



**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311
Тел.: (812) 539-46-56, факс: (812) 271-56-27

25.05.23 008-1228/2018-1
№

На № _____ от _____

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М.Бибенину

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

26 МАЙ 2023

№ 3207-1/23-06-0

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области, статьей 70-1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области, утвержденного постановлением Законодательного собрания Ленинградской области от 23 апреля 2002 года № 186, направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23.1 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".

Приложение:

1. Проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23.1 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" на 1 л.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 4 л.
3. Перечень законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л.
4. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.

Губернатор области

А.Дрозденко

Проект федерального закона

«О внесении изменений в статью 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Статья 1

Внести в статью 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237; 2017, N 31, ст. 4767; 2018, N 1, ст. 90; N 28, ст. 4139; N 53, ст. 8404; 2019, N 26, ст. 3317; 2020, N 29, ст. 4512; 2021, N 1, ст. 33; 2022, N 1, ст. 5, 45; N 12, ст. 1785; Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2022, 19 декабря, N 0001202212190033; 2022, 28 декабря, N 0001202212280039) изменение, дополнив часть 1.4 пунктами 7 и 8 следующего содержания:

«7) заключение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по завершению строительства проблемных объектов, в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта».

«8) вступившее в законную силу определение арбитражного суда о передаче приобретателю прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с частью 20 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подготовлен в целях увеличения количества механизмов восстановления прав пострадавших участников строительства».

В поручении Президента Российской Федерации N Пр-1076 от 26 июня 2018 года отмечена важность восстановления прав пострадавших граждан – участников строительства до конца 2023 года.

В настоящее время на территории Ленинградской области 96 объектов незавершенного строительства признаны проблемными и включены в единый реестр проблемных объектов.

В целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенными в отношении соответствующего проблемного объекта, а также исключения объектов из единого реестра проблемных объектов, Правительство Ленинградской области на основании заключаемых соглашений привлекает внебюджетные источники финансирования для завершения строительства проблемных объектов.

Физические или юридические лица, заключившие соглашения с Правительством Ленинградской области (далее – инвесторы), берут на себя обязательства по финансированию завершения строительства проблемных объектов в соответствии с договорами целевого финансирования, заключенными с автономной некоммерческой организацией «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области» (далее – ДКРТ). ДКРТ в свою очередь выполняет функции технического заказчика по договорам на выполнение работ по завершению строительства проблемных объектов, заключенными с застройщиками проблемных объектов (в лице конкурсных управляющих, действующих на основании определений Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области), которые действуют до полного завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемных объектов.

Кроме того, инвесторы могут самостоятельно организовать комплекс работ по завершению строительства и ввода в эксплуатацию проблемных

объектов по договорам на выполнение функций технического заказчика, заключенными с застройщиками проблемных объектов (в лице конкурсных управляющих, действующих на основании определений Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области).

В качестве компенсационных мер Правительство Ленинградской области:

оказывает содействие инвесторам в изменении градостроительных регламентов в отношении земельных участков, принадлежащих им на праве собственности или аренды;

предоставляет инвесторам земельные участки в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями Губернатора Ленинградской области о передаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов для реализации (создания) проектов (согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Статьей 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрен механизм восстановления прав граждан – участников строительства путем передачи имущества и обязательств застройщика приобретателю, на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении стать приобретателем прав застройщика на земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства (далее – определение о передаче прав). При этом суд принимает решение об удовлетворении заявления, на основании приобщенного к делу заключения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем в рамках дела о банкротстве.

Кроме того, на основании определения о передаче прав, происходит изменение застройщика, у которого отсутствуют проблемные объекты, также Законом о банкротстве устанавливается срок для исполнения обязательства в течение трех лет с момента вступления в силу определения о передаче прав, а также вносятся соответствующие изменения в строительную документацию.

Предлагаемые изменения позволяют:

- восстановить права пострадавших граждан – участников строительства путем предоставления им жилых помещений;
- не привлекать бюджетные средства субъекта Российской Федерации;
- выполнять планы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вводу жилья на территории Российской Федерации и исполнять национальный проект «Жилье и городская среда».

Учитывая предложенный законопроект, часть 1.4 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» будет выглядеть следующим образом:

«Основанием исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов является:

- 1) ввод соответствующего объекта в эксплуатацию;
- 2) осуществление выплаты возмещения первому гражданину - участнику строительства, денежные средства которого привлечены по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае принятия Фондом решения о финансировании выплаты возмещения в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 3) погашение субъектом Российской Федерации требований всех граждан - участников строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований в порядке, установленном субъектом Российской Федерации;
- 4) отсутствие обязательств застройщика перед гражданами - участниками строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае, если в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
- 5) выплата всем гражданам - участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов, страхового возмещения в рамках договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору об участии в долевом строительстве;
- 6) устранение застройщиком оснований включения объекта в единый реестр проблемных объектов, указанных в части 1.1 настоящей статьи, путем внесения изменений в разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, предусматривающих продление срока его действия, при условии внесения соответствующих изменений о сроке действия разрешения на строительство в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства и изменения предусмотренных договорами участия в долевом строительстве сроков передачи застройщиком объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и (или) прекращение производства по делу о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве);
- 7) заключение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по завершению

строительства проблемных объектов, в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта.»

8) вступившее в законную силу определение арбитражного суда о передаче приобретателю прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с частью 20 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

При этом предложенный законопроект не потребует внесения изменений в законы Российской Федерации и законы РСФСР, федеральные конституционные законы, федеральные законы и иные нормативные правовые акты РСФСР и Российской Федерации.

Принятие законопроекта не потребует дополнительного финансирования из федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»».

В связи с проектом Федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»» не потребуется принятия, изменения, приостановления или признания утратившими силу законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1
Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в
долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные
акты Российской Федерации»»**

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребует расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.