



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110  
Телефон: (423) 220-92-20, факс: (423) 220-92-69  
E-mail: [administration@primorsky.ru](mailto:administration@primorsky.ru)  
ОКПО 00021733, ОГРН 1022502275168  
ИНН/КПП 2540037030/254001001

27.07.2021 № 11/7915

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю  
Законодательного Собрания  
Приморского края

Ролику А.И.

О проекте закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае»

Уважаемый Александр Иванович!

Направляю Вам проект закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (далее – законопроект).

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона Приморского края от 22 декабря 2008 года № 373-КЗ «О законодательной деятельности в Приморском крае», в целях привлечения инвесторов в процесс восстановления прав граждан, в том числе путем предоставления безвозмездной финансовой помощи на цели достройки проблемных объектов и восстановления прав граждан, прошу рассмотреть данный законопроект на очередном заседании Законодательного Собрания Приморского края одновременно в трех чтениях.

Приложение: 1. Распоряжение Губернатора Приморского края «О внесении на рассмотрение Законодательного Собрания Приморского края проекта закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» на 1 л. в 1 экз.;

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 1436-ПР  
Дата: 27.07.2021 Время: 13:34

2. Проект закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» на 2 л. в 1 экз.;
3. Пояснительная записка к проекту закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» на 3 л. в 1 экз.;
4. Финансово-экономическое обоснование проекта закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» на 1 л. в 1 экз.;
5. Перечень законодательных актов Приморского края, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» на 1 л. в 1 экз.

*О.Н. Кожемяко*

Губернатор Приморского края



О.Н. Кожемяко

30



# ГУБЕРНАТОР ПРИМОРСКОГО КРАЯ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

27.07.2021

г. Владивосток

№ 228-рг

### **О внесении на рассмотрение Законодательного Собрания Приморского края проекта закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае»**

В соответствии со статьей 4 Закона Приморского края «О Законодательном Собрании Приморского края»

1. Внести на рассмотрение Законодательного Собрания Приморского края проект закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае».

2. Назначить Блоцкого Виталия Иосифовича, министра строительства Приморского края, официальным представителем Губернатора Приморского края при рассмотрении данного вопроса Законодательным Собранием Приморского края.

Губернатор Приморского края



О.Н. Кожемяко

## **ЗАКОН ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

### **О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 14 ЗАКОНА ПРИМОРСКОГО КРАЯ «О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ»**

Принят Законодательным Собранием Приморского края

#### **СТАТЬЯ 1.**

Внести в статью 14 Закона Приморского края от 29 декабря 2003 года № 90-КЗ "О регулировании земельных отношений в Приморском крае" (Ведомости Законодательного Собрания Приморского края, 2017, № 32, стр. 24, № 36, стр. 16; 2018, № 62, стр. 20, № 64, стр. 25, № 70, стр. 4, № 72, стр. 77, № 75, стр. 16; 2019, № 87, стр. 13, стр. 52, № 94, стр. 10, № 104, стр. 167, № 116, стр. 121; 2020, № 126, стр. 12, № 133, стр. 34, № 136, стр. 21, стр. 25, № 147, стр. 24; 2021 № 163, стр. 28) следующие изменения:

в части 2<sup>1</sup>:

абзацы третий и четвертый изложить в следующей редакции:

"инвестиционный проект предусматривает мероприятия по завершению строительства (завершению отдельных этапов работ по завершению строительства) многоквартирного дома (многоквартирных домов), расположенного (расположенных) на территории Приморского края и включенного (включенных) в единый реестр проблемных объектов, указанный в части 1(1) статьи 23(1) 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" или признанного проблемным объектом в порядке, установленном Правительством Приморского края (далее - обязательства по завершению строительства, проблемный объект), на основании соглашения, заключенного между юридическим лицом, указанным в абзаце первом настоящей части, и застройщиком проблемного объекта, и (или) предоставление безвозмездного целевого финансирования Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Приморского края на завершение строительства (завершение отдельных этапов работ по завершению строительства) проблемного объекта (проблемных объектов) и (или) на осуществление мероприятий по восстановлению прав граждан - участников долевого строительства на территории Приморского края;

объем взятых обязательств по завершению строительства (завершению отдельных этапов работ по завершению строительства) и (или) сумма безвозмездного целевого финансирования равна либо превышает кадастровую стоимость земельного участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта, но не менее 5 млн рублей. В случае образования нового земельного участка или приведения вида разрешенного использования

образованного земельного участка в соответствии с целями инвестиционного проекта объем взятых обязательств по завершению строительства (завершению отдельных этапов работ по завершению строительства) и (или) сумма безвозмездного целевого финансирования считается равной произведению площади земельного участка и утвержденного Правительством Приморского края среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края по кадастровым кварталам по сегментам видов использования, соответствующего целям инвестиционного проекта, а также месту расположения земельного участка, но не менее 5 млн руб."

#### СТАТЬЯ 2.

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Приморского края

О.Н. Кожемяко

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14**  
**закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в**  
**Приморском крае»**

В ходе восстановления прав граждан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Приморского края (далее – Фонд субъекта) столкнулся с длительностью процесса достройки проблемных объектов посредством применения механизмов, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ). Так, в отношении застройщика АО «Альянсгрупп инвестиции и строительство» ходатайство о применении механизмов Федерального закона № 218-ФЗ направлено 01.08.2019. Процедура банкротства введена 06.02.2020. Решение о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемного объекта принято 30.12.2020. Согласно план-графику публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее - ППК Фонд) начало строительно-монтажных работ запланировано на февраль 2022 года. В отношении ЖСК № 88 ходатайство Приморского края о применении механизмов Федерального закона № 218-ФЗ направлено в ППК Фонд 07.08.2019. 05.06.2020 застройщик признан банкротом. Решение о целесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства до настоящего времени не принято.

