

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту закона области «О внесении изменения в статью 5.2 Закона**  
**Саратовской области «О защите права на жилище участников**  
**строительства многоквартирных домов на территории**  
**Саратовской области»**

В результате практики применения законодательства в сфере долевого строительства жилья возникла необходимость совершенствования некоторых положений Закона Саратовской области от 2 августа 2012 года № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области» (далее - Закон), в связи с чем подготовлен законопроект, в соответствии с которым уполномоченному органу предоставлено право с согласия пострадавшего участника строительства уменьшить размер денежной компенсации, предоставляемой за счет инвестора, чьи расходы затем возмещаются за счет предоставления в аренду без торгов земельных участков.

Подготовка данного законопроекта обусловлена многообразием ситуаций, из которых региональные органы государственной власти ищут возможные варианты выхода, выполняя задачи восстановления прав пострадавших участников строительства Саратовской области.

В некоторых случаях для восстановления прав пострадавших граждан бывает достаточным предоставление денежных компенсаций в размере, необходимом для выкупа прав у третьих лиц на жилые помещения.

Так, в уполномоченный орган обратились граждане (21 человек, 20 квартир), пострадавшие от действий ООО «Саратовжилстрой», которым были привлечены денежные средства граждан для строительства квартир, которые на момент получения денежных средств от граждан уже были переданы им в залог с целью получения кредита.

На текущий момент для восстановления прав граждан путем снятия указанного обременения и последующей регистрации прав на жилые помещения гражданам необходимо передать, по данным залогодержателя, около 25 млн рублей.

Однако императивные нормы Закона в текущей редакции требуют от уполномоченного органа в указанной ситуации предоставить гражданам денежную компенсацию в размере около 53 млн рублей, что приведет к их неосновательному обогащению, поскольку для восстановления права достаточно 25 млн рублей. Кроме того, это требование существенно увеличит размер обязательств региональных и муниципальных органов власти перед инвестором по предоставлению ему земельных участков в качестве возмещения понесенных им расходов на восстановление прав граждан.

Проведенные уполномоченным органом многочисленные совещания с участием граждан, инвестора, конкурсных управляющих, залогодержателя и иных заинтересованных лиц подтвердили готовность всех сторон, руководствуясь принципами разумности и целесообразности, снизить размер денежной компенсации, однако действующая редакция Закона не позволяет уполномоченному органу учесть добрую волю сторон.

Во избежание указанной ситуации подготовлен настоящий законопроект, который позволит при согласии пострадавшего участника строительства в конкретном случае снизить размер денежной компенсации.

Необходимо отметить, что подпунктами «д» и «е» части 1.1 статьи 5.2 Закона установлена такая возможность с согласия пострадавшего участника строительства предоставления ему жилого помещения меньшей площади или в ином муниципальном образовании.

Таким образом, в законопроекте отсутствуют нормы, которыми могут быть ущемлены права пострадавших граждан.

Предлагаемый к принятию законопроект учитывает многообразие правоотношений и ситуаций, складывающихся при решении задач по восстановлению прав пострадавших граждан, позволит в будущем более рационально использовать имеющиеся в регионе ресурсы.