

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ
ЗАКОН

О внесении изменений в закон Тверской области «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»

Статья 1

Внести в закон Тверской области от 26.04.2012 № 29-ЗО «О дополнительных мерах по защите прав граждан-участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области» (с изменениями, внесенными законами Тверской области от 09.10.2012 № 89-ЗО, от 29.11.2012 № 108-ЗО, от 02.07.2013 № 48-ЗО, от 03.10.2013 № 72-ЗО, от 24.12.2013 № 141-ЗО, от 04.06.2014 № 43-ЗО, от 23.12.2015 № 140-ЗО) следующие изменения:

1) в преамбуле слова «на основании договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с 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» или иных договоров, заключенных до вступления в силу Федерального закона от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», на основании которых денежные средства граждан привлечены для строительства многоквартирных домов и которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности» исключить;

2) в пункте 5 части 1 статьи 1 слова «и обеспечению» заменить словами «и (или) обеспечению»;

3) в абзаце первом статьи 4 после слов «пострадавших участников строительства» дополнить словами «, за исключением лиц, указанных в статьях 9, 9.1 настоящего закона»;

4) в пункте 1 статьи 5 после слов «проблемного объекта» дополнить словами «и (или) обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения»;

5) в статье 6:

а) часть 2 после слов «земельный участок» дополнить словами «(в случае наличия такого земельного участка)»;

б) в части 3 слова «для завершения строительства проблемного объекта» заменить словами «для завершения строительства проблемного объекта и (или) обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения», после слов «на котором осуществляется строительство объекта» дополнить словами «, или отсутствия такого земельного участка»;

в) в части 4 слова «для завершения строительства проблемного объекта» заменить словами «для завершения строительства проблемного объекта и (или) обеспечения прав пострадавших участников строительства на жилые помещения»;

г) абзац второй пункта 2 части 5 после слов «Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области» дополнить словами «(далее – Тверьстат)»;

б) в статье 7:

а) абзац первый части 1 дополнить словами «, или отсутствия такого земельного участка»;

б) в части 3:

в пункте 4 слова «и обеспечению» заменить словами «и (или) обеспечению»;

пункт 7 дополнить словами «, за исключением случаев отсутствия прав недобросовестного застройщика на такой земельный участок или отсутствия такого земельного участка»;

пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9) характеристики земельного участка, предусмотренного абзацем первым части 2 статьи 8 настоящего закона, в том числе категория земель, к которой относится данный земельный участок, его ориентировочные площадь, местоположение.»;

7) в статье 8:

а) часть 1 после слов «на земельный участок, на котором осуществляется строительство проблемного объекта» дополнить словами «(в случае наличия такого земельного участка)»;

б) абзац второй части 3 дополнить словами «, за исключением случая, предусмотренного статьей 9.1 настоящего закона»;

8) дополнить статьей 9.1 следующего содержания:

«Статья 9.1 Дополнительные меры по защите прав пострадавших участников строительства, заключивших до вступления в силу 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» гражданско-правовые договоры, связанные с привлечением их денежных средств для строительства многоквартирного дома

1. В целях защиты прав пострадавших участников строительства, заключивших до вступления в силу 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» гражданско-правовые договоры, связанные с привлечением их денежных средств для строительства многоквартирного дома, разрешение на строительство которого было выдано до вступления в силу указанного Федерального закона (договор долевого участия в инвестировании строительства жилого дома), доли в праве общей собственности на который за данными участниками строительства признаны в судебном порядке и зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – дом), дополнительные меры по защите прав пострадавших участников строительства дома на жилые помещения (далее – дополнительные меры по защите прав на жилые помещения) реализуются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Дополнительные меры по защите прав на жилые помещения в соответствии с настоящей статьей реализуются в отношении пострадавших участников строительства дома, указанных в части 1 настоящей статьи, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) сведения о пострадавшем участнике строительства дома включены в Реестр;

2) пострадавший участник строительства дома представил в контролирующий орган письменное заявление о согласии на реализацию в отношении него данных мер;

3) пострадавший участник строительства дома достиг с победителем конкурса, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, соглашение о предоставлении ему определенного жилого помещения и об отсутствии у них взаимных претензий, в том числе финансовых;

4) по заказу пострадавшего участника строительства дома определена рыночная стоимость принадлежащей ему доли в праве общей собственности на дом;

