



ЗАКОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

принят Саратовской областной Думой

25 июля 2018 года

О внесении изменений в некоторые законодательные акты Саратовской области по вопросам защиты права на жилище участников строительства многоквартирных домов

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) следующие изменения:

1) статью 1 дополнить пунктами 8 и 9 следующего содержания:

«8) инициатор масштабного инвестиционного проекта – юридическое лицо, имеющее намерение заключить соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии с настоящим Законом;

9) инвестор масштабного инвестиционного проекта – юридическое лицо, заключившее с уполномоченным органом соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта.»;

2) в статье 2:

а) в части 1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«1. Мерами поддержки участников строительства и (или) мерами содействия в восстановлении нарушенного права на жилище участников строительства являются:»;

дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) меры содействия в восстановлении нарушенного права на жилище участников строительства в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов в соответствии с частью 1 статьи 5² настоящего Закона по завершению строительства объекта, в соответствии с частью 1¹ статьи 5² настоящего Закона по предоставлению денежных компенсаций или жилых помещений.»;

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Участник строительства в качестве меры поддержки или меры содействия в восстановлении нарушенного права на жилище вправе получить только одну социальную выплату или меру содействия в восстановлении нарушенного права на жилище, установленную частью 1 настоящей статьи. Социальная выплата либо мера содействия в восстановлении нарушенного права на жилище участников строительства в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренная статьей 5² настоящего Закона, предоставляется однократно.»;

3) в статье 5²:

а) в части 1:

после слова «реализации» дополнить словом «масштабных»;

дополнить абзацами следующего содержания:

«Масштабные инвестиционные проекты, указанные в абзаце первом настоящей части, должны соответствовать следующим критериям:

а) соглашение между инициатором масштабного инвестиционного проекта, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (в случае его создания для целей завершения строительства объекта незавершенного строительства), а также иным юридическим лицом, принявшим на себя обязательства по завершению строительства объектов незавершенного строительства, и уполномоченным органом должно быть заключено в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

б) кадастровая стоимость земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, не должна превышать размер расходов (затрат) инвестора масштабного инвестиционного проекта, необходимых для исполнения обязательств по указанному проекту, более чем на десять процентов;

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» (далее – пострадавшие участники строительства), в результате исполнения обязательств инвестора масштабного инвестиционного проекта по завершению строительства объекта незавершенного строительства, включенного в реестр в соответствии со статьей 5¹ 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»;

г) деятельность инициатора масштабного инвестиционного проекта не должна быть приостановлена в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

д) сведения об инициаторе масштабного инвестиционного проекта (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений, должны отсутствовать в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

е) сведения об инициаторе масштабного инвестиционного проекта (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) должны отсутствовать в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии со статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации;

ж) у инициатора масштабного инвестиционного проекта должны отсутствовать обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

з) у руководителя и главного бухгалтера инициатора масштабного инвестиционного проекта должны отсутствовать неснятая и (или) непогашенная судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти, а также административное наказание в виде дисквалификации.»;

б) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. В целях реализации масштабных инвестиционных проектов, в результате которых будут предоставлены денежные компенсации или жилые помещения бесплатно в собственность пострадавшим участникам строительства, инвестору масштабного инвестиционного проекта, принявшему на себя обязательства по предоставлению указанных денежных компенсаций или жилых помещений, может быть предоставлен в аренду земельный участок, находящийся в государственной собственности области, муниципальной собственности, а также земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Масштабные инвестиционные проекты, указанные в абзаце первом настоящей части, должны соответствовать следующим критериям:

а) соглашение между инициатором масштабного инвестиционного проекта и уполномоченным органом должно быть заключено в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

б) между инициатором масштабного инвестиционного проекта и пострадавшим участником строительства должен быть заключен предварительный договор, предусматривающий 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;

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, включенному в реестр в соответствии со статьей 5¹ 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»;

