



ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ

ЗАКОН

О мерах государственной поддержки граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, обязательства перед которыми не выполнены застройщиками, и жилищно-строительных кооперативов, созданных такими гражданами

Принят Законодательным Собранием
Ямало-Ненецкого автономного округа
19 апреля 2018 года

Статья 1. Предмет правового регулирования

1. Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с предоставлением мер государственной поддержки гражданам Российской Федерации – участникам долевого строительства многоквартирных домов на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – автономный округ), заключившим договоры участия в долевом строительстве (создании) многоквартирных домов, а также договоры об уступке прав требования по указанным договорам, предметом которых являются жилые помещения, перед которыми застройщики, привлекающие их денежные средства для строительства многоквартирных домов, не выполнили свои обязательства по строительству (созданию) многоквартирных домов и передаче объектов долевого строительства в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок (далее – граждане, нуждающиеся в государственной поддержке), а также жилищно-строительным кооперативам, созданным такими гражданами, с целью обеспечения завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов на территории автономного округа застройщиком, у которого возникла обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, предусмотренная частью 4 статьи 3 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 – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Статья 2. Учет граждан, нуждающихся в государственной поддержке

1. В целях учета граждан, нуждающихся в государственной поддержке, исполнительный орган государственной власти автономного округа, осуществляющий функции государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, формирует и ведет региональный реестр граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории автономного округа, обязательства перед которыми не выполнены застройщиками (далее – региональный реестр).

2. Включению в региональный реестр подлежат граждане, нуждающиеся в государственной поддержке, при соблюдении одного из следующих условий:

1) требование гражданина, нуждающегося в государственной поддержке, в размере денежных средств, оплаченных застройщику, привлечшему денежные средства граждан Российской Федерации для долевого строительства многоквартирных домов на территории автономного округа, не выполнившему обязательства по строительству (созданию) многоквартирных домов и передаче объектов долевого строительства в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок (далее – недобросовестный застройщик), включенное в реестр требований кредиторов недобросовестного застройщика в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) недобросовестного застройщика, не удовлетворено по причине недостаточности имущества должника;

2) требование гражданина, нуждающегося в государственной поддержке, включенное в реестр требований о передаче жилых помещений в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) недобросовестного застройщика, погашено в соответствующей части путем передачи недостроенного многоквартирного дома жилищно-строительному кооперативу;

3) право собственности гражданина, нуждающегося в государственной поддержке, на долю в многоквартирном доме, строительство которого не завершено, признано в судебном порядке и зарегистрировано органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3. Граждане, нуждающиеся в государственной поддержке, включаются в региональный реестр по условию, предусмотренному пунктом 1 части 2 настоящей статьи, после ликвидации недобросовестного застройщика и исключения его из Единого государственного реестра юридических лиц либо прекращения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) недобросовестного застройщика на основании абзаца 8 пункта 1 статьи 57 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»).

4. Граждане, нуждающиеся в государственной поддержке, включаются в региональный реестр по условию, предусмотренному пунктами 2, 3 части 2 настоящей статьи, после ликвидации недобросовестного застройщика и исключения его из Единого государственного реестра юридических лиц либо если срок передачи недобросовестным застройщиком жилого помещения нарушен более чем на один год и шесть месяцев.

5. В региональный реестр не подлежат включению граждане, нуждающиеся в государственной поддержке, но отказавшиеся от предложенного недобросовестным или иным застройщиком жилого помещения в введенном в эксплуатацию многоквартирном доме, равноценного жилому помещению, указанному в действующем или расторгнутом договоре участия в долевом строительстве.

6. Порядок формирования и ведения регионального реестра устанавливается постановлением Правительства автономного округа.

Статья 3. Меры государственной поддержки

1. Гражданам, нуждающимся в государственной поддержке, включенным в региональный реестр, предоставляется социальная выплата в размере, установленном частью 1 статьи 4 настоящего Закона, для строительства (приобретения) жилого помещения.

