



ГУБЕРНАТОР ПРИМОРСКОГО КРАЯ

17.03.2023 № 11/1970
На № _____ от _____

Председателю
Законодательного Собрания
Приморского края

Ролику А.И.

О проекте закона Приморского края
«О мерах по восстановлению прав
граждан Российской Федерации,
имущество которых привлечено
жилищно-строительными
кооперативами для строительства
многоквартирных домов на
территории Приморского края»

Уважаемый Александр Иванович!

Направляю Вам проект закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» для рассмотрения на очередном заседании Законодательного Собрания Приморского края.

На основании части 2 статьи 14 Закона Приморского края от 22.12.2008 № 373-КЗ «О законодательной деятельности в Приморском крае», в целях ускорения сроков решения вопроса о восстановлении прав граждан-участников строительства на территории Приморского края прошу рассмотреть данный законопроект на очередном заседании Законодательного Собрания Приморского края одновременно в трех чтениях.

Законодательное Собрание
Приморского края
Управление по документационному и
организационному обеспечению деятельности
Входящий № 398-ПР
Дата: 20.03.2023 Время: 09:43

- Приложение: 1. Распоряжение Губернатора Приморского края «О внесении на рассмотрение Законодательного Собрания Приморского края проекта закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» на 1 л. в 1 экз.
2. Проект закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» на 5 л. в 1 экз.
3. Пояснительная записка к проекту закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» на 2 л. в 1 экз.
4. Финансово-экономическое обоснование проекта закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» на 2 л. в 1 экз.
5. Перечень законодательных актов Приморского края, подлежащих признанию утратившими силу, изменению, приостановлению или принятию в связи с принятием проекта закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» на 1 л. в 1 экз.

О. Н. Кожемяко

О.Н. Кожемяко



ГУБЕРНАТОР ПРИМОРСКОГО КРАЯ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17.03.2023

г. Владивосток

№ 72-рг

**О внесении на рассмотрение Законодательного
Собрания Приморского края проекта закона
Приморского края «О мерах по восстановлению
прав граждан Российской Федерации, имущество
которых привлечено жилищно-строительными
кооперативами для строительства многоквартирных
домов на территории Приморского края»**

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 мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края».

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 МЕРАХ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ИМУЩЕСТВО КОТОРЫХ ПРИВЛЕЧЕНО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ КООПЕРАТИВАМИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Принят Законодательным Собранием Приморского края

Настоящий Закон регламентирует вопросы восстановления прав граждан Российской Федерации – пострадавших участников строительства, соответствующих критериям отнесения граждан к пострадавшим участникам строительства многоквартирных домов, установленным настоящим Законом, имеющих к застройщику требования о передаче жилого помещения или денежные требования.

СТАТЬЯ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ЗАКОНЕ

1. В целях настоящего Закона используются следующие понятия:

1) проблемный объект - находящийся на территории Приморского края не завершённый строительством многоквартирный дом, соответствующий одновременно следующим условиям:

а) включение многоквартирного дома 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";

б) выдача в отношении указанного многоквартирного дома разрешения на строительство, предусматривающее строительство многоквартирного дома 10 и более этажей жилой площадью до 7 000 кв. метров;

в) непринятие в отношении многоквартирного дома публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" решения о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

2) застройщик – жилищно-строительный кооператив, привлёкший

денежные средства и (или) иное имущество граждан для строительства проблемного объекта, признанный несостоятельным (банкротом) в соответствии с параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", к которому у пострадавших участников строительства имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

3) пострадавший участник строительства – гражданин Российской Федерации, включенный в краевой реестр пострадавших участников строительства и имеющий к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование;

4) требование о передаче жилого помещения – включенное в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - реестр требований участников строительства) требование пострадавшего участника строительства о передаче ему в собственность жилого помещения в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества пострадавшего участника строительства не введен в эксплуатацию;

5) денежное требование – включенное в реестр требований участников строительства требование пострадавшего участника строительства о возврате денежных средств, уплаченных застройщику для целей приобретения жилого помещения в собственность в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества пострадавшего участника строительства не введен в эксплуатацию.

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в значениях, определенных федеральным законодательством.

СТАТЬЯ 2. ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПРАВ ПОСТРАДАВШИХ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Мерой восстановления прав пострадавших участников строительства в Приморском крае является однократное предоставление пострадавшему участнику строительства единовременной денежной выплаты (далее - единовременная выплата) в отношении одного жилого помещения в проблемном объекте общей площадью не более 120 кв. метров включительно.

