



№ 206002-2013 113915  
от 27 12 13

## ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

### ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

#### **О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области**

(Принят Законодательным собранием Ленинградской области  
18 декабря 2013 года)

#### **Статья 1. Предмет регулирования настоящего областного закона**

Настоящий областной закон регулирует отношения в сфере защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах.

#### **Статья 2. Правовая основа организации деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления Ленинградской области в сфере защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов**

Правовую основу организации деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления Ленинградской области в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Ленинградской области составляют Конституция Российской Федерации, Федеральный закон 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 о долевом строительстве), Федеральный закон от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации", Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", другие нормативные правовые акты Российской Федерации, настоящий областной закон, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Ленинградской области.

### Статья 3. Понятия, используемые в настоящем областном законе

1. Для целей настоящего областного закона используются следующие понятия:

1) участник долевого строительства многоквартирного дома – гражданин, имеющий требование к застройщику о передаче жилого помещения в многоквартирном доме, не введенном в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и расположенном (строящемся) на территории Ленинградской области (далее – многоквартирный дом), на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, зарегистрированного в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – договор долевого строительства), либо на основании иного договора, связанного с передачей денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность (далее – иной договор), при условии, что такой договор заключен до вступления в силу настоящего областного закона;

2) недобросовестный застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство, и не исполнившее предусмотренные договором долевого строительства обязательства по передаче жилых помещений в многоквартирном доме участнику долевого строительства, либо иное юридическое лицо, привлекавшее денежные средства участников долевого строительства на основании иного договора, заключенного до вступления в силу настоящего областного закона, и не исполнившее предусмотренные таким договором обязательства по передаче жилого помещения;

3) пострадавший участник долевого строительства, нуждающийся в поддержке, – участник долевого строительства многоквартирного дома, перед которым недобросовестным застройщиком не исполнены обязательства по передаче жилого помещения в многоквартирном доме в срок, превышающий установленный договором долевого строительства (иным договором, заключенным до вступления в силу настоящего областного закона) срок передачи объекта долевого строительства более чем на один год;

4) реестр пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, – информационный ресурс, содержащий сведения о пострадавших участниках долевого строительства.

2. Иные понятия, используемые в настоящем областном законе, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации и законодательством Ленинградской области.

#### **Статья 4. Учет пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке**

1. Учет пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, осуществляется органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган), путем включения в реестр пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, на территории Ленинградской области (далее – Реестр).

2. Порядок ведения Реестра утверждается Правительством Ленинградской области с учетом положений настоящего областного закона, если иное не установлено федеральным законодательством.

3. Реестр ведется с целью создания единой информационной системы учета сведений о пострадавших участниках долевого строительства и реализации в отношении них мер государственной поддержки.

4. Включение в Реестр пострадавшего участника долевого строительства осуществляется на основании заявления, представляемого пострадавшим участником долевого строительства в уполномоченный орган.

#### **Статья 5. Учет недобросовестных застройщиков**

1. Учет недобросовестных застройщиков осуществляется уполномоченным органом путем включения в реестр недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области (далее – Реестр недобросовестных застройщиков).

2. Порядок ведения Реестра недобросовестных застройщиков утверждается Правительством Ленинградской области с учетом положений настоящего областного закона.

3. Сведения из Реестра недобросовестных застройщиков являются открытыми и размещаются на официальном сайте уполномоченного органа в сети "Интернет".

#### **Статья 6. Учет многоквартирных домов**

1. Учет многоквартирных домов, для строительства которых застройщики имеют право в соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве привлекать денежные средства участников долевого строительства, осуществляется уполномоченным органом путем ведения реестра

многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области (далее – Реестр многоквартирных домов).

2. Порядок ведения Реестра многоквартирных домов утверждается Правительством Ленинградской области с учетом положений настоящего областного закона.

3. Сведения из Реестра многоквартирных домов являются открытыми и размещаются на официальном сайте уполномоченного органа в сети "Интернет".

### **Статья 7. Комиссия по вопросам поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области**

1. В целях организации взаимодействия органов исполнительной власти Ленинградской области, органов местного самоуправления Ленинградской области, организаций, осуществляющих строительство многоквартирных домов, инициативных групп и объединений пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, определения мер, необходимых для завершения строительства многоквартирных домов, оказания содействия пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке, в защите своих прав и законных интересов, создается комиссия по вопросам поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленинградской области (далее – комиссия).

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, установленном положением о комиссии.

3. Положение о комиссии и состав комиссии утверждаются Губернатором Ленинградской области.

### **Статья 8. Поддержка пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке**

1. Поддержка пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, осуществляется путем:

оказания организационной, юридической и иной консультационной помощи жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному кооперативу, созданному пострадавшими участниками долевого строительства, в завершении строительства многоквартирного дома, в том числе с привлечением нового инвестора строительства, подключении многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения и вводе его в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности;

оказания бесплатной юридической помощи пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке, в соответствии с областным законом от 18 апреля 2012 года № 29-оз "О гарантиях реализации права граждан на получение бесплатной юридической помощи на территории Ленинградской области" в виде правового консультирования в устной

и письменной форме в порядке, установленном для рассмотрения обращений граждан;

обращения в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства в соответствии с пунктом 8 части 5 статьи 23 Федерального закона о долевом строительстве;

участия в рассмотрении арбитражным судом дел о банкротстве застройщиков в соответствии со статьей 201.2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

2. Меры поддержки пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, указанные в части 1 настоящей статьи, оказываются уполномоченным органом.

3. В случае прекращения в установленном порядке права недобросовестного застройщика на земельный участок, на котором осуществлялось или должно было осуществляться строительство многоквартирного дома, и передачи такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность данный земельный участок для завершения строительства многоквартирного дома предоставляется на торгах с обременением в виде обязательства по передаче пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке, включенным в Реестр, жилых помещений, предусмотренных договорами, заключенными недобросовестным застройщиком с пострадавшими участниками долевого строительства, нуждающимися в поддержке.

4. Юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по завершению строительства, вводу в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче жилых помещений в нем пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке, и исполнившему указанные обязательства в полном объеме, для компенсации произведенных расходов бесплатно предоставляется в собственность иной земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с пунктом 2 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации. Предельные размеры бесплатно предоставляемого земельного участка устанавливаются в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. При этом рыночная стоимость бесплатно предоставляемого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", должна соответствовать размеру фактически произведенных расходов, обоснованность которых подтверждена заключением государственного учреждения Ленинградской области, уполномоченного на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств областного бюджета Ленинградской области. Земельный участок предоставляется в пределах муниципального района, на территории которого находится многоквартирный дом, жилые помещения в котором переданы пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке. В случае невозможности сформировать один

земельный участок, стоимость которого, определенная в соответствии с настоящей частью, соответствует произведенным расходам, могут быть предоставлены два и более земельных участка, общая стоимость которых соответствует произведенным расходам.

### Статья 9. Вступление в силу настоящего областного закона

Настоящий областной закон вступает в силу по истечении тридцати дней со дня его официального опубликования.

Губернатор  
Ленинградской области



Санкт-Петербург  
27 декабря 2013 года  
№ 107-оз