



ХАЛЬМГ ТАНЬ ЧИН ЗАКАН

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ

О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия

Принят Народным Хуралом
(Парламентом) Республики Калмыкия
9 марта 2022 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего закона

Настоящий закон определяет меры поддержки участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиками обязательств, возникающих из договоров участия в долевом строительстве, и их объединений, а также инвесторов, обеспечивающих права указанных лиц на жилые помещения.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем законе

1. В целях настоящего закона используются следующие основные понятия:

1) пострадавший участник долевого строительства - гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома, признанного проблемным, и чьи права нарушены;

2) проблемный объект - расположенный на территории Республики Калмыкия многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, в отношении которого застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) застройщик проблемного объекта - застройщик (либо иное лицо),

привлекший денежные средства для строительства проблемного объекта и не исполнивший своих обязательств перед пострадавшими участниками долевого строительства;

4) инвестор - юридическое лицо, реализующее масштабный инвестиционный проект, соответствующий критериям, установленным пунктами 4 и 5 статьи 4 Закона Республики Калмыкия от 6 февраля 2019 года № 28-VI-3 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов»;

5) уполномоченный орган - орган исполнительной власти Республики Калмыкия, уполномоченный на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

2. Иные понятия, используемые в настоящем законе, применяются в значениях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Федеральный закон № 127-ФЗ), Федеральным законом 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 - Федеральный закон № 214-ФЗ), Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

3. Настоящий закон не распространяет свое действие на правоотношения, связанные со строительством многоквартирных домов без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, а также на случаи, когда застройщиком проблемного объекта застрахован риск гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения пострадавшему участнику строительства и (или) надлежащее исполнение обязательств застройщика проблемного объекта по передаче жилого помещения пострадавшему участнику строительства обеспечено поручительством банка.

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Республики Калмыкия и органов местного самоуправления в сфере поддержки пострадавших участников долевого строительства

1. К полномочиям Народного Хурала (Парламента) Республики Калмыкия в сфере поддержки пострадавших участников долевого строительства относится принятие республиканских законов, устанавливающих меры поддержки пострадавших участников долевого строительства, а также контроль за их соблюдением и исполнением.

2. К полномочиям Правительства Республики Калмыкия относятся:

1) утверждение государственных программ Республики Калмыкия, содержащих мероприятия по поддержке пострадавших участников долевого строительства;

2) разработка проекта плана-графика реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории Республики Калмыкия (далее - план-график), и представление его на утверждение Главе Республики Калмыкия. Планы мероприятий, направленных на восстановление прав граждан, ранее включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с установленными на основании законодательства Российской Федерации критериями и правилами отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан, подлежат учету при утверждении плана-графика до момента полной реализации таких мероприятий;

3) реализация мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренных настоящим законом;

4) взаимодействие с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области долевого строительства многоквартирных домов;

5) взаимодействие с органами местного самоуправления по вопросам защиты прав пострадавших участников долевого строительства;

6) осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим законом, другими законами и иными нормативными правовыми актами Республики Калмыкия.

3. Органы местного самоуправления принимают в пределах своей компетенции меры, направленные на защиту прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства, при рассмотрении вопросов:

1) предоставления земельных участков для строительства жилья;

2) осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования;

3) выдачи разрешений на строительство жилья и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

4) подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения с правом оптимизации выданных технических условий на присоединение к инженерным сетям;

5) информирования уполномоченных органов и саморегулируемых организаций о лицах, нарушающих требования законодательства в области долевого строительства.

4. Органы местного самоуправления имеют право изменять порядок, условия и сроки внесения арендной платы за предоставленный земельный

участок, находящийся в муниципальной собственности, для застройщика, инвестора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 4. Меры поддержки

1. В целях обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства предоставляются следующие меры поддержки:

1) оказание в соответствии с законодательством Российской Федерации содействия пострадавшим участникам долевого строительства в создании и организации деятельности жилищно-строительного кооператива в целях завершения строительства проблемного объекта, в том числе путем предоставления из республиканского бюджета субсидии жилищно-строительному кооперативу на указанные цели;

2) обеспечение инвестором восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем:

а) передачи в собственность пострадавшим участникам долевого строительства квартир в проблемном объекте, завершённом строительством и введённом в эксплуатацию;

б) передачи в собственность пострадавшим участникам долевого строительства квартир в ином многоквартирном доме;

в) выплаты пострадавшим участникам долевого строительства денежной компенсации;

3) бесплатное предоставление пострадавшим участникам долевого строительства земельных участков.

2. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства в соответствии с положениями, установленными подпунктами «б» и «в» пункта 2 части 1 настоящей статьи, осуществляется при условии уступки инвестору прав требования по договору (соглашению), заключённому между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта.

3. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства в рамках реализации инвестиционного проекта осуществляется в срок, определённый соглашением о реализации данного масштабного инвестиционного проекта, но не более пяти лет со дня заключения такого соглашения.

4. Соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта, указанное в части 3 настоящей статьи, заключается между уполномоченным Правительством Республики Калмыкия органом исполнительной власти и инициатором проекта в порядке, установленном Правительством Республики Калмыкия.

5. Обеспечение прав пострадавших участников строительства в соответствии с подпунктами «б» и «в» пункта 2 части 1 настоящей статьи осуществляется в течение двух лет со дня передачи инвестору прав пострадавших участников строительства.

6. Уполномоченный орган принимает меры по поиску инвестора с момента включения проблемного объекта в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ.

7. Органы местного самоуправления в Республике Калмыкия содействуют уполномоченному органу в поиске инвестора.

