

ЗАКОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Статья 1

Внести в Закон Саратовской области от 2 августа 2012 г. № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области» (с изменениями от 06.12.2012 № 177-ЗСО, от 24.04.2013 № 56-ЗСО, от 03.12.2014 № 151-ЗСО, от 25.12.2014 № 184-ЗСО, от 28.04.2015 № 43-ЗСО, от 28.04.2015 № 44-ЗСО, от 30.09.2015 № 118-ЗСО, от 30.09.2015 № 131-ЗСО, от 02.03.2017 № 20-ЗСО, от 18.10.2017 № 69-ЗСО) следующие изменения:

1) статью 1 дополнить пунктами 8 - 10 следующего содержания:

«8) Уполномоченный орган - уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере строительства;

9) Инициатор масштабного инвестиционного проекта – юридическое лицо, имеющие намерение по заключению соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии с настоящим Законом;

10) Инвестор – юридическое лицо, заключившее с уполномоченным органом соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта;»;

2) в статье 3:

а) абзац первый части 1 изложить в следующей редакции:

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

б) часть 1 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) меры содействия в восстановлении нарушенных прав участников строительства в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренные статьей 5.2 настоящего Закона»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Участник строительства в качестве меры защиты его права на жилище вправе получить только одну социальную выплату или меру содействия в восстановлении нарушенных прав в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, установленную **частью 1** настоящей статьи. Социальная выплата предоставляется однократно.».

3) в части 3 статьи 3 слова «исполнительной власти области в сфере строительства (далее - уполномоченный орган)» исключить.

4) в пункте 1 статьи 5.2:

а) слова «реализации инвестиционных проектов» заменить словами «реализации масштабных инвестиционных проектов»;

б) дополнить абзацами следующего содержания:

«Масштабный инвестиционный проект помимо наличия указанных в абзаце первом настоящего пункта обязательств должен соответствовать совокупности следующих критериев:

а) заключение соглашения между инициатором масштабного инвестиционного проекта и уполномоченным органом в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

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

в) 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 отсутствуют 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»;

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

д) отсутствие у инициатора масштабного инвестиционного проекта обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

е) отсутствие у руководителя и главного бухгалтера инициатора масштабного инвестиционного проекта неснятой и (или) непогашенной судимости за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти, а также административного наказания в виде дисквалификации»;

5) дополнить статью 5.2 пунктом 1.1. следующего содержания:

«1.1. В целях реализации масштабных инвестиционных проектов, в результате которых инвестором будут предоставлены 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» (далее – пострадавшие участ-

ники строительства), инвесторам, принявшим 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 части 1.1 настоящей статьи, помимо наличия указанных в абзаце первом части 1.1 настоящей статьи обязательств, должны соответствовать следующим критериям:

а) заключение соглашения между инициатором масштабного инвестиционного проекта и уполномоченным органом в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

б) заключение между инициатором масштабного инвестиционного проекта и пострадавшим участником предварительного договора, предусматривающего предоставление денежной компенсации или конкретного жилого помещения бесплатно в собственность пострадавшим участникам строительства в срок, не превышающий одного года со дня заключения предварительного договора и договора аренды земельного участка, предоставленного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта;

в) количество денежных компенсаций или жилых помещений, подлежащих бесплатной передаче пострадавшим участникам долевого строительства, не может быть меньше количества пострадавших участников долевого строительства по одному объекту, включенному 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 из Реестра по этому основанию или по иным основаниям в соответствии с законодательством;

г) размер денежной компенсации, выплачиваемой пострадавшему участнику долевого строительства, не может быть меньше суммы денежных средств, уплаченных пострадавшим участником строительства застройщику объекта, включенного в Реестр в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона, в рамках договора (договоров), ранее заключенных с застройщиком, о приобретении квартиры (квартир) в многоквартирном доме. При этом окончательный размер денежной компенсации подлежит индексации в соответствии с уровнем инфляции, установленным федеральным законом о федеральном бюджете за каждый год неисполнения договора (договоров), заключенных пострадавшим участником долевого строительства с застройщиком;

д) общая площадь жилого помещения, предоставляемого в собственность пострадавшему участнику долевого строительства, не может быть меньше общей площади жилого помещения, причитавшегося такому участнику на основании договора, по условиям которого у гражданина возникает право требования на жилое помещение в многоквартирном доме. Предоставление жилого помещения с меньшей площадью допускается только с со-

гласия пострадавшего участника долевого строительства;

е) жилое помещение, предоставляемое пострадавшему участнику долевого строительства, должно находиться в том же муниципальном образовании Саратовской области, что и объект, включенный в Реестр в соответствии со статьей 5.1 настоящего Закона. Предоставление жилого помещения в другом муниципальном образовании Саратовской области допускается только с согласия пострадавшего участника долевого строительства;

ж) предоставление пострадавшему участнику долевого строительства денежной компенсации или жилого помещения в собственность осуществляется при условии передачи пострадавшим участником долевого строительства прав, предусмотренных договором, по условиям которого у гражданина возникает право требования на жилое помещение в многоквартирном доме, инвестору;

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

и) 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 отсутствуют 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»;

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

л) отсутствие у инициатора масштабного инвестиционного проекта обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

м) отсутствие у руководителя и главного бухгалтера инициатора масштабного инвестиционного проекта неснятой и (или) непогашенной судимости за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти, а также административного наказания в виде дисквалификации».

б) часть 2 статьи 5.2 изложить в следующей редакции:

«2. Условия и сроки реализации масштабных инвестиционных проектов, указанных в частях 1, 1.1 настоящей статьи, в том числе обязательства

по завершению строительства объектов незавершенного строительства и (или) по предоставлению денежных компенсаций или жилых помещений в собственность пострадавших граждан, определяются соглашениями, заключенными инвесторами с уполномоченным органом, в порядке, определяемом Правительством области.»;

7) часть 3 статьи 5.2 изложить в следующей редакции:

«3. Предоставление в аренду земельного участка инвесторам, указанным в частях 1, 1.1 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с распоряжением Губернатора области без проведения торгов в порядке, определенном земельным законодательством.»;

8) дополнить статью 5.2 частью 4 следующего содержания:

«4. Уполномоченный орган принимает меры по поиску инвестора с момента включения объекта незавершенного строительства в Реестр, предусмотренный статьей 5.1 настоящего Закона.»;

9) дополнить статью 5.2 частью 5 следующего содержания:

«5. В случаях, установленных в частях 1, 1.1 настоящей статьи, кадастровая стоимость земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего установленным критериям, не должна превышать расходы (затраты) инвестора, необходимые на исполнение обязательств по масштабному инвестиционному проекту, более чем на 10 %.

Методика определения расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по масштабному инвестиционному проекту, устанавливается уполномоченным органом.».

Статья 2

Дополнить часть 2 статьи 16 Закона Саратовской области от 30 сентября 2014 года № 122-ЗСО «О земле» пунктом «ж» в следующей редакции:

«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 5.2 Закона Саратовской области «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области».

Статья 3

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