

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург

Тел. (812) 630-21-85

E-mail: mail@lenoblzaks.ru

Законодательные органы
субъектов
Российской Федерации

15.12.2023 № 7954-1/23-23-0-1

На № _____ от _____

Направляем постановление Законодательного собрания Ленинградской области от 4 декабря 2023 года № 638 "О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

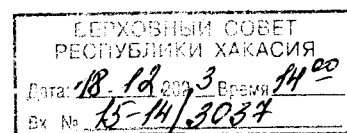
Прошу поддержать указанную инициативу.

Приложение: на 7 л.

Председатель
Законодательного собрания

С.М. Бебенин

С.В. Орехова
(812) 630-21-84





ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 декабря 2023 года № 638

О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. Направить указанный проект федерального закона в Правительство Российской Федерации для получения заключения.

3. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.В. Яхнюка представлять проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

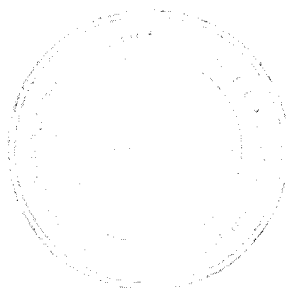
4. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ленинградской области с просьбой поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

5. Направить настоящее постановление в законодательные органы субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанную законодательную инициативу.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Законодательного собрания Ленинградской области С.И. Алиева.

7. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания



С. Бебенин

Проект вносится
Законодательным собранием
Ленинградской области

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Статья 1

Внести в часть 1⁴ статьи 23¹ 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2022, № 1, ст. 5; 2022, № 52, ст. 9372) изменение, дополнив ее пунктами 7 и 8 следующего содержания:

"7) заключение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по завершению строительства проблемных объектов, в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта;

8) вступившее в законную силу определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с пунктом 6 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".".

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В. Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" подготовлен в целях увеличения количества механизмов восстановления прав пострадавших участников строительства.

В поручении Президента Российской Федерации № Пр-2577 от 31 декабря 2021 года отмечена важность восстановления прав пострадавших граждан – участников строительства до конца 2023 года.

В настоящее время на территории Российской Федерации более 800 объектов незавершенного строительства признаны проблемными и включены в единый реестр проблемных объектов.

Например, на территории Ленинградской области в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, а также исключения объектов из единого реестра проблемных объектов Правительство Ленинградской области на основании заключаемых соглашений привлекает внебюджетные источники финансирования для завершения строительства проблемных объектов.

Физические или юридические лица, заключившие соглашения с Правительством Ленинградской области (далее – инвесторы), берут на себя обязательства по завершению строительства проблемных объектов и их вводу в эксплуатацию по договорам на выполнение функций технического заказчика, заключенным с застройщиками проблемных объектов (в лице конкурсных управляющих, действующих на основании определений арбитражного суда) или финансированию указанных мероприятий.

В качестве компенсационных мер Правительство Ленинградской области предоставляет следующие преференции:

оказывает содействие инвесторам в изменении градостроительных регламентов в отношении земельных участков, принадлежащих им на праве собственности или аренды;

предоставляет инвесторам земельные участки в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о передаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов для реализации (создания) проектов (согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации).

Применение указанного механизма восстановления прав пострадавших участников строительства на территории Российской Федерации позволит уменьшить количество объектов незавершенного строительства, признанных проблемными.

Также статьей 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)") предусмотрен механизм восстановления прав граждан – участников строительства путем передачи имущества и обязательств застройщика приобретателю на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении стать приобретателем прав застройщика на земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства (далее – определение о передаче прав). При этом арбитражный суд принимает решение об удовлетворении заявления на основании приобщенного к делу заключения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем в рамках дела о банкротстве.

На основании определения о передаче прав происходит изменение застройщика, у которого отсутствуют проблемные объекты, Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" устанавливается срок для исполнения обязательства в течение трех лет с момента вступления в силу определения о передаче прав, а также вносятся соответствующие изменения в строительную документацию.

Предлагаемые изменения позволят:

использовать иные установленные федеральным законом механизмы реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших граждан – участников строительства;

восстановить права пострадавших граждан – участников строительства путем предоставления им жилых помещений;

выполнить поручение Президента Российской Федерации № Пр-2577 от 31 декабря 2021 года о принятии исчерпывающих мер, направленных на решение в регионе проблем в сфере жилищного строительства и обеспечение восстановления прав граждан – участников долевого строительства;

снизить привлекаемые из регионального бюджета денежные средства, направленные на реализацию мероприятий по восстановлению прав обманутых дольщиков в регионе;

выполнять планы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вводу жилья на территории Российской Федерации и исполнять национальный проект "Жилье и городская среда";

снизить риски, в том числе репутационные, для застройщиков, которые приняли на себя обязательства перед дольщиками по восстановлению их прав.

