



НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН, ПОСТРАДАВШИХ ОТ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ГРАЖДАН ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, И НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАННЫХ ЛИЦАМИ, ПОСТРАДАВШИМИ ОТ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ТАКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Принят Законодательным Собранием

24 сентября 2015 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с предоставлением мер государственной поддержки гражданам Российской Федерации – участникам реализации инвестиционных проектов по строительству многоквартирных домов и гражданам – участникам долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, перед которыми застройщики, привлекающие денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов (далее также – застройщик), не выполнили свои обязательства по завершению строительства многоквартирных домов и которые пострадали от действий (бездействия) застройщиков, а также некоммерческим организациям, созданным лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, с целью обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (далее – государственная поддержка).

2. Действие настоящего Закона не распространяется на правоотношения, возникшие между гражданином и застройщиком после вступления в силу Федерального закона от 17 июня 2010 года № 119-ФЗ

"О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" на основании договора (соглашения), не предусмотренного 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".

Статья 2. Полномочия органов государственной власти Нижегородской области в сфере государственной поддержки

1. К полномочиям Законодательного Собрания Нижегородской области в сфере государственной поддержки относится:

- 1) принятие законов Нижегородской области, регулирующих отношения в сфере государственной поддержки;
- 2) осуществление контроля за исполнением законов Нижегородской области, регулирующих отношения в сфере государственной поддержки;
- 3) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Нижегородской области.

2. К полномочиям Правительства Нижегородской области в сфере государственной поддержки относится:

- 1) определение уполномоченного органа исполнительной власти Нижегородской области в области осуществления государственного контроля (надзора) за долевым строительством многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Нижегородской области, предоставления мер государственной поддержки (далее – уполномоченный орган);

2) определение порядка формирования и ведения реестра граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, на территории Нижегородской области (далее – реестр);

3) определение порядка формирования перечня объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, на территории Нижегородской области (далее – перечень объектов незавершенного жилищного строительства);

4) определение порядка предоставления мер государственной поддержки, установленных настоящим Законом;

5) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством

Нижегородской области.

3. К полномочиям уполномоченного органа в сфере государственной поддержки относится:

1) формирование и ведение реестра в порядке, определенном Правительством Нижегородской области;

2) формирование перечня объектов незавершенного жилищного строительства в порядке, определенном Правительством Нижегородской области;

3) предоставление мер государственной поддержки в порядке, определенном Правительством Нижегородской области;

4) утверждение положения о комиссии, предусмотренной частью 3 статьи 3 настоящего Закона, и ее состава;

5) заключение договоров (соглашений), предусмотренных частью 1 и пунктом 4 части 3 статьи 5 настоящего Закона;

6) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Нижегородской области.

Статья 3. Порядок учета граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, на территории Нижегородской области

1. В целях учета на территории Нижегородской области граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, уполномоченный орган формирует и ведет в соответствии с настоящим Законом реестр в порядке, определенном Правительством Нижегородской области.

2. Включению в реестр подлежат граждане, пострадавшие от действий (бездействия) застройщиков, заключившие договоры (соглашения) об участии в реализации инвестиционных проектов по строительству многоквартирных домов либо договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов, а также договоры об уступке прав требования по указанным договорам (соглашениям), предметом которых являются жилые помещения (далее – объект долевого строительства), при соблюдении одного из следующих условий:

1) право собственности гражданина, пострадавшего от действий (бездействия) застройщика, на долю в объекте незавершенного жилищного строительства признано в судебном порядке и зарегистрировано органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) право требования гражданина, пострадавшего от действий (бездействия) застройщика, к застройщику, вытекающее из заключенного договора (соглашения), подтверждено в судебном порядке и не исполнено в рамках исполнительного производства, со дня окончания которого прошло не более трех лет;

3) факт привлечения застройщиком средств двух или более граждан по договорам (соглашениям), предметом которых является один и тот же объект долевого строительства, установлен в судебном порядке.

3. Включению в реестр по основаниям, установленным частью 2 настоящей статьи, подлежат граждане, пострадавшие от действий (бездействия) застройщиков, заключившие договоры (соглашения), связанные с привлечением денежных средств для строительства многоквартирного дома, застройщик которого исключен из Единого государственного реестра юридических лиц либо прекратил выполнение обязательств по строительству многоквартирного дома, что подтверждается соответствующим актом комиссии, созданной уполномоченным органом. При этом с момента прекращения выполнения обязательств по строительству многоквартирного дома до момента рассмотрения вопроса о включении в реестр гражданина, пострадавшего от действий (бездействия) застройщика, должно пройти не менее чем полтора года.

Статья 4. Меры государственной поддержки

1. Гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, включенным в реестр, предоставляется мера государственной поддержки – денежная компенсация в размере фактически оплаченной суммы от стоимости объекта долевого строительства, определенной договором (соглашением) с застройщиком.

2. Некоммерческим организациям, созданным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 5 настоящего Закона с целью обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, предоставляются следующие меры государственной поддержки:

1) субсидия на финансовое обеспечение (возмещение) затрат по определению стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками, и оплате арендных платежей, земельного налога за земельные участки под многоквартирными домами, строящимися с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками;

2) субсидия на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками.

