

Пояснительная записка
к проекту Закона Саратовской области «О внесении изменений в Закон
Саратовской области «О защите права на жилище участников строительства
многоквартирных домов на территории Саратовской области»

Законопроект разработан в целях повышения эффективности применения мер защиты прав пострадавших участников долевого строительства.

Действующая редакция закона области позволяет признавать пострадавшими только граждан, надлежащим образом полностью исполнивших обязательства по оплате денежных средств по договору о приобретении жилого помещения в многоквартирном доме (ч. 1.2 ст. 5.1 Закона области от 02.08.2012 № 122-ЗСО).

Вместе с тем по проблемным объектам отдельными гражданами заключались и надлежащим образом исполнены договоры с застройщиками на условиях рассрочки оплаты. На совещаниях, проводимых по проблемным объектам, такие граждане заявляют о готовности оплаты оставшейся части по договору либо ходатайствуют о получении частичной компенсации убытков.

Однако в силу указанных положений Закона области в настоящее время уполномоченный орган не имеет полномочий на включение таких граждан в реестр пострадавших, соответственно, они лишаются возможности получить предусмотренные законом меры поддержки.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, из конституционных принципов справедливости, равенства и соразмерности вытекает обращенный к законодателю запрет вводить различия в правовом положении лиц, принадлежащих к одной категории, которые не имеют объективного и разумного оправдания (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях); при этом любая дифференциация, приводящая к различиям в правах граждан в той или иной сфере правового регулирования, должна отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, в том числе ее статей: 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (часть 3), допускающих такие различия, если они объективно оправданны, обоснованы и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства соразмерны им (например, постановления от 29.03.2019 № 16-П, от 25.02.2019 № 12-П, от 01.02.2019 № 7-П и др.).

Представленным законопроектом в целях восстановления социальной справедливости предлагается дополнить категории пострадавших участников долевого строительства гражданами, надлежащим образом исполнившими договор участия в долевом строительстве, в том числе в случае установленной им рассрочки платежа.

Аналогичные законодательные положения предусмотрены в Самарской области и ряде других регионов.

Кроме того, проектом приводится в соответствие со ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» перечень документов, которые предоставляются участниками строительства для получения социальной выплаты на оплату процентов по займу (кредиту) на завершение строительства жилого помещения (исключается необходимость предоставления заявителем в уполномоченный орган справки о расчетной величине займа (кредита), поскольку она выдается данным органом).