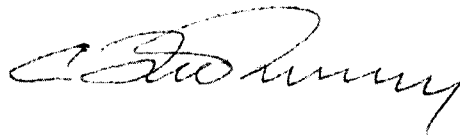
Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменений в статью 23¹
Федерального закона "Об участии
в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные
акты Российской Федерации"

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области



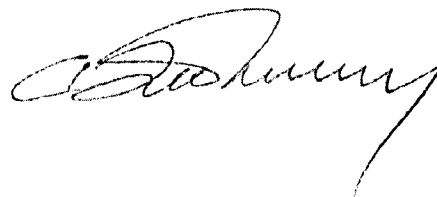
С. Бебенин

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменений в статью 23¹
Федерального закона "Об участии
в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные
акты Российской Федерации"

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 23¹
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных
расходов из федерального бюджета.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области



С. Бебенин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ
(МИНСТРОЙ ХАКАСИИ)

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯЗЫ
ХАКАС РЕСПУБЛИКАНЫҢ
ПҮДІРІГ ПАЗА ЧУРТ-КОММУНАЛЬНАЙ
ХОНИИНИҢ МИНИСТЕРСТВОЗЫ

ул. Щетинкина, 18, а/я 93, г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017
тел./факс (3902) 22-75-26
e-mail: minstroy@r-19.ru

10.01.2024 № 090-75-ВК

на № 15-53/1982 от 20.12.2023

О направлении информации

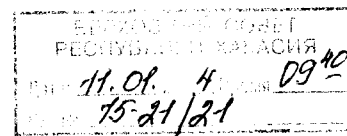
Уважаемый Леонид Михайлович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия поддерживает концепцию представленного проекта Федерального закона «О внесении изменений в статью 23.1 Федерального закона 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», считает инициативу Законодательного собрания Ленинградской области актуальной и целесообразной, а также предоставляет информацию о случаях нарушения прав граждан - участников строительства в Республике Хакасия.

В нашем регионе при строительстве двух проблемных многоквартирных домов недобросовестными застройщиками были нарушены права граждан.

В отношении многоквартирного дома, возвести который директор ООО «Стройинвест и К», не имея разрешения на строительство и прав на земельный участок, обещал по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Чехова, д. 56, восстановление прав 22 граждан, признанных решением суда пострадавшими от его действий, осуществлялось за счет мер регионального характера: в эксплуатацию новым застройщиком введен многоквартирный дом по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, 214А, часть жилых помещений в котором передана пострадавшим гражданам.

В отношении многоквартирного дома по адресу: г. Абакан, пр-кт Дружбы Народов, 41 (III, IV, V очереди), права застройщика на который в счет удовлетворения требований участников долевого строительства к признанному банкротом застройщику ООО «Доступное жилье» получил жилищно-строительный кооператив «Дольщик», восстановление прав граждан осуществляется с участием публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд).



Строительство объекта было приостановлено из-за нестабильного финансового положения застройщика – жилищно-строительного кооператива. В 2019 году в закон, регулирующий деятельность Фонда, были внесены изменения, касающиеся жилищно-строительных кооперативов, позволившие Правительству Республики Хакасия направить в Фонд ходатайство о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта. В начале 2022 года Фондом было принято положительное решение. Летом 2022 года генеральный подрядчик приступил к строительно-монтажным работам.

Разрешение на ввод в эксплуатацию IV, V очередей строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома № 19-01-055-2023 получено жилищно-строительным кооперативом «Дольщик» 28.12.2023. III очередь строительства дома находится в высокой степени строительной готовности и будет введена в эксплуатацию в I квартале 2024 года.

В соответствии с п. 1 ч. 1.4 ст. 23.1 Федерального закона 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» ввод проблемного объекта в эксплуатацию является основанием для его исключения из единого реестра проблемных объектов.

Исполняющий обязанности министра

В.А. Келин

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00F6C6903DAD44694041327AC7F975DB3E
Владелец Келин Валерий Александрович
Действителен с 25.01.2023 по 19.04.2024