2. Жилищно-строительным кооперативам, созданным гражданами, нуждающимися в государственной поддержке, включенными в региональный реестр и являющимися участниками долевого строительства одного и того же многоквартирного дома, строительство которого не завершено, предоставляются следующие меры государственной поддержки:

1) субсидия на финансовое обеспечение (возмещение) затрат по определению стоимости завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию;

2) субсидия на завершение строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию.

3. Гражданам, нуждающимся в государственной поддержке, которые являются (являлись) членами жилищно-строительного кооператива, получившего установленные частью 2 настоящей статьи субсидии, социальная выплата не предоставляется.

4. В случае заключения гражданином, нуждающимся в государственной поддержке, включенным в региональный реестр, договора (договоров) участия в долевом строительстве либо договора (договоров) об уступке прав требования по указанному договору (договорам) в отношении нескольких объектов долевого строительства, сумма общих площадей которых превышает норму предоставления жилого помещения, установленную статьей 18 Закона автономного округа от 30 мая 2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» (далее – Закон автономного округа «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе»), меры государственной поддержки предоставляются только в

отношении одного из объектов долевого строительства по выбору гражданина, нуждающегося в государственной поддержке.

5. Меры государственной поддержки предоставляются в случае, если обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве не обеспечены поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо осуществление выплаты по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика, не может быть осуществлено ввиду введения в отношении недобросовестного застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, и (или) прекращения производства по делу о банкротстве недобросовестного застройщика на основании абзаца 8 пункта 1 статьи 57 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и (или) ликвидации соответствующей кредитной или страховой организации.

6. Граждане, нуждающиеся в государственной поддержке, включенные в реестр по учету граждан, получивших финансовую или имущественную помощь в улучшении жилищных условий, в соответствии со статьей 15-1 Закона автономного округа «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе», но не улучшившие жилищные условия из-за действий (бездействия) недобросовестного застройщика, имеют право на получение мер государственной поддержки, предусмотренных настоящим Законом.

7. Меры государственной поддержки предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе однократно.

Статья 4. Социальная выплата

1. Размер социальной выплаты рассчитывается исходя из фактически понесенных гражданином, нуждающимся в государственной поддержке, затрат по следующей формуле:

$$T = [S - d] \times k, \text{ где:}$$

T – размер социальной выплаты;

S – сумма денежных средств, фактически оплаченных гражданином (гражданами), нуждающимся в государственной поддержке, недобросовестному застройщику по договору участия в долевом строительстве;

d – сумма денежных средств, полученных гражданином, нуждающимся в государственной поддержке, в связи с удовлетворением требований кредиторов при ликвидации недобросовестного застройщика, и итоговой величины рыночной стоимости доли (квартиры) гражданина, нуждающегося в

государственной поддержке, в многоквартирном доме, строительство которого не завершено, указанной в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации;

k – доля гражданина, нуждающегося в государственной поддержке, установленная договором участия в долевом строительстве, заключенным с недобросовестным застройщиком.

Если доля гражданина, нуждающегося в государственной поддержке, договором участия в долевом строительстве не установлена, то расчет k производится по следующей формуле:

$$k = 1/N, \text{ где:}$$

N – количество граждан, нуждающихся в государственной поддержке, являющихся стороной договора участия в долевом строительстве, заключенного с недобросовестным застройщиком.

2. Социальная выплата носит целевой характер и должна быть использована на строительство (приобретение) жилого помещения.

3. Порядок предоставления социальной выплаты гражданам, нуждающимся в государственной поддержке, устанавливается постановлением Правительства автономного округа.

4. Сумма, превышающая размер социальной выплаты, необходимая для строительства (приобретения) жилого помещения, оплачивается получателями социальной выплаты за счет собственных и (или) заемных средств.

Статья 5. Условия предоставления субсидий

1. Условиями предоставления субсидии, предусмотренной пунктом 1 части 2 статьи 3 настоящего Закона, являются:

1) принятие общим собранием членов жилищно-строительного кооператива решения о согласии завершить строительство многоквартирного дома с учетом условий, установленных пунктами 2 – 7 части 2 настоящей статьи;

2) оформление жилищно-строительным кооперативом права аренды или права собственности на земельный участок для завершения строительства многоквартирного дома.

