

ЗАКОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О внесении изменений некоторые законодательные акты Саратовской области

Статья 1

Внести в Закон Саратовской области от 2 августа 2012 года № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области» (с изменениями от 6 декабря 2012 года № 177-ЗСО, 24 апреля 2013 года № 56-ЗСО, 3 декабря 2014 года № 151-ЗСО, 25 декабря 2014 года № 184-ЗСО, 28 апреля 2015 года № 43-ЗСО, 28 апреля 2015 года № 44-ЗСО, 30 сентября 2015 года № 118-ЗСО, 30 сентября 2015 года № 131-ЗСО, 2 марта 2017 года № 20-ЗСО, 18 октября 2017 года № 69-ЗСО, 31 июля 2018 года № 74-ЗСО) следующие изменения:

1) в пункте 3 части 1 статьи 2 слова «по завершению строительства объекта» заменить словами «, связанных с завершением строительства объекта незавершенного строительства»;

2) в статье 5.1:

а) дополнить частями 1.1, 1.2, 1.3 следующего содержания:

«1.1. В целях обеспечения реализации мер содействия в восстановлении нарушенного права на жилище участников строительства в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов в соответствии со статьей 5.2 настоящего Закона уполномоченный орган в порядке, определенном Правительством области, ведет реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства и чьи права нарушены, включенных в реестр в соответствии с критериями, установленными настоящим Законом (далее - региональный реестр пострадавших граждан).

1.2. В целях ведения регионального реестра пострадавших граждан пострадавшим может быть признан гражданин:

чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома на территории области, который на момент такого привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности;

надлежащим образом полностью исполнивший обязательства по оплате таких денежных средств по договору, направленному на привлечение денежных средств пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома с последующим возникновением у пострадавшего гражданина права собственности на жилое помещение в таком многоквартирном доме в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (далее - договор);

не состоящий в реестре в соответствии со статьей 23 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» либо в региональном реестре пострадавших граждан в отношении одного и того же и (или) иного объекта незавершенного строительства, (далее – для целей настоящей части пострадавший гражданин),

одновременно соответствующий одному или нескольким критериям (далее - критерии):

а) привлечение денежных средств пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома, строительство которого не начато или приостановлено на срок более девяти месяцев со дня истечения срока по передаче жилого помещения, установленного договором;

б) привлечение денежных средств пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома, в отношении которого выдано заключение уполномоченных органов о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, что препятствует вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и очевидно свидетельствует о том, что в предусмотренный договором срок объект строительства не будет передан пострадавшему гражданину;

в) признание пострадавшего гражданина потерпевшим в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в рамках уголовного дела по факту нарушения прав граждан, повлекшего не получение пострадавшим гражданином жилого помещения, при наличии вступившего в законную силу приговора суда, в соответствии с которым установлена вина лиц, выполнявших управленческие, организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции в организации, которая являлась застройщиком и (или) иным лицом, привлечшим денежные средства пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома;

г) установление в судебном порядке факта нарушения прав пострадавшего гражданина в связи с привлечением застройщиком или иным лицом денежных средств для строительства многоквартирного дома двух или более лиц в отношении одного и того же жилого помещения, расположенного в составе многоквартирного дома, и неисполнения перед пострадавшим гражданином обязательства по передаче такого жилого помещения либо по возврату в полном объеме денежных средств в связи с невозможностью передачи такого жилого помещения;

д) наличие неисполненного перед пострадавшим гражданином обязательства по передаче жилого помещения либо по возврату денежных средств в связи с невозможностью передачи такого жилого помещения или денежных средств застройщиком или иным лицом, привлечшим денежные средства пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома, признанным несостоятельным (банкротом) и в отношении которого заверше-

на процедура конкурсного производства, либо застройщиком или иным лицом, привлечшим денежные средства пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома, ликвидированным или исключенным из единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в установленном законом порядке.

