

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА
РЕШЕНИЕ от 17 июня 2010 г. N 10/123
О ПРОЕКТЕ ЗАКОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "О ЗАЩИТЕ ПРАВ
ГРАЖДАН, ИНВЕСТИРОВАВШИХ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В
СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"

Рассмотрев проект закона Московской области "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в **строительство** многоквартирных **домов** на территории Московской области", внесенный фракцией "Единая Россия" в Московской областной Думе, Московская областная Дума решила:

1. Одобрить проект закона Московской области "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в *строительство* многоквартирных *домов* на территории Московской области" (прилагается).

2. Направить проект закона Московской области "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области" в комитеты, фракции, Контрольно-счетную палату, Государственно-правовое управление Московской областной Думы, Губернатору Московской области Громову Б.В. для подготовки и представления замечаний и предложений во фракцию "Единая Россия" в Московской областной Думе в срок до 02.07.2010.

3. Поручить фракции "Единая Россия" в Московской областной Думе доработать проект закона Московской области "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области" с учетом поступивших замечаний и предложений и внести доработанный проект закона на рассмотрение Московской областной Думы.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя Председателя Московской областной Думы Жукова И.Н.

Председатель
Московской областной Думы
В.Е. Аксаков

Одобен
решением
Московской областной Думы
от 17 июня 2010 г. N 10/123

Проект

ЗАКОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН, ИНВЕСТИРОВАВШИХ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон определяет основные направления деятельности исполнительных органов государственной власти Московской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области (далее - органы местного самоуправления) по защите прав и законных интересов граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов с целью приобретения жилого помещения на территории Московской области для дальнейшего проживания и пострадавших от недобросовестных действий застройщиков.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на правоотношения, связанные с заключением после вступления в силу настоящего Закона договоров, которые не предусмотрены Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) застройщик - сторона договора, связанного с привлечением денежных средств гражданина в строительство многоквартирного дома, обязанная произвести строительство и предоставить жилое помещение гражданину, но не исполняющая свои обязательства в нарушение условий договора и требований законодательства Российской Федерации;

2) новый застройщик - юридическое лицо, которому в установленном законодательством

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [каркасные дома](#).

Российской Федерации порядке предоставлен земельный участок с проблемным объектом, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта, а также по удовлетворению требований пострадавших соинвесторов;

3) пострадавший соинвестор - гражданин, инвестировавший денежные средства в строительство проблемного объекта, расположенного на территории Московской области, с целью приобретения жилого помещения для дальнейшего проживания, добросовестно выполняющий свои обязательства согласно заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации договору, и по которому застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилого помещения;

4) проблемный объект - многоквартирный дом, расположенный на территории Московской области, в строительство которого привлечены денежные средства граждан, однако застройщик не выполняет своих обязательств по договорам, заключенным с гражданами, т.е. строительство не начато в течение шести месяцев с момента выдачи разрешения на строительство или остановлено на срок более шести месяцев.

К проблемным объектам не относятся:

введенные в эксплуатацию многоквартирные дома, в которых на жилые помещения предъявлены права требования двух и более лиц;

многоквартирные дома, строительство которых не начиналось в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором предусматривалось строительство, и (или) разрешения на строительство.

Статья 3. Защита прав пострадавших соинвесторов исполнительными органами государственной власти Московской области

Центральный исполнительный орган государственной власти Московской области, уполномоченный Правительством Московской области (далее - Уполномоченный орган), в пределах своих полномочий:

1) взаимодействует с органами государственной власти, государственными органами, органами местного самоуправления, организациями, гражданами по вопросам защиты прав пострадавших соинвесторов;

2) ведет Сводный перечень проблемных объектов на территории Московской области, который формируется на основании информации, представленной органами местного самоуправления;

3) согласовывает органам местного самоуправления перечень мероприятий, направленных на завершение строительства проблемного объекта и защиту прав пострадавших соинвесторов;

4) оказывает содействие органам местного самоуправления в привлечении нового застройщика, готового принять участие в завершении строительства проблемного объекта;

5) разрабатывает проекты правовых актов, направленных на реализацию мер по защите прав и законных интересов пострадавших соинвесторов;

6) ведет Сводный реестр пострадавших соинвесторов на основании информации,

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [каркасные дома](#).