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

1) получение жилищно-строительным кооперативом разрешения на строительство многоквартирного дома, строительство которого не завершено;

2) заключение между участниками долевого строительства одного и того же многоквартирного дома и жилищно-строительным кооперативом договоров по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома с учетом условий, установленных пунктами 3 – 7 настоящей части;

3) оплата в полном объеме жилищно-строительному кооперативу до предоставления субсидии, предусмотренной пунктом 2 части 2 статьи 3

настоящего Закона, расходов на завершение строительства и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома:

а) юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в части, приходящейся на завершение строительства жилых помещений в многоквартирном доме, правообладателями которых они являются;

б) участниками долевого строительства нежилых помещений в многоквартирном доме в части, приходящейся на завершение строительства нежилых помещений, правообладателями которых они являются;

в) гражданами, нуждающимися в государственной поддержке, являющимися правообладателями нескольких жилых помещений в многоквартирном доме, сумма общих площадей которых превышает норму предоставления жилого помещения, установленную статьей 18 Закона автономного округа «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе», в части, приходящейся на завершение строительства объектов долевого строительства, правообладателями которых они являются, за исключением одного из указанных жилых помещений по выбору его правообладателя;

г) гражданами, нуждающимися в государственной поддержке, получившими социальную выплату, имеющими право собственности на долю в многоквартирном доме и (или) являющимися членами жилищно-строительного кооператива, в части, приходящейся на завершение строительства объектов долевого строительства, правообладателями которых они являются;

4) внесение денежных средств жилищно-строительному кооперативу в размере оставшейся неуплаченной части стоимости объекта долевого строительства:

а) юридическими лицами, оплатившими не в полном объеме цену договора участия в долевом строительстве, до предоставления субсидии, предусмотренной пунктом 2 части 2 статьи 3 настоящего Закона;

б) гражданами, являющимися участниками долевого строительства, оплатившими не в полном объеме цену договора участия в долевом строительстве. Внесение денежных средств может быть произведено после предоставления субсидии, предусмотренной пунктом 2 части 2 статьи 3 настоящего Закона;

5) согласование с исполнительным органом государственной власти автономного округа, осуществляющим функции государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, кандидатуры председателя жилищно-строительного кооператива до его избрания;

б) заключение договора на осуществление строительного контроля по строительству недостроенного многоквартирного дома между жилищно-строительным кооперативом и муниципальным учреждением или государственным учреждением автономного округа, уполномоченным на осуществление функций застройщика, технического заказчика;

7) после завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию свободные (невыкупленные) помещения в указанном многоквартирном доме, завершение строительства которых обеспечено за счет средств окружного бюджета, подлежат передаче в государственную собственность автономного округа в рамках договора (соглашения) о предоставлении субсидии, предусмотренной пунктом 2 части 2 статьи 3 настоящего Закона.

3. Порядок определения объема и предоставления субсидий, предусмотренных частью 2 статьи 3 настоящего Закона, устанавливается постановлением Правительства автономного округа.

Статья 6. Финансовое обеспечение реализации настоящего Закона

Финансовое обеспечение расходов, связанных с реализацией настоящего Закона, осуществляется за счет средств окружного бюджета в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных на эти цели в соответствующем финансовом году.

Статья 7. Признание утратившим силу Закона автономного округа

Со дня вступления в силу настоящего Закона признать утратившим силу Закон автономного округа от 06 июня 2016 года № 33-ЗАО «О мерах государственной поддержки граждан, чьи денежные средства привлечены для долевого строительства (создания) многоквартирных домов на территории Ямало-Ненецкого автономного округа и чьи права нарушены».

Статья 8. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу с 01 июля 2018 года.

Губернатор
Ямало-Ненецкого автономного округа



Д.Н. Кобылкин

г. Салехард
23 апреля 2018 года
№ 25-ЗАО