

**Пояснительная записка**  
**к проекту закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты по вопросам защиты прав на жилище участников строительства многоквартирных домов»**

Проблемы участников долевого строительства жилья, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства, в Саратовской области стоят крайне остро. Несмотря на активные темпы жилищного строительства, в регионе насчитывается свыше 4 000 пострадавших граждан и 38 «проблемных» объектов.

Прокуратура, правоохранительные органы, органы законодательной и исполнительной власти области проводят системную работу по урегулированию проблем обманутых дольщиков.

В целях решения проблем обманутых дольщиков на законодательном уровне, с 2015 года используется механизм предоставления земельных участков застройщикам, взявшим на себя обязательства по завершению строительства проблемных домов.

Тем не менее, эта и другие меры поддержки, установленные Законом Саратовской области от 02.08.2012 № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области», коренным образом ситуацию не изменили. Реализация данного Закона области, позволила возобновить строительство только 2 «проблемных» объектов.

Проведенный прокуратурой области мониторинг законодательства о дополнительных мерах защиты прав участников строительства в других субъектах Российской Федерации показал, что в ряде областей (например, Пензенская, Ярославская, Краснодарский край) предусматривается механизм предоставления инвесторам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих предоставление в собственность пострадавшим гражданам жилых помещений, а также денежных компенсаций.

В настоящее время Законом Саратовской области от 02.08.2012 № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области», а также Законом Саратовской области от 30.09.2014 № 22-ЗСО «О земле» аналогичных критериев для отбора масштабных инвестиционных проектов, по которым допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов, не предусматривается.

В результате сужается круг потенциальных инвесторов, готовых способствовать разрешению сложившейся ситуации.

Кроме того, ряд категорий пострадавших граждан, например, в результате «задвоенной» продажи квартиры в доме, который построен и введен в эксплуатацию, либо по объектам, строительство которых не начиналось (и, соответственно, по которым отсутствует перспектива возведения), не могут

воспользоваться существующим механизмом «достройки» проблемного объекта ввиду отсутствия такового.

В этой связи предлагаемым законопроектом вводятся дополнительные критерии отбора масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих предоставление в собственность пострадавшим дольщикам денежной компенсации или жилых помещений:

- заключение между инвестором и пострадавшим участником предварительного соглашения, предусматривающего предоставление денежной компенсации или конкретного жилого помещения бесплатно в собственность в срок, не превышающий одного года со дня заключения инвестором договора аренды земельного участка;

- количество денежных компенсаций или жилых помещений, подлежащих бесплатной передаче пострадавшим участникам долевого строительства, не может быть меньше количества пострадавших участников долевого строительства по одному проблемному объекту;

- размер денежной компенсации, выплачиваемой пострадавшему участнику долевого строительства, не может быть меньше суммы, уплаченной пострадавшим участником строительства застройщику в соответствии с ранее заключенным договором, проиндексированной на установленный уровень инфляции;

- общая площадь жилого помещения, предоставляемого в собственность пострадавшему участнику, не может быть меньше общей площади жилого помещения, причитавшегося такому участнику на основании ранее заключенного договора;

- жилое помещение, предоставляемое пострадавшему участнику, должно находиться в том же муниципальном образовании Саратовской области.

Предоставление жилого помещения в другом муниципальном образовании Саратовской области или с меньшей площадью допускается только с согласия пострадавшего участника долевого строительства;

- предоставление пострадавшему участнику денежной компенсации или жилого помещения осуществляется при условии передачи пострадавшим участником прав на квартиру в недостроенном объекте инвестору.

Условия и сроки реализации масштабных инвестиционных проектов, в том числе обязательства по предоставлению денежных компенсаций или жилых помещений, будут определяться соглашениями, заключенными инициаторами инвестиционных проектов (инвесторами) с уполномоченным государственным органом области, в порядке, определяемом Правительством Саратовской области.

Кроме того, законопроектом предусматриваются дополнительные требования к финансовой обеспеченности инвесторов, а также устанавливается соотношение стоимости предоставляемого инвестору земельного участка и затрат на обеспечение (восстановление) прав пострадавших граждан в целях недопущения коррупционных проявлений при предоставлении земельных участков.