При этом необходимо отметить положительную практику применения статьи 14 закона Приморского края от 29.12.2003 № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (далее – Закон Приморского края № 90-КЗ). В отношении ООО «Соломон» (г. Уссурийск, ул. Выгонная, д. 7) 01.08.2019 в ППК Фонд направлено инициативное письмо о применении к застройщику механизмов Федерального закона 218-ФЗ. Процедура банкротства введена 04.03.2020. Учитывая длительность сроков восстановления прав граждан посредством применения механизмов 218-ФЗ, а также в связи с высокой степенью строительной готовности проблемного объекта было принято решение о привлечении к достройке проблемного объекта инвесторов. 03.12.2020 получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Учитывая изложенное, предлагается внести изменения в положения Закона Приморского края № 90-КЗ, направленные на привлечение инвесторов в процесс восстановления прав граждан, в том числе путем предоставления безвозмездной финансовой помощи на цели достройки проблемных объектов и восстановления прав граждан.

Реализация положений законопроекта приведет к оптимизации и ускорению процесса восстановления прав участников долевого строительства на территории Приморского края посредством привлечения инвесторов.

В действующей редакции статьи 14 закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» допускается предоставление земельных участков без проведения торгов лицам, завершившим строительство (завершившим отдельные этапы работ по завершению строительства) многоквартирного дома (многоквартирных домов) расположенного (расположенных) на территории Приморского края и включенного (включенных) в единый реестр проблемных объектов.

Вместе с тем, стоимость завершения строительства или завершения отдельных этапов работ по завершению строительства составляют значительные суммы. Так, ориентировочная стоимость работ по завершению отдельного этапа (техническое обследование и подготовка проектной документации) по объекту по ул. Пихтовая, 35 составляет 15 млн руб. Общая ориентировочная сумма достройки объекта Пихтовая, 35 составляет около 250 млн руб. Ориентировочная стоимость работ по завершению строительства объекта по ул. Славянская, 17 составляет около 22 млн руб.

При этом, в настоящее время найдены инвесторы, готовые профинансировать выполнение части этапов работ по завершению строительства проблемных объектов, однако данных денежных средств недостаточно для завершения отдельного этапа работ по завершению строительства проблемного объекта.

Предлагаемые изменения позволят аккумулировать денежные средства на счетах Фонда субъекта и после аккумулирования необходимой суммы выполнять работы по завершению строительства.

Кроме того, необходимо отметить, что в ходе рассмотрения дел о банкротстве застройщиков возникает необходимость финансирования расходов конкурсного управляющего на процедуру банкротства по причине недостаточности имущества у должников и отсутствия финансирования указанных расходов со стороны ППК Фонд.

В ходе реализации статьи 14 Закона Приморского края № 90-КЗ проблемный объект (г. Уссурийск, ул. Выгонная, д. 7) достроен и введен в эксплуатацию, однако, до настоящего времени квартиры участникам строительства не переданы. В соответствии с положениями параграфа 7 главы 9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) при удовлетворении требований участников строительства посредством передачи им жилых помещений необходимо погасить текущие платежи, связанные с судебными

расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ является обязательным, а также требования кредиторов первой и второй очереди. Указанные расходы вправе оплатить ППК Фонд, третьи лица и граждане. По состоянию на настоящее время необходимо оплатить указанные расходы в ориентировочном размере 1 млн руб.

Кроме того, при применении положений 14 статьи Закона Приморского края № 90-КЗ Фонд субъекта столкнулся с тем, что включение в единый реестр проблемных объектов жилищно-строительных кооперативов возможно исключительно при признании их банкротами, в порядке, установленном Законом о банкротстве. Данная процедура является громоздкой и затратной по времени, также негативно отражается на рейтинге Приморского края в связи с увеличением количества проблемных объектов. В связи с этим предлагается расширить сферу действия закона на объекты, признанными проблемными в порядке, установленном постановлением Администрации Приморского края от 31.05.2019 № 324-па «О мерах по реализации статьи 10 Закона Приморского края от 6 марта 2019 года № 465-КЗ «О содействии развитию строительства в Приморском крае».

Соответственно предлагается внести изменения в положения Закона Приморского края № 90-КЗ, направленные на возможность признания масштабным инвестиционным проектом, в случае, если инвестиционный проект предусматривает мероприятия по завершению строительства (завершению отдельных этапов работ по завершению строительства) многоквартирного дома (многоквартирных домов), расположенного (расположенных) на территории Приморского края, в том числе в отношении финансирования объекта, признанного проблемным в порядке, установленном Правительством Приморского края.

Министр строительства  
Приморского края



В.И. Блоцкий



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14  
закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в  
Приморском крае»**

Для реализации закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (далее – законопроект) не потребуется дополнительного финансирования из краевого бюджета.

Реализация положений законопроекта приведет к оптимизации процесса восстановления прав граждан – участников долевого строительства на территории Приморского края посредством привлечения инвесторов.

Министр строительства  
Приморского края



В.И. Блоцкий

## ПЕРЕЧЕНЬ

законодательных актов Приморского края, подлежащих признанию утратившими силу, изменению, приостановлению или принятию в связи с принятием проекта закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае»

Принятие проекта закона Приморского края «О внесении изменений в статью 14 Закона Приморского края «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» не потребует признания утратившими силу, изменения, приостановления или принятия иных законодательных актов Приморского края.

Министр строительства  
Приморского края



В.И. Блоцкий