3. Мера государственной поддержки, предусмотренная частью 1 настоящей статьи, предоставляется в случаях, если:

1) пострадавший гражданин включен в реестр на основании пункта 3 части 2 статьи 3 настоящего Закона;

2) завершение строительства многоквартирного дома без нарушения законодательства о градостроительной деятельности и требований технических регламентов невозможно;

3) стоимость завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию превышает сумму денежных средств, вложенных гражданами в строительство многоквартирного дома по заключенным договорам (соглашениям).

4. Меры государственной поддержки, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, предоставляются в случае включения многоквартирного дома в перечень объектов незавершенного жилищного строительства.

5. Предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи меры государственной поддержки предоставляются за счет средств областного бюджета на безвозмездной и безвозвратной основе однократно.

6. Гражданину, пострадавшему от действий (бездействия) застройщика (застройщиков), заключившему договоры (соглашения) в отношении нескольких объектов долевого строительства, мера государственной поддержки предоставляется только в отношении одного из объектов долевого строительства по выбору гражданина.

Статья 5. Условия предоставления мер государственной поддержки

1. Условием предоставления денежной компенсации, предусмотренной частью 1 статьи 4 настоящего Закона, является передача гражданином, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика, по договору в государственную собственность Нижегородской области принадлежащей ему на праве собственности доли в объекте незавершенного жилищного строительства, либо заключение договора об уступке Нижегородской области прав требования по договору (соглашению), заключенному между указанным гражданином и застройщиком, либо составление гражданином, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика, расписки об отсутствии претензий в случае, указанном в пункте 3 части 2 статьи 3 настоящего Закона.

2. Условиями предоставления субсидии, предусмотренной пунктом 1 части 2 статьи 4 настоящего Закона, являются:

1) включение граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, являющихся участниками долевого строительства одного и того же многоквартирного дома либо участниками реализации инвестиционного проекта по строительству такого многоквартирного дома, заключивших договоры (соглашения), предметом которых являются жилые помещения, в реестр;

2) создание лицами, являющимися участниками долевого строительства одного и того же многоквартирного дома на территории

Нижегородской области, либо участниками реализации инвестиционного проекта по строительству такого многоквартирного дома, некоммерческой организации, число членов которой составляет не менее 80 процентов от общего числа указанных лиц, с целью обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

3) принятие общим собранием членов некоммерческой организации, указанной в пункте 1 настоящей части, решения о согласии на достройку многоквартирного дома на условиях, установленных настоящим Законом.

3. Условиями предоставления субсидии, предусмотренной пунктом 2 части 2 статьи 4 настоящего Закона, являются:

1) исполнение условий, установленных частью 2 настоящей статьи;

2) заключение между лицами, являющимися участниками долевого строительства одного и того же многоквартирного дома либо участниками реализации инвестиционного проекта по строительству такого многоквартирного дома, и некоммерческой организацией, указанной в пункте 2 части 2 настоящей статьи, договоров (соглашений) о совместной деятельности по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома с учетом следующих требований:

а) софинансирование расходов на достройку и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в части, приходящейся на нежилые помещения, а также на объекты долевого строительства, правообладателями которых являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляется за счет правообладателей нежилых помещений и указанных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на условиях предварительной оплаты таких расходов;

б) софинансирование расходов на достройку и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в части, приходящейся на объекты долевого строительства, правообладателем которых является один и тот же гражданин, пострадавший от действий (бездействия) застройщика, осуществляется за счет указанного гражданина, за исключением расходов на один из указанных объектов долевого строительства по выбору его правообладателя, на условиях предварительной оплаты таких расходов;

в) участники долевого строительства многоквартирного дома либо реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома, оплатившие не в полном объеме стоимость объекта долевого строительства, определенную договором (соглашением) с застройщиком, участвуют в софинансировании расходов на достройку и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в размере оставшейся неуплаченной части стоимости объекта долевого строительства, определенной указанным договором (соглашением), на условиях предварительной оплаты таких расходов;

3) субсидия из областного бюджета на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта незавершенного жилищного строительства, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед

которыми не выполняются застройщиком, предоставляется после оплаты в полном объеме расходов, предусмотренных подпунктами "а" – "в" пункта 2 настоящей части, которые в расчет объема субсидии не включаются;

4) после завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома свободные (невыкупленные) помещения в указанном многоквартирном доме, завершение строительства которых обеспечено за счет средств областного бюджета, подлежат передаче в государственную собственность Нижегородской области в рамках договора (соглашения) о предоставлении субсидии, предусмотренной пунктом 2 части 2 статьи 4 настоящего Закона.

Статья 6. Признание утратившими силу отдельных законов Нижегородской области

Со дня вступления в силу настоящего Закона признать утратившими силу:

1) Закон Нижегородской области от 29 октября 2008 года № 146-З "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) заказчиков (застройщиков) на территории Нижегородской области";

2) Закон Нижегородской области от 21 декабря 2010 года № 208-З "О внесении изменения в статью 5 Закона Нижегородской области "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) заказчиков (застройщиков) на территории Нижегородской области";

3) Закон Нижегородской области от 1 октября 2013 года № 118-З "О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Нижегородской области "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) заказчиков (застройщиков) на территории Нижегородской области".

Статья 7. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Губернатор области



В.П. Шанцев

Нижний Новгород
1 октября 2015 года
№ 144-З