



НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ "О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ" И В ЗАКОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ "О МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН, ПОСТРАДАВШИХ ОТ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ГРАЖДАН ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, И НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАНЫХ ЛИЦАМИ, ПОСТРАДАВШИМИ ОТ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ТАКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ"

Принят Законодательным Собранием

26 июля 2018 года

Статья 1

Внести в Закон Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-З "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области" (с изменениями, внесенными законами области от 17 марта 2008 года № 23-З, от 25 декабря 2008 года № 192-З, от 4 июня 2009 года № 67-З, от 26 июня 2009 года № 79-З, от 31 марта 2010 года № 47-З, от 22 декабря 2014 года № 190-З, от 1 апреля 2015 года № 31-З, от 4 июня 2015 года № 85-З, от 2 декабря 2015 года № 182-З, от 10 марта 2017 года № 20-З, от 6 апреля 2017 года № 29-З, от 3 мая 2017 года № 46-З, от 31 июля 2017 года № 100-З, от 5 октября 2017 года № 123-З, от 8 ноября 2017 года № 146-З, от 28 апреля 2018 года № 39-З) следующие изменения:

1) в статье 8¹:

а) в части 4:

пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) жилищное строительство юридическим лицом:

а) прошедшим конкурсный отбор и принявшим на себя обязательство по завершению строительства за счет собственных (привлеченных) средств многоквартирного дома (многоквартирных домов), строящегося (строящихся) с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, и включенного в перечень проблемных объектов, указанный в пункте 3 части 2 статьи 2 Закона Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З "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" (далее – перечень проблемных объектов);

б) принявшим на себя в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", исполнение обязательств недобросовестного застройщика перед участниками долевого строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с указанным Федеральным законом, по передаче жилых помещений в объекте, включенном в перечень проблемных объектов, при реализации меры государственной поддержки в соответствии с частью 2¹ статьи 4 Закона Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З "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";

в) в пункте 6 слова "жилья экономического класса" заменить словами "стандартного жилья";

б) часть 4¹ изложить в следующей редакции:

"4¹. Масштабный инвестиционный проект, указанный в пункте 5 части 4 настоящей статьи, должен предусматривать обязательство инициатора проекта по внесению разницы между рыночной стоимостью земельного участка (либо земельных участков), предоставляемого в аренду без проведения торгов, и объемом государственной поддержки, необходимой для завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов), строящегося (строящихся) с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком (далее – разница), в случае, если рыночная стоимость такого земельного участка (земельных участков) превышает объем государственной поддержки. Разница должна быть внесена в областной бюджет после подтверждения стоимости затрат в соответствии с заключением государственной экспертизы проектной

документации юридическим лицом, указанным в пункте 4 части 2 и в части 2¹ статьи 4 Закона Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З "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". Расчет объема государственной поддержки, необходимой для завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов), строящегося (строющихся) с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком, а также внесение разницы производятся в порядке, определяемом Правительством Нижегородской области.";

в) в части 4² слова "в пунктах 5 и" заменить словами "в подпункте "а" пункта 5 и пункте";

г) часть 4³ изложить в следующей редакции:

"4³. Перечень земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду без проведения торгов юридическим лицам, указанным в пунктах 5 и 6 части 4 настоящей статьи, формируется и утверждается в порядке, установленном Правительством Нижегородской области. Указанный перечень до его утверждения подлежит согласованию с Законодательным Собранием Нижегородской области. В перечне указывается местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка и его рыночная стоимость.";

2) дополнить статьей 8¹⁻² следующего содержания:

"Статья 8¹⁻². Особенности предоставления земельных участков в аренду на инвестиционных условиях в целях жилищного строительства

1. Земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области, могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам в аренду на инвестиционных условиях в целях жилищного строительства на торгах.

2. Инвестиционные условия определяются особым порядком оплаты арендных платежей, предусмотренных проектом договора аренды, являющегося неотъемлемой частью аукционной документации, и предполагают:

1) предоставление жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, в соответствии с частью 1¹ статьи 4 Закона Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З "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";

2) предоставление жилых и нежилых помещений в собственность Нижегородской области.

3. Порядок взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области по вопросам организации торгов, указанных в части 1 настоящей статьи, определяется Правительством Нижегородской области."