5) пострадавший участник строительства дома с соблюдением требований гражданского законодательства передал принадлежащую ему долю в праве общей собственности на дом победителю конкурса либо безвозмездно в государственную собственность Тверской области (если организатором конкурса выступает исполнительный орган государственной власти Тверской области, обладающий правом предоставления земельных участков) или муниципальную собственность (если организатором конкурса выступает орган местного самоуправления муниципального образования Тверской области, обладающий правом предоставления земельных участков), с одновременным заключением договоров, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

В случае если пострадавший участник строительства дома передал принадлежащую ему долю в праве общей собственности на дом победителю конкурса, то победитель конкурса вправе передать данную долю безвозмездно в государственную собственность Тверской области или муниципальную собственность с одновременным заключением с пострадавшим участником строительства дома договоров, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

3. Уполномоченный орган в пределах установленной компетенции в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 7 настоящего закона, организует проведение конкурса по определению юридического лица, желающего принять на себя обязательства по обеспечению прав пострадавших участников строительства дома на жилые помещения.

Права пострадавших участников строительства дома на жилые помещения обеспечиваются победителем конкурса путем предоставления победителем конкурса пострадавшему участнику строительства дома определенного жилого помещения по договору, оформляющему переход права собственности на определенное жилое помещение к пострадавшему участнику строительства дома с соблюдением требований гражданского законодательства.

4. По итогам проведенного конкурса между уполномоченным органом, действующим в пределах установленной компетенции, победителем конкурса и пострадавшими участниками строительства дома заключается соглашение.

Указанное соглашение в обязательном порядке должно содержать:

1) положения о порядке изменения условий соглашения и прекращения его действия, в том числе по соглашению всех его сторон;

2) положения об ответственности сторон за неисполнение условий соглашения;

3) условия информационного взаимодействия в целях ведения Реестра;

4) обязательства победителя конкурса по предоставлению пострадавшим участникам строительства дома, которыми соблюдены условия, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, готовых жилых помещений;

5) вид и сроки заключения победителем конкурса с пострадавшими участниками строительства дома договоров, предусмотренных частью 5 настоящей статьи;

6) порядок и сроки передачи пострадавшими участниками строительства дома принадлежащих им долей в праве общей собственности на дом победителю конкурса либо соответственно в государственную собственность Тверской области или муниципальную собственность;

7) обязательство уполномоченного органа по предоставлению победителю конкурса земельного участка, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, после полного исполнения победителем конкурса всех обязательств перед пострадавшими участниками строительства дома по

обеспечению их прав на готовые жилые помещения;

8) характеристики земельного участка, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, в том числе категория земель, к которой относится данный земельный участок, его ориентировочные площадь, местоположение.

5. После заключения соглашения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, между победителем конкурса и пострадавшими участниками строительства дома с соблюдением требований гражданского законодательства заключаются договоры, оформляющие переход права собственности на определенные готовые жилые помещения к пострадавшим участникам строительства дома (договоры купли – продажи, договоры мены или иные договоры).

6. В случае если между победителем конкурса и отдельными пострадавшими участниками строительства дома не будут достигнуты соглашения относительно предоставляемых им жилых помещений (с учетом необходимости предоставления каждому пострадавшему участнику строительства дома жилого помещения площадью не менее площади жилого помещения, предусмотренного соответствующим договором пострадавшего участника строительства дома с недобросовестным застройщиком, за исключением случаев, предусмотренных абзацем пятым части 9 настоящей статьи), победитель конкурса освобождается от исполнения принятых на себя обязательств по предоставлению жилых помещений указанным пострадавшим участникам строительства дома.

7. После полного исполнения, с учетом положений части 6 настоящей статьи, победителем конкурса всех принятых на себя обязательств по обеспечению прав на жилые помещения пострадавших участников строительства дома, которыми соблюдены условия, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, победителю конкурса в целях компенсации затрат, связанных с обеспечением прав пострадавших участников строительства дома на жилые помещения, предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности Тверской области, муниципальной собственности, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с подпунктом «х» пункта 3 части 1 статьи 1 закона Тверской области «О реализации на территории Тверской области подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации» для использования в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

8. Формирование земельного участка, указанного в части 7 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с законодательством.