1.3. Пострадавший гражданин подлежит исключению из регионального реестра пострадавших граждан в случае:

1) подачи письменного заявления пострадавшего гражданина об исключении его из регионального реестра пострадавших граждан;

2) ввода в эксплуатацию в установленном порядке многоквартирного дома, участником строительства которого является пострадавший гражданин, и выполнения застройщиком в полном объеме обязательства перед заявителем по передаче жилого помещения;

3) отказа пострадавшего гражданина от заключения предварительного договора между пострадавшим гражданином и инициатором масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего заключение основного договора о предоставлении денежной компенсации или конкретного жилого помещения бесплатно в собственность пострадавшему участнику строительства, в срок, предусмотренный соглашением о реализации масштабного инвестиционного проекта, от иных мер поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав, предложенных органами государственной власти области, в случае, если такие меры и порядок их предоставления предусмотрены нормативными правовыми актами органов государственной власти области;

4) выявления факта предоставления пострадавшим гражданином, включенным в региональный реестр пострадавших граждан, заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, послуживших основанием для включения его в региональный реестр пострадавших граждан;

5) расторжения договора, направленного на привлечение денежных средств пострадавшего гражданина для строительства многоквартирного дома с последующим возникновением у пострадавшего гражданина права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, договора уступки (в случае приобретения пострадавшим гражданином права требования на жилое помещение в соответствии с договором уступки прав требований по такому договору).»;

б) в части 2 после слов «сведений в реестр» дополнить словами «, региональный реестр пострадавших граждан»;

3) в статье 5.2:

а) в части 1:

в первом абзаце после слов «законодательные акты Российской Федерации»,» дополнить словами «или в региональный реестр пострадавших граждан в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона»,»;

в пункте «а» слова «по завершению строительства» заменить словами «, связанные с завершением строительства»;

пункт «в» изложить в следующей редакции

«в) количество обеспечиваемых жилыми помещениями граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства и чьи права нарушены, включенных в реестр в соответствии со статьей 23 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» и региональный реестр пострадавших граждан в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона, (далее - пострадавшие участники строительства), в результате исполнения обязательств инвестора масштабного инвестиционного проекта, связанных с завершением строительства объекта незавершенного строительства, включенного в реестр в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона, не должно быть меньше количества пострадавших участников строительства по указанному объекту до начала реализации масштабного инвестиционного проекта. В расчет не принимаются пострадавшие участники строительства, исключенные в соответствии с законодательством Российской Федерации из реестра граждан, сформированного в соответствии со статьей 23 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», или из регионального реестра пострадавших граждан, сформированного в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона;»;

б) в части 1.1:

пункт «в» изложить в следующей редакции:

«в) количество денежных компенсаций или жилых помещений, подлежащих бесплатной передаче пострадавшим участникам строительства, не может быть меньше количества пострадавших участников строительства по одному объекту незавершенного строительства, включенным в реестр в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона. В расчет не принимаются пострадавшие участники строительства, отказавшиеся от заключения предварительного договора, указанного в пункте «б» настоящей части, и исключенные по указанному основанию или по иным основаниям в соответствии с законодательством Российской Федерации из реестра граждан, сформированного в соответствии со статьей 23 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», или из регионального реестра пострадавших граждан, сформированного в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона.»;

пункт «з» дополнить вторым абзацем следующего содержания:

«Размер расходов (затрат) инвестора масштабного инвестиционного проекта, понесенных им для исполнения обязательств по указанному проекту, компенсируемых за счет предоставления в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта земельного участка, уменьшается на величину кадастровой стоимости земельных участков, на которых расположен объект незавершенного строительства, вклю-

ченный в реестр в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона, и права на которые перешли к инвестору в результате уступок по всем заключенным договорам, по условиям которых у граждан возникали права требования о передаче помещений в этом объекте незавершенного строительства, при условии, что инвестор масштабного инвестиционного проекта становится единственным правообладателем всех помещений в этом объекте незавершенного строительства»;

в) в части 2 слова «по завершению строительства» заменить словами «, связанные с завершением строительства».

Статья 2

Внести в Закон Саратовской области от 30 сентября 2014 года № 122-ЗСО «О земле» (с изменениями от 4 марта 2015 года № 15-ЗСО, 30 сентября 2015 года № 128-ЗСО, 30 сентября 2015 года № 131-ЗСО, 28 марта 2016 года № 36-ЗСО, 31 мая 2017 года № 45-ЗСО, 2 августа 2017 года № 61-ЗСО, 20 декабря 2017 года № 125-ЗСО, 31 июля 2018 года № 74-ЗСО) следующие изменения:

в пункте «ж» части 2 статьи 16 после слов «некоторые законодательные акты Российской Федерации» дополнить словами «, гражданам, включенным в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства и чьи права нарушены, в соответствии со статьёй 5.1 Закона Саратовской области «О защите прав на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области».

Статья 3

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

**Проект внесен
Губернатором области**