Мера восстановления прав пострадавших участников строительства осуществляется в отношении пострадавших участников строительства, подавших заявление о включении в краевой реестр пострадавших участников строительства до 31 декабря 2023 года.

СТАТЬЯ 3. КРАЕВОЙ РЕЕСТР ПОСТРАДАВШИХ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. В целях восстановления прав пострадавших участников строительства орган исполнительной власти Приморского края, уполномоченный на осуществление регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с

привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, ведет краевой реестр пострадавших участников строительства.

Решение о включении (отказе во включении) гражданина Российской Федерации в краевой реестр пострадавших участников строительства и об определении размера единовременной выплаты принимается межведомственной комиссией по восстановлению прав граждан Российской Федерации – пострадавших участников строительства, чьи денежные средства и (или) иное имущество привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края, созданной Правительством Приморского края (далее - межведомственная комиссия).

Положение о межведомственной комиссии и ее состав утверждаются Правительством Приморского края.

2. Пострадавший участник строительства включается в краевой реестр пострадавших участников строительства в порядке, установленном Правительством Приморского края.

3. Порядок ведения краевого реестра пострадавших участников строительства утверждается Правительством Приморского края.

СТАТЬЯ 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ВЫПЛАТЫ ПОСТРАДАВШИМ УЧАСТНИКОМ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Единовременная выплата предоставляется пострадавшим участникам строительства органом исполнительной власти Приморского края, осуществляющим в пределах своих полномочий государственное управление в сфере социальной защиты населения.

2. Размер единовременной выплаты пострадавшим участникам строительства, имеющим требования о передаче жилого помещения, рассчитывается в отношении одного жилого помещения по следующей формуле:

$$B = S \times R \times k \times m,$$

где:

B - размер единовременной выплаты пострадавшим участникам строительства, имеющим требования о передаче жилого помещения;

S - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче пострадавшему участнику строительства согласно реестру требований участников строительства;

R - средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, в котором жилая площадь и количество комнат не меньше жилой площади и количества комнат жилого помещения, подлежащего передаче пострадавшему участнику строительства, и находящееся в границах того муниципального образования, в котором располагается проблемный объект (далее - равнозначное жилое помещение). Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного

унитарной некоммерческой организацией "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Приморского края", на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты включения в краевой реестр пострадавших участников строительства первого пострадавшего участника строительства в отношении соответствующего проблемного объекта.

В случае если средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади равнозначного жилого помещения превышает показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Приморском крае на I квартал 2023 года, утвержденный нормативным правовым актом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, значение средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади равнозначного жилого помещения принимается равным указанному показателю средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Приморском крае на I квартал 2023 года;

к - доля пострадавшего участника строительства в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы после государственной регистрации права собственности;

m - доля исполненного пострадавшим участником строительства обязательства по оплате стоимости жилого помещения.

Доля исполненного пострадавшим участником строительства обязательства по оплате стоимости жилого помещения, рассчитываемая по формуле:

$$m = M/P,$$

где:

M - размер денежных средств и (или) иного имущества (в денежном выражении), фактически внесенных пострадавшим участником строительства застройщику;

P – стоимость жилого помещения согласно реестру требований участников строительства.

3. Предоставление единовременной выплаты пострадавшим участникам строительства, имеющим денежные требования, осуществляется в размере денежного требования согласно реестру требований участников строительства.

4. Единовременная выплата предоставляется при соблюдении следующих условий:

1) пострадавший участник строительства включен в краевой реестр пострадавших участников строительства;

2) уступка пострадавшим участником строительства органу исполнительной власти Приморского края, осуществляющему в пределах своих полномочий государственное управление и регулирование в сфере управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Приморского края, своего права требования о передаче жилого помещения или денежного требования к застройщику;

3) передача пострадавшим участником строительства органу исполнительной власти Приморского края, осуществляющему в пределах своих

полномочий государственное управление и регулирование в сфере управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Приморского края, доли в праве собственности на объект незавершенного строительства (проблемный объект) на основании безвозмездного договора - в случае наличия судебного акта о признании за пострадавшим участником строительства права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства (проблемный объект).

5. Физическое лицо, которое приобрело право требования о передаче жилого помещения и (или) денежное требование после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства, не имеет права на получение единовременной выплаты по такому требованию.