Статья 2

Внести в Закон Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З "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" (с изменениями, внесенными законами области от 6 апреля 2017 года № 29-З, от 3 мая 2017 года № 44-З) следующие изменения:

1) в статье 2:

а) в части 2:

в пункте 1 слова ", предоставления мер государственной поддержки (далее – уполномоченный орган)" заменить словами "(далее – контролирующий орган)";

дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

"1¹) определение уполномоченного органа исполнительной власти Нижегородской области в области предоставления мер государственной поддержки (далее – уполномоченный орган);";

в пункте 3 после слова "формирования" дополнить словами "и ведения", слова "(далее – перечень объектов незавершенного жилищного строительства)" заменить словами "(далее – перечень проблемных объектов)";

б) пункт 2 части 3 признать утратившим силу;

в) дополнить частью 4 следующего содержания:

"4. К полномочиям контролирующего органа относится:

1) ведение Реестра пострадавших граждан в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 года № 560/пр "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан" (далее – Реестр пострадавших граждан);

2) ведение перечня проблемных объектов в порядке, определенном

Правительством Нижегородской области;

3) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Нижегородской области.";

2) в статье 4:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

"1¹. Гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, предоставляется мера государственной поддержки - предоставление в собственность жилых помещений лицом, выигравшим торги на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях в целях жилищного строительства.";

б) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

"2¹. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов юридическому лицу, принявшему на себя в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", исполнение обязательств недобросовестного застройщика перед участниками долевого строительства по передаче жилых помещений в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-З "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области.";

в) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Меры государственной поддержки, предусмотренные пунктами 2 и 4 части 2 и частью 2¹ настоящей статьи, предоставляются в случае включения многоквартирного дома (многоквартирных домов) в перечень проблемных объектов.

Под проблемным объектом понимается находящийся на территории Нижегородской области многоквартирный дом (многоквартирные дома), строящийся (строящиеся) с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, при условии, что в Реестре пострадавших граждан содержатся сведения о таком многоквартирном доме (многоквартирных домах).";

г) в абзаце втором части 5 слова "частью 1" заменить словами "частями 1 и 1¹";

3) в статье 5:

а) в части 1 слова "денежной компенсации, предусмотренной частью 1" заменить словами "мер государственной поддержки, предусмотренных частями 1 и 1¹";

б) дополнить частями 5 – 7 следующего содержания:

"5. Условием предоставления меры государственной поддержки, предусмотренной частью 1¹ статьи 4 настоящего Закона, является включение граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, являющихся участниками долевого строительства многоквартирного дома либо участниками реализации инвестиционного

проекта по строительству такого многоквартирного дома, заключивших договоры (соглашения), предметом которых являются жилые помещения, в реестр, формируемый в соответствии со статьей 3 настоящего Закона, или в Реестр пострадавших граждан.

6. Условиями предоставления меры государственной поддержки, предусмотренной частью 2¹ статьи 4 настоящего Закона, являются включение граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, в реестр требований о передаче жилых помещений в порядке, установленном статьей 201⁷ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – реестр требований о передаче жилых помещений), а также включение многоквартирного дома в перечень проблемных объектов.

Объем государственной поддержки рассчитывается в размере затрат, необходимых для завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) в объеме обязательств, содержащихся в реестре требований о передаче жилых помещений, с учетом требований, указанных в части 6 статьи 4 настоящего Закона, в порядке, определяемом Правительством Нижегородской области.

В расчет объема государственной поддержки не включаются следующие расходы:

1) на достройку и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) в части, приходящейся на нежилые помещения, а также на объекты долевого строительства, правообладателями которых являются юридические лица и индивидуальные предприниматели;

2) на достройку и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов) в размере оставшейся неуплаченной части стоимости объекта долевого строительства, определенной договором (соглашением), заключенным участником долевого строительства многоквартирного дома либо участником реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома.

Срок передачи жилых помещений юридическим лицом, указанным в части 2¹ статьи 4 настоящего Закона, гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика, не должен превышать пять лет со дня заключения договора аренды земельного участка.

7. Затраты юридических лиц, указанных в пункте 4 части 2 и в части 2¹ статьи 4 настоящего Закона, на завершение строительства и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов), строящегося (строящихся) с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, компенсируются предоставлением земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-3 "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области" с учетом

обязательств, предусмотренных частью 4¹ статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 года № 192-З "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области".

Статья 3

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

Врио Губернатора области

Нижегород
31 июля 2018 года
№ 66-З



Г.С.НИКИТИН