представленной органами местного самоуправления;

7) информирует пострадавших соинвесторов о ходе завершения строительства проблемных объектов путем размещения сведений в средствах массовой информации (в т.ч. сети Internet), проводит разъяснительную работу с пострадавшими соинвесторами;

8) осуществляет контроль за сроками завершения строительства проблемных объектов;

9) ежеквартально запрашивает у нового застройщика отчетность об осуществлении строительства и деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам;

10) утверждает порядок ведения Перечня проблемных объектов;

11) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 4. Защита прав пострадавших соинвесторов органами местного самоуправления

1. Органы местного самоуправления в пределах своих полномочий:

1) взаимодействуют с органами государственной власти, государственными органами, организациями, гражданами по вопросам защиты прав пострадавших соинвесторов;

2) осуществляют контроль за строительством многоквартирных домов в соответствии с графиками строительства;

3) принимают решение о признании объекта строительства проблемным и не позднее 15 календарных дней обращаются в правоохранительные органы о проведении проверки целевого использования привлеченных денежных средств граждан (копия запроса направляется в Уполномоченный орган);

4) формируют и ведут Перечень проблемных объектов на территории муниципального образования и ежеквартально представляют его в Уполномоченный орган;

5) формируют и ведут Реестр пострадавших соинвесторов и ежеквартально представляют его в Уполномоченный орган;

6) с целью завершения строительства проблемного объекта принимают решение о привлечении нового застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7) при привлечении нового застройщика органы местного самоуправления получают подтверждение его финансовой состоятельности и возможности завершить строительство проблемного объекта;

8) при предоставлении земельного участка с размещенным на нем проблемным объектом рассматривают вопрос об одновременном предоставлении в соответствии с законодательством Российской Федерации дополнительного земельного участка с целью компенсации затрат, связанных с удовлетворением требований пострадавших соинвесторов после завершения строительства проблемного объекта;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

9) оказывают содействие пострадавшим соинвесторам по вопросам защиты их законных прав и интересов, в том числе при создании ими некоммерческой организации;

10) органы местного самоуправления осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Органы местного самоуправления имеют право:

1) оптимизировать выданные технические условия на присоединение к инженерным сетям;

2) изменять размер арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за предоставленный земельный участок для нового застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) изменять размер доли, подлежащей передаче в собственность муниципальному образованию после завершения строительства проблемного объекта.

Статья 5. Порядок ведения Перечня проблемных объектов

1. В Перечне проблемных объектов должны содержаться следующие сведения о не завершенных строительстве многоквартирных домах:

1) адрес объекта (почтовый или строительный);

2) наименование застройщика, подрядных организаций, их юридический и почтовый адреса;

3) состав и описание объекта;

4) степень готовности;

5) общее количество участников строительства, в том числе:

а) количество соинвесторов, в том числе включенных в Реестр пострадавших соинвесторов;

б) количество юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей;

6) объем фактически оплаченных гражданами денежных средств и их доля от общей стоимости жилых помещений, определенной договорами (соглашениями) с застройщиком;

7) предполагаемая стоимость завершения строительства объекта;

8) предполагаемый срок ввода проблемного объекта в эксплуатацию.

2. Объект исключается из Перечня проблемных объектов строительства после удовлетворения требований пострадавших соинвесторов.

3. Перечень проблемных объектов ведется в порядке, утвержденном Уполномоченным органом.

Статья 6. Порядок ведения Реестра пострадавших соинвесторов

1. Реестр пострадавших соинвесторов (далее - Реестр) является унифицированной системой сведений о пострадавших соинвесторах.

2. Реестр состоит из разделов, содержащих сведения:

1) о проблемном объекте (адрес объекта (почтовый или строительный), номер жилого помещения, этажность);

2) о пострадавшем соинвесторе (фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания);

3) о документах, подтверждающих права на жилые помещения в проблемном объекте (наименование и реквизиты соответствующих документов, в том числе документов, свидетельствующих об уступке права требования жилого помещения в проблемном объекте);

4) о некоммерческих организациях пострадавших соинвесторов проблемного объекта.

3. Включение в Реестр пострадавшего соинвестора осуществляется на основании заявления, направляемого пострадавшим соинвестором в соответствующий орган местного самоуправления.

4. К заявлению прилагаются документы, необходимые для включения пострадавшего соинвестора в Реестр:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя, полномочия представителя;

2) договор, подтверждающий участие в финансировании строительства объекта;

3) платежные документы, подтверждающие оплату по договору;

4) иные документы, подтверждающие право на жилое помещение (на усмотрение пострадавшего соинвестора).

Указанные документы представляются в копиях. Подлинники документов представляются для сверки при направлении заявления.

5. После получения указанных в части 4 настоящей статьи документов орган местного самоуправления в течение двадцати дней рассматривает их. В случае необходимости орган местного самоуправления вправе запросить у пострадавшего соинвестора подлинник представленного документа для сверки, а также в случае неустранимых сомнений обратиться в соответствующие органы (организации) для получения заключения о подлинности указанных документов.

6. По результатам рассмотрения представленного заявления орган местного самоуправления принимает решение о включении или об отказе во включении пострадавшего соинвестора в Реестр и в течение 10 дней направляет ему уведомление о принятом решении. В случае отказа указывается основание.

7. Основанием для отказа во включении пострадавшего соинвестора в Реестр является:

1) непредставление документов, предусмотренных частью 4 настоящей статьи;

2) недостоверность представленных сведений.

8. Решение об отказе во включении в Реестр может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

Статья 7. Вступление в силу

Настоящий Закон вступает в силу через шестьдесят дней после его официального опубликования.