



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома»

22.11.2019

№ 203-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 08.11.2019 № 2935-19/07 на основании законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом губернатора Пермского края Решетникова М.Г. от 06.11.2019 № СЭД-01-69-1727.

Представленным проектом закона предусматривается внесение следующих изменений в Закон Пермского края от 31.10.2017 № 144-ПК (ред. от 24.09.2018) «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома» (далее – Закон Пермского края № 144-ПК).

1. Предлагается изложить в **новой редакции понятия** «проблемный объект», «реестр проблемных объектов».

2. Предлагается **исключить понятие** «реестр пострадавших граждан» и включить понятие «пострадавший гражданин».

В соответствии с законопроектом пострадавший гражданин – гражданин, соответствующий категориям, указанным в ст. 5 Закона Пермского края № 144-ПК, требования которого были включены в процедуру банкротства застройщика в Реестр требований о передаче жилых помещений и были погашены путем передачи застройщиком прав на объект незавершённого строительства и земельный участок жилищно-строительному кооперативу в соответствии с ч. 14 ст. 201.10. Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Из перечня полномочий Правительства Пермского края предлагается **исключить полномочие** по определению порядка ведения реестра проблемных объектов.

4. В определении понятия «члены семьи пострадавшего гражданина» **перечень членов семьи** пострадавшего гражданина **дополнен** детьми, находящимися под опекой (попечительством).

5. Предлагается исключить статью 3, устанавливающую полномочия уполномоченного органа по ведению реестра проблемных объектов.

6. Предлагается внести изменения в условия предоставления меры государственной поддержки категориям граждан, установленным ч. 2 ст. 5 Закона Пермского края № 144-ПК¹, исключив условие, в соответствии с которым мера государственной поддержки оказывается, в том числе, если в собственности гражданина, пострадавшего от деятельности недобросовестных застройщиков, и членов его семьи **на дату заключения договора** долевого участия в строительстве, а также договора цессии (уступки права требования) не находилось жилое помещение, за исключением установленных Законом Пермского края № 144-ПК случаев.

7. Из перечня условий предоставления меры государственной поддержки в соответствии с Законом Пермского края № 144-ПК предлагается исключить условие о включении пострадавшего гражданина в реестр пострадавших граждан.

8. Дополнить указанный перечень условий предоставления меры государственной поддержки таким условием, как заключение пострадавшим гражданином с жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, созданным в порядке, установленном ст. 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» договора паенакопления.

Оценивая актуальность представленного проекта закона, отметим следующее.

1. Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» наряду с другими изменениями внесены изменения в ст. 23.1. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

¹ Граждане, достигшие пенсионного возраста, а также граждане, которым страховая пенсия по старости назначена ранее достижения возраста, установленного Ст. 8 Федерального закона от 28.12.2013 № 400-ФЗ «О страховых пенсиях»; граждане, полностью или частично оплатившие приобретение жилого помещения в проблемном объекте за счет кредитных средств банка; одинокая мать; одинокий отец; граждане, являющиеся участниками государственных (муниципальных) программ по расселению ветхого (аварийного) жилья и которые приобрели жилое помещение в проблемном объекте за счет жилищных сертификатов, денежных средств, выплаченных (выданных) в рамках участия в указанных программах; граждане, полностью или частично оплатившие покупку жилого помещения в проблемном объекте за счет средств материнского (семейного) капитала; женщины, достигшие возраста 55 лет, мужчины, достигшие возраста 60 лет.

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), в том числе:

- дано понятие **проблемных объектов** как многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Отметим, что ранее действующее федеральное законодательство не содержало определение понятия «проблемный объект»;

- статья 23.1 дополнена нормами о **едином реестре проблемных объектов** как систематизированном перечне сведений о проблемных объектах. Также устанавливается, что единый реестр проблемных объектов формируется в электронной форме в единой информационной системе жилищного строительства средствами, предусмотренными программно-аппаратным комплексом этой системы, на основании сведений, размещаемых субъектами информации, состав сведений единого реестра проблемных объектов устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Сведения, содержащиеся в едином реестре проблемных объектов, являются открытыми, общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.

В связи со вступлением в силу изменений, предусмотренных п.п. «б» и «в» п. 15 ст. 1 Федерального закона № 151-ФЗ, **вместо реестра пострадавших граждан** предусматривается ведение **единого реестра проблемных объектов**.

Также Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22.08.2019 № 483/пр признан утратившим силу приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.08.2016 г. № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан».

Таким образом, в связи с указанными изменениями федерального законодательства, законопроектом предлагается уточнить понятийный аппарат Закона Пермского края № 144-ПК, а также исключить нормы, касающиеся реестра проблемных объектов, реестра пострадавших граждан.

2. В действующей редакции Закона Пермского края № 144-ПК категории граждан, которые имеют право на предоставление меры государственной поддержки, разделены **на две группы**:

- в отношении первой группы граждан² мера государственной поддержки в соответствии с Законом Пермского края № 144-ПК оказывается, если они приобрели жилое помещение в проблемном объекте по договору долевого участия в строительстве, а также по договору цессии (уступки права требования) и **на дату подачи заявления о предоставлении субсидии** в собственности таких граждан и членов их семьи не находится жилое помещение, за исключением случаев нахождения в собственности жилого (садового) дома, признанного в установленном законодательством порядке непригодным для проживания, в котором постоянно проживает (имеет регистрацию по месту жительства) такой пострадавший гражданин и (или) члены его семьи и общая площадь которого не более 60 кв. м, или иного жилого помещения, общая площадь которого не превышает установленную Законом Пермского края № 144-ПК норму площади жилого помещения;

- в отношении второй группы граждан³ мера государственной поддержки предоставляется при соблюдении всех прочих условий в случае, если в собственности гражданина и членов его семьи **на дату заключения договора** долевого участия в строительстве или договора цессии (уступки права требования) **и на дату подачи заявления** о предоставлении субсидии не находилось жилое помещение.

