



АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области»

Статья 1.

Внести в областной закон от 2 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» («Ведомости Архангельского областного Собрания депутатов», 2012, № 32; 2013, № 3; 2014, № 7; 2016, № 28; 2017, № 38; 2018, № 43, 4; 2019, № 8, 9, 11; 2020, № 16) следующие изменения:

1. Подпункт 4 пункта 1 статьи 3 дополнить словами «, если при банкротстве застройщика применяются правила параграфа 7 главы IX Федерального закона № 127-ФЗ».

2. В пункте 1 статьи 5:

1) подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) издает распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности), и расположенных на территории Архангельской области, юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов и которые расположены на территории Архангельской области (далее – пострадавшие участники долевого

строительства), по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов и которые расположены на территории Архангельской области, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

Распоряжения Губернатора Архангельской области, указанные в абзаце первом настоящего подпункта, принимаются по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;»;

2) в подпункте 3 слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства»;

3) дополнить подпунктом 3.1 следующего содержания:

«3.1) утверждает или вносит изменения в соответствующий план-график реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, сведения о которых включены в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на день вступления в силу Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», и сведения о которых не включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;».

3. В пункте 1 статьи 6:

1) в подпункте 7 слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства»;

2) в подпункте 8 слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области,» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства»;

3) в подпункте 9 слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства».

4. В статье 7:

1) в пункте 2 слова «гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области,» заменить словами «пострадавшим участникам долевого строительства»;

2) в пункте 3 слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства»;

3) в пункте 8:

в абзаце втором слова «гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавшим участникам долевого строительства»;

в абзаце третьем слова «гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавшим участникам долевого строительства».

5. В статье 8:

1) в наименовании слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства»;

2) в пункте 1 слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области,» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства».

6. В статье 10:

1) в пункте 1:

в подпункте 1:

слова «гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области,» заменить словами «пострадавшим участникам долевого строительства»;

дополнить словами «, на основании соглашения, заключенного между инвестором и пострадавшими участниками долевого строительства, с учетом

положений пункта 4 настоящей статьи»;

в подпункте 2:

слова «граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавших участников долевого строительства на основании соглашений, заключенных между инвестором и пострадавшими участниками долевого строительства, с учетом пункта 4 настоящей статьи»;

в подпункте 3 слова «гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области» заменить словами «пострадавшим участникам долевого строительства»;

в подпункте 4 слова «гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области,» заменить словами «пострадавшим участникам долевого строительства»;

2) первое предложение пункта 3 после слова «области,» дополнить словами «в аренду»;

3) дополнить пунктами 4 – 8 следующего содержания:

«4. В случаях, предусмотренных подпунктами 1 – 3 пункта 1 настоящей статьи, площадь жилого помещения, нежилого помещения и (или) машино-места, предоставляемого пострадавшему участнику долевого строительства, не может быть меньше площади соответственно жилого помещения, нежилого помещения и (или) машино-места, право требования о передаче которых он имеет на основании договора участия в долевом строительстве. Предоставление инвестором пострадавшему участнику долевого строительства жилого помещения, нежилого помещения и (или) машино-места с меньшей площадью допускается только с письменного согласия пострадавшего участника долевого строительства.

Срок передачи жилого помещения, нежилого помещения и (или) машино-места пострадавшему участнику долевого строительства не должен превышать трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка, указанного в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи.

5. В случае, предусмотренном подпунктом 3 пункта 1 настоящей статьи, масштабный инвестиционный проект реализуется одним из следующих способов:

1) создание пострадавшими участниками долевого строительства жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее – кооператив);

2) уступка прав и обязанностей недобросовестным застройщиком по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве с пострадавшими участниками долевого строительства инвестору;

3) заключение соглашения о завершении строительства многоквартирного

дома и (или) иного объекта недвижимости между пострадавшими участниками долевого строительства, недобросовестным застройщиком, инвестором и (или) подрядчиком.

6. Создание пострадавшими участниками долевого строительства кооператива в соответствии с подпунктом 1 пункта 5 настоящей статьи осуществляется при соблюдении следующих условий:

1) всеми пострадавшими участниками долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых не завершено, принято решение о создании кооператива в целях завершения строительства таких объектов недвижимости;

2) в качестве паевых взносов пострадавшие участники долевого строительства при создании кооператива вносят свои права требования к недобросовестному застройщику в размере денежных средств, уплаченных в соответствии с договором участия в долевом строительстве. Если пострадавший участник долевого строительства не в полном объеме исполнил обязательство по оплате жилого помещения, нежилого помещения и (или) машино-места в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строительство которых не завершено, он обязан внести денежные средства кооперативу в размере неисполненной части такого обязательства в соответствии с договором участия в долевом строительстве в качестве паевого взноса;

3) между недобросовестным застройщиком и кооперативом заключается соглашение, содержащее обязательства такого застройщика передать кооперативу права на многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, строительство которых не завершено, и соответствующий земельный участок;

4) между кооперативом и инвестором заключается соглашение о завершении строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7. Уступка прав и обязанностей недобросовестным застройщиком инвестору, указанная в подпункте 2 пункта 5 настоящей статьи, осуществляется с письменного согласия всех пострадавших участников долевого строительства и определяется соглашением, заключаемым между недобросовестным застройщиком и инвестором.

8. В случае, предусмотренном подпунктом 3 пункта 5 настоящей статьи, условия завершения строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости определяются в соглашении, указанном в подпункте 3 пункта 5 настоящей статьи.».

Статья 2.

Настоящий закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Архангельской области



А.В. Цыбульский

г. Архангельск

2 ноября 2020 г.
№ 314-20-ОЗ