
проекта областного закона «О внесении изменений в областной закон «О
поддержке пострадавших участников долевого строительства
многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской
области»»**

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»» не потребует увеличения расходной части областного бюджета Ленинградской области.

Старший помощник прокурора области
по взаимодействию с законодательными
(представительными) и исполнительными
органами, органами местного
самоуправления

старший советник юстиции



Н.Ф. Зайцева

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 областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»»

Принятие проекта областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»» потребует корректировки следующих нормативных актов Ленинградской области:

- постановление Правительства Ленинградской области от 14.05.2014 № 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»;

- приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 16.04.2019 № 4 «Об утверждении административного регламента предоставления государственной услуги по признанию гражданина пострадавшим участником долевого строительства многоквартирного дома, нуждающимся в поддержке, и включению в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, на территории Ленинградской области».

Старший помощник прокурора области
по взаимодействию с законодательными
(представительными) и исполнительными
органами, органами местного самоуправления

старший советник юстиции



Н.Ф. Зайцева

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

1. Конституция РФ;
2. 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»;
3. Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;
4. Устав Ленинградской области (областной закон Ленинградской области от 27.10.1994 № 6-оз);
5. областной закон от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»;
6. постановление Правительства Ленинградской области от 14.05.2014 № 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»;
7. постановление Правительства Ленинградской области от 24.11.2014 № 536 «Об утверждении Порядка ведения реестра недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области»;
8. приказ комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 16.04.2019 № 4 «Об утверждении административного регламента предоставления государственной услуги по признанию гражданина пострадавшим участником долевого строительства многоквартирного дома, нуждающимся в поддержке, и включению в реестр пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, нуждающихся в поддержке, на территории Ленинградской области».

Старший помощник прокурора области
по взаимодействию с законодательными
(представительными) и исполнительными
органами, органами местного самоуправления

старший советник юстиции



Н.Ф. Зайцева

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

Принятие проекта областного закона «О внесении изменений в областной закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»» не потребует разработки и принятия новых нормативных актов Ленинградской области.

Старший помощник прокурора области
по взаимодействию с законодательными
(представительными) и исполнительными
органами, органами местного самоуправления

старший советник юстиции



Н.Ф. Зайцева