6. Порядок предоставления единовременной выплаты пострадавшим участникам строительства определяется Правительством Приморского края.

СТАТЬЯ 5. ФИНАНСИРОВАНИЕ РАСХОДОВ НА РЕАЛИЗАЦИЮ МЕР ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ПРАВ ПОСТРАДАВШИХ ГРАЖДАН

Финансирование расходов на реализацию мер по восстановлению прав пострадавших участников строительства осуществляется за счет средств краевого бюджета в пределах бюджетных ассигнований, установленных законом Приморского края о краевом бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период.

СТАТЬЯ 6. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор края

О.Н. Кожемяко

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края»

Проект закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» (далее – законопроект) подготовлен в целях ускорения сроков решения вопроса о восстановлении прав граждан-участников строительства на территории Приморского края, а также во исполнение протокола заседания Президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации под председательством Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснулина от 08.12.2022 № 84, согласно которому субъектам РФ рекомендовано разработать региональные механизмы по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства по причине исчерпания лимитов субсидии из имущественного взноса Российской Федерации, необходимых для обеспечения решений Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд развития территорий» о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект регламентирует вопросы восстановления прав граждан Российской Федерации – пострадавших участников строительства, соответствующих критериям отнесения граждан к пострадавшим участникам строительства многоквартирных домов, имеющих требования к застройщику, признанному банкротом, по передаче жилых помещений или денежных требований и чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края, восстановление

прав которых в настоящее время невозможно в рамках полномочий, предоставленных ППК Фонд в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

Согласно законопроекту, погашение требований граждан – участников строительства осуществляется путем однократного предоставления таким гражданам единовременной денежной выплаты в отношении одного жилого помещения в проблемном объекте.

Реализация положений законопроекта приведет к ускорению процесса восстановления прав участников долевого строительства на территории Приморского края посредством предоставления гражданам – участникам строительства, имеющим требования к жилищно-строительному кооперативу в рамках дела о банкротстве, о передаче жилого помещения в многоквартирных домах или денежное требование на территории Приморского края, единовременной денежной выплаты в срок до 31.12.2023 и исполнению поручения Президента Российской Федерации и решения межведомственного совещания по вопросам восстановления прав граждан – участников долевого строительства и исполнения национального проекта «Жилье и городская среда» от 05.07.2021, согласно которым руководителям высших органов исполнительной власти субъектов необходимо в срок до конца 2023 года организовать выполнение план-графиков (дорожных карт) по защите прав лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Министр строительства
Приморского края



В.И.Блоцкий

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

проекта закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края»

Принятие проекта закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» потребует дополнительных финансовых расходов за счет средств краевого бюджета в объеме 1 045 241 580,00 руб.

Исходя из условий, указанных в законопроекте, по которым определяется проблемный объект (незавершенный строительством многоквартирный дом), восстановить права пострадавших граждан потребуется по двум нижеуказанным объектам.

Расчет затрат на выплаты гражданам

№ п/п	Проблемный объект	Сумма денежных средств на восстановление прав граждан-участников строительства (руб.)	Количество участников строительства	Планируемый срок выплаты возмещения
1.	16 этажный многоквартирный жилой дом в районе ул. Хасанская в г. Артем	3 229,86 кв.м. x 128 000 (стать за 1 кв.м в 1 кв. 2023 года)** = 413 422 080,00 руб.	68 чел.	3 квартал 2023 года
2.	Жилой комплекс в микрорайоне № 80 г. Владивостока, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Пихтовая, 35, 2 этап. Блок-секции 9Б-1, кирпичные вставки ВИ-Б1 (6-7 блок-секции)	4 212,13 кв.м x 150 000 (стать за 1 кв.м в 1 кв. 2023 года)* = 631 819 500,00 руб.	74 чел. (6-7 блок-секции)	3 квартал 2023 года

	ИТОГО:	1 045 241 580,00 руб.		
--	--------	-----------------------	--	--

* информация ООО «Краевой центр оценки» средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, пригодного для проживания граждан, на вторичном рынке недвижимости Первомайского района г. Владивосток по состоянию на 15 февраля 2023 года.

** стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, пригодного для проживания граждан по г. Артему

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 мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края»

Принятие проекта закона Приморского края «О мерах по восстановлению прав граждан Российской Федерации, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края» не потребует признания утратившими силу, изменения, приостановления или принятия законодательных актов Приморского края.

Министр строительства
Приморского края



В.И.Блоцкий