9. Максимальный размер земельного участка, предоставляемого победителю конкурса в соответствии с частью 7 настоящей статьи (S_{комп}), определяется уполномоченным органом на основании сведений контролирующего органа, необходимых для расчета в соответствии с настоящим пунктом, по следующей формуле:

$$S_{\text{комп}} = \frac{S_{\text{кв}} \times C_{\text{рын}} - V_{\text{дол}}}{C_{\text{зу}}}$$

где

$S_{\text{кв}}$ – площадь жилых помещений, необходимых для обеспечения прав на жилые помещения пострадавших участников строительства дома, которыми соблюдены условия, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, определяемая контролирующим органом на основании сведений из Реестра, с учетом решений суда, которыми за пострадавшими участниками строительства дома признаны доли в праве общей собственности на дом, кв. м.

Используемая при расчете максимального размера земельного участка в соответствии с настоящей частью площадь жилых помещений, необходимых для обеспечения прав на жилые помещения пострадавших участников строительства дома, которыми соблюдены условия, предусмотренные частью 2 настоящей статьи ($S_{\text{кв}}$), может быть менее площади жилых помещений данных пострадавших участников строительства дома, предусмотренной Реестром, в случае поступления в контролирующий орган от пострадавших участников строительства дома письменных заявлений о согласии на предоставление им победителем конкурса жилых помещений, меньших по площади по сравнению с жилыми помещениями, предусмотренными соответствующими договорами пострадавших участников строительства дома с недобросовестным застройщиком (в том числе с учетом состава общей площади жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и проведенными БТИ обмеров площади жилого помещения).

Предоставление победителем конкурса пострадавшим участникам строительства дома жилых помещений, по площади превышающих жилые помещения, предусмотренные соответствующими договорами пострадавших участников строительства дома с недобросовестным застройщиком, в том числе при внесении пострадавшими участниками строительства дома победителю конкурса дополнительных денежных средств, площадь жилых помещений, предоставленных победителем конкурса пострадавшим участникам строительства дома, превышающая площадь жилых помещений, определяемую контролирующим органом на основании сведений из Реестра в соответствии с абзацем четвертым настоящей части ($S_{\text{кв}}$), не учитывается при определении максимального размера земельного участка, предоставляемого победителю конкурса;

$C_{\text{рын}}$ – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения улучшенного качества на первичном рынке Тверской области, определяемая по данным Тверьстата за квартал, предшествующий дате опубликования уполномоченным органом извещения о проведении конкурса по определению юридического лица, желающего принять на себя обязательства по обеспечению прав пострадавших

участников строительства дома на жилые помещения, руб.;

$V_{\text{дол}}$ – рыночная стоимость долей в праве общей собственности на дом, принадлежащих всем пострадавшим участникам строительства дома, которыми соблюдены условия, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, и которые победителем конкурса обеспечены правами на жилые помещения, руб.

Рыночная стоимость долей в праве общей собственности на дом, принадлежащих всем пострадавшим участникам строительства дома, которыми соблюдены условия, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, и которые победителем конкурса обеспечены правами на жилые помещения, определяется на основании отчета (отчетов) независимого оценщика (независимых оценщиков), составленного (составленных) в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу (заказам) данных пострадавших участников строительства дома.

В случае если доли в праве общей собственности на дом, принадлежащие пострадавшим участникам строительства дома, которые победителем конкурса обеспечены правами на жилые помещения, переданы данными участниками строительства дома соответственно в государственную собственность Тверской области или муниципальную собственность либо победителю конкурса и победителем конкурса безвозмездно переданы соответственно в государственную собственность Тверской области или муниципальную собственность, рыночная стоимость указанных долей не учитывается при определении максимального размера земельного участка, предоставляемого победителю конкурса.

$C_{\text{зу}}$ – рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), из которого (которых) в соответствии с земельным законодательством образуется земельный участок, предусмотренный частью 7 настоящей статьи, определяемая на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по заказу уполномоченного органа, руб./га.»;

9) в абзаце пятом пункта 1 приложения слова «за квартал, предшествующий дате поступления в контролирующий орган документов, подтверждающих исполнение новым застройщиком всех обязательств перед пострадавшими участниками строительства» заменить словами «за квартал, предшествующий дате опубликования уполномоченным органом извещения о проведении конкурса по определению нового застройщика».

Статья 2

Настоящий закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Тверской области

И.М. Руденя