Статья 5. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем передачи в собственность пострадавшим участникам долевого строительства квартир в проблемном объекте, завершеном строительстве и введенном в эксплуатацию

1. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем передачи в собственность пострадавшим участникам долевого строительства квартир в проблемном объекте, завершеном строительстве и введенном в эксплуатацию, осуществляется инвестором, к которому в установленном законодательством Российской Федерации порядке перешли права и обязанности застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, или который стал приобретателем имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ.

2. Объемы финансирования, необходимого для завершения строительства проблемного объекта, определяются нормативным правовым актом Правительства Республики Калмыкия.

3. Права на земельный участок, занятый проблемным объектом, инвестору могут передаваться по соглашению с правообладателем соответствующего участка.

4. В случаях, когда занятый проблемным объектом земельный участок находится в собственности застройщика, не осуществляющего строительство по истечении срока действия разрешения на строительство, орган местного самоуправления при наличии предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований вправе инициировать процедуру изъятия данного земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5. Если такой земельный участок находится в государственной собственности Республики Калмыкия или муниципальной собственности либо государственная собственность на него не разграничена и он предоставлен застройщику по договору аренды, соответствующий орган государственной власти Республики Калмыкия или местного самоуправления вправе расторгнуть такой договор при наличии предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований.

Статья 6. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем предоставления квартир в ином многоквартирном доме

1. Обеспечение восстановления права пострадавшего участника долевого строительства путем предоставления ему квартиры в ином многоквартирном доме осуществляется на основании соглашения, заключенного между пострадавшим участником долевого строительства и инвестором.

2. Многоквартирный дом, в котором пострадавшему участнику долевого строительства инвестором предоставляется квартира, должен находиться на территории муниципального образования Республики Калмыкия, на которой расположен проблемный объект, за исключением случаев получения инвестором от пострадавшего участника строительства письменного согласия на предоставление квартиры в многоквартирном доме в ином муниципальном образовании Республики Калмыкия.

3. Общая площадь, количество комнат квартиры, предоставляемой в обеспечение восстановления права пострадавшего участника долевого строительства, не могут быть меньше общей площади, количества комнат квартиры в проблемном объекте, за исключением случаев получения инвестором от пострадавшего участника долевого строительства письменного согласия на уменьшение общей площади и (или) количества комнат предоставляемой квартиры.

4. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в соответствии с настоящей статьей осуществляется в порядке, установленном Правительством Республики Калмыкия.

Статья 7. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем выплаты пострадавшим участникам долевого строительства денежной компенсации

1. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем выплаты денежной компенсации осуществляется на основании соглашения, заключенного между пострадавшим участником долевого строительства и инвестором.

2. Размер денежной компенсации не может быть меньше суммы денежных средств, уплаченных пострадавшим участником долевого строительства застройщику проблемного объекта в рамках договора, ранее заключенного с застройщиком проблемного объекта, в отношении квартир(ы).

Статья 8. Предоставление земельного участка инвестору

1. Если расходы (затраты) инвестора, необходимые на исполнение обязательств по обеспечению восстановления прав пострадавших участников

долевого строительства, а также на переход в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ, больше рыночной стоимости жилых и нежилых помещений в проблемном объекте, свободных от прав граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве с застройщиком, определенной на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав на земельный(е) участок(ки), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, то инвестору предоставляется право на заключение договора аренды иного земельного участка, находящегося в государственной собственности Республики Калмыкия или муниципальной собственности либо государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов в целях реализации инвестиционного проекта.

2. Кадастровая стоимость земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, не может быть больше суммы расходов (затрат) инвестора, указанных в части 1 настоящей статьи, уменьшенной на рыночную стоимость жилых и нежилых помещений, свободных от прав граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве с застройщиком, определенной на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав на земельный(е) участок(ки), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

3. Методика определения расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению восстановления прав пострадавших участников долевого строительства, а также на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ, устанавливается уполномоченным органом.

Статья 9. Оказание уполномоченным органом и органами местного самоуправления пострадавшим участникам долевого строительства содействия в создании и организации деятельности жилищно-строительного кооператива в целях завершения строительства проблемного объекта

В случае, если пострадавшие участники долевого строительства в целях завершения строительства проблемного объекта приняли решение о создании жилищно-строительного кооператива, уполномоченный орган и органы местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации оказывают содействие в создании такого кооператива, получении им документов, необходимых для строительства многоквартирного дома, подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, вводе в эксплуатацию, в том числе путем предоставления из республиканского бюджета субсидии жилищно-строительному кооперативу на указанные цели.

Статья 10. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем бесплатного предоставления пострадавшим участникам долевого строительства земельных участков

1. Обеспечение восстановления прав пострадавших участников долевого строительства путем бесплатного предоставления пострадавшим участникам долевого строительства земельных участков осуществляется в случае ликвидации застройщика проблемного объекта по результатам процедуры банкротства и реализации его имущества при условии удовлетворения застройщиком денежных требований пострадавшего участника строительства в размере менее 30 процентов от суммы, оплаченной по договору (соглашению), заключенному с застройщиком.

2. Бесплатное предоставление пострадавшим участникам долевого строительства земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством Республики Калмыкия.

Статья 11. О признании утратившими силу отдельных законодательных актов Республики Калмыкия

Признать утратившими силу:

1) Закон Республики Калмыкия от 15 апреля 2016 года № 175-V-3 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия»;

2) Закон Республики Калмыкия от 4 марта 2020 года № 96-VI-3 «О внесении изменений в Закон Республики Калмыкия «О защите прав

граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия».

Статья 12. Вступление в силу настоящего закона

Настоящий закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Глава
Республики Калмыкия

г. Элиста, 10 марта 2022 года
№ 206-VI-3



Б. Хасиков