г) размер денежной компенсации, выплачиваемой пострадавшему участнику строительства, не может быть меньше суммы денежных средств, уплаченных пострадавшим участником строительства застройщику объекта незавершенного строительства, включенного в реестр в соответствии со статьей 5¹ настоящего Закона, в рамках договора (договоров), ранее заключенного (заключенных) с застройщиком, о приобретении квартиры (квартир) в многоквартирном доме, с учетом индексации в соответствии с уровнем инфляции, установленным федеральным законом о федеральном бюджете за каждый год неисполнения договора (договоров), заключенного (заключенных) пострадавшим участником строительства с застройщиком;

д) общая площадь жилого помещения, предоставляемого бесплатно в собственность пострадавшему участнику строительства, не может быть меньше общей площади жилого помещения, причитавшегося такому участнику на основании договора, по условиям которого у гражданина возникает право требования о передаче жилого помещения в многоквартирном доме. Предоставление жилого помещения с меньшей площадью допускается только с согласия пострадавшего участника строительства;

е) жилое помещение, предоставляемое бесплатно в собственность пострадавшему участнику строительства, должно находиться в том же муниципальном образовании области, что и объект незавершенного строительства, включенный в реестр в соответствии со статьей 5¹ настоящего Закона. Предоставление жилого помещения в другом муниципальном образовании области допускается только с согласия пострадавшего участника строительства;

ж) предоставление денежной компенсации или жилого помещения бесплатно в собственность пострадавшему участнику строительства должно осуществляться при условии передачи пострадавшим участником строительства прав, предусмотренных договором, по условиям которого у гражданина возникает право требования о передаче жилого помещения в многоквартирном доме, инвестору масштабного инвестиционного проекта;

з) кадастровая стоимость земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, не должна превышать размер расходов (затрат) инвестора масштабного инвестиционного проекта, необходимых для исполнения обязательств по указанному проекту, более чем на десять процентов;

и) деятельность инициатора масштабного инвестиционного проекта не должна быть приостановлена в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

к) сведения об инициаторе масштабного инвестиционного проекта (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений, должны отсутствовать в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

л) сведения об инициаторе масштабного инвестиционного проекта (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) должны отсутствовать в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии со статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации;

м) у инициатора масштабного инвестиционного проекта должны отсутствовать обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

н) у руководителя и главного бухгалтера инициатора масштабного инвестиционного проекта должны отсутствовать неснятая и (или) непогашенная судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти, а также административное наказание в виде дисквалификации»»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Условия и сроки реализации масштабных инвестиционных проектов, указанных в частях 1, 1¹ настоящей статьи, в том числе обязательства по завершению строительства объектов незавершенного строитель-

ства, а также по предоставлению денежных компенсаций или жилых помещений бесплатно в собственность пострадавшим участникам строительства, определяются соглашением, заключенным в порядке, определяемом Правительством области.»;

г) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Предоставление в аренду земельного участка юридическим лицам, указанным в частях 1, 1¹ настоящей статьи, осуществляется в соответствии с распоряжением Губернатора области без проведения торгов в порядке, определенном земельным законодательством.»;

д) дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

«4. Уполномоченный орган принимает меры по привлечению инвестора масштабного инвестиционного проекта с момента включения объекта незавершенного строительства в реестр, предусмотренный статьей 5¹ настоящего Закона.

5. Методика определения размера расходов (затрат) инвестора масштабного инвестиционного проекта, необходимых для исполнения обязательств по масштабному инвестиционному проекту и учитываемых при определении соотношения с кадастровой стоимостью земельного участка в соответствии с подпунктом «б» части 1 и подпунктом «з» части 1¹ настоящей статьи, устанавливается уполномоченным органом.».

Статья 2

Часть 2 статьи 16 Закона 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) дополнить пунктом «ж» следующего содержания:

«ж) объекты, размещение которых позволит предоставить денежные компенсации или жилые помещения бесплатно в собственность гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства и чьи права нарушены, включенным 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», в соответствии со статьей 5² Закона Саратовской области от 2 августа 2012 года № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области».».

Статья 3

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

2. Положения статьи 5² Закона Саратовской области от 2 августа 2012 года № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области» (в ре-

дакции настоящего Закона) не применяются к правоотношениям по заключению соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов, возникшим до вступления в силу настоящего Закона.

**Губернатор
Саратовской области**

В.В.Радаев

г.Саратов
31 июля 2018 г.
№ 74-ЗСО