

для завершения строительства и удовлетворения требований участников долевого строительства.

4. В целях завершения строительства «проблемных» объектов и удовлетворения требований участников долевого строительства предлагаем рассмотреть возможность внесения изменений в статью 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, дополнив ее пунктом 10 следующего содержания:

«10) земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательства по завершению строительства проблемных объектов – многоквартирных жилых домов, возводящихся с привлечением средств граждан-участников долевого строительства, признанных пострадавшими от действий застройщиков в порядке, установленном действующим законодательством. Предоставление земельных участков юридическим лицам по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, осуществляется в соответствии с законами субъектов Российской Федерации».

Внесение указанных изменений предоставит субъектам Российской Федерации право определять основания бесплатного предоставления земельных участков в собственность юридических лиц.



**Ярославская областная Дума**  
шестого созыва

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 27.09.2016

№ 269

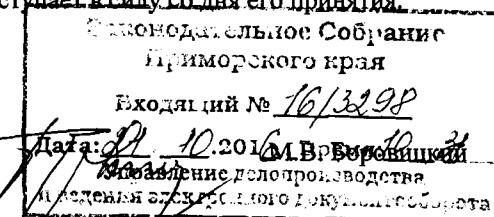
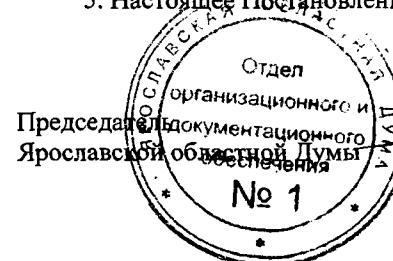
г. Ярославль

Об обращении Ярославской областной Думы к Председателю Правительства Российской Федерации Д.А. Медведеву по вопросу внесения изменений в отдельные нормативные правовые акты Российской Федерации в сфере долевого строительства многоквартирных домов

Ярославская областная Дума

**ПОСТАНОВИЛА:**

1. Принять обращение Ярославской областной Думы к Председателю Правительства Российской Федерации Д.А. Медведеву по вопросу внесения изменений в отдельные нормативные правовые акты Российской Федерации в сфере долевого строительства многоквартирных домов (прилагается).
2. Направить настоящее Постановление и указанное обращение Председателю Правительства Российской Федерации Д.А. Медведеву.
3. Обратиться к законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанное обращение.
4. Рекомендовать Правительству Ярославской области создать межведомственную комиссию по оказанию помощи гражданам на территории Ярославской области, чьи денежные средства привлечены для долевого строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.
5. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.



Приложение  
к Постановлению  
Ярославской областной Думы  
от 27.09.2016 № 269

**ОБРАЩЕНИЕ**  
**Ярославской областной Думы**  
**к Председателю Правительства Российской Федерации**  
**Д.А. Медведеву по вопросу внесения изменений**  
**в отдельные нормативные правовые акты Российской Федерации**  
**в сфере долевого строительства многоквартирных домов**

**Уважаемый Дмитрий Анатольевич!**

В настоящий момент вопросы долевого строительства регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 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), Постановлениями Правительства Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами. Вместе с тем, на практике процесс долевого строительства многоквартирных домов во многих регионах сопряжен с определенными сложностями. А действующие положения федерального законодательства не позволяют органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации в полной мере реализовывать механизмы по завершению строительства «проблемных» домов. В Ярославской области по итогам первого полугодия 2016 года на особом контроле органов исполнительной власти находилось 18 объектов; в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, состояло более 250 человек. В целях более эффективно решения существующих проблем в сфере долевого строительства многоквартирных домов просим рассмотреть возможность внести ряд изменений в действующие нормативные правовые акты.

1. С 01.01.2014 установлено обязательное страхование гражданской ответственности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан. При этом, страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное решением суда об обращении взыскания на предмет залога или решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Право на получение страховой выплаты сохраняется лишь в течение двух лет со дня наступления срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренного договором участия в долевом строительстве. В связи с изложенным предлагаем рассмотреть возможность внесения изменений в статью 15.2 Федерального закона:

1) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, подтвержденные договором участия в долевом строительстве, прошедшим государственную регистрацию, содержащим наступивший срок передачи объекта долевого строительства.»;

2) в части 9 слова «двух лет» заменить словами «пяти лет».

2. В целях обеспечения контроля за осуществлением застройщиками мероприятий по страхованию предлагаем рассмотреть возможность внести корректировку в Постановление Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», добавив в Приложение № 2 к Правилам представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства пункт 11 следующего содержания:

«11. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору (сведения о договоре страхования или договоре поручительства, в том числе реквизиты соответствующего договора, сведения о поручителе или страховщике с указанием наименования, идентификационного номера налогоплательщика и места нахождения)».

3. В соответствии с положениями Федерального закона исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом. В данном случае Федеральным законом предусмотрен лишь один выход из ситуаций, грозящих окончательной остановкой строительства, - в случае просрочки передачи объекта на срок более 6 месяцев (основание для обращения взыскания на предмет залога) объект реализуется с торгов или инициируется процедура банкротства застройщика для возможности получения страховой премии. Удовлетворение денежных требований участников долевого строительства путем обращения взыскания на предмет залога не нашло своего практического применения ни в одном субъекте Российской Федерации, поскольку для дольщиков более важным является получение квартиры, нежели возврат денежных средств. В связи с изложенным предлагаем рассмотреть возможность внесения изменений, предусматривающих отмену норм, устанавливающих возникновение залога права аренды земельного участка и объекта незавершенного строительства, а также обращение взыскания на предмет залога:

1) в статье 12.1 Федерального закона часть 1 признать утратившей силу;

2) в статье 12.1 Федерального закона из части 2 слова «наряду с залогом» исключить;

3) статьи 13 – 15 Федерального закона признать утратившими силу.

Отмена норм о залоге позволит закрепить на законодательном уровне порядок принудительной смены застройщика, что позволит ускорить, упростить и регламентировать процедуру передачи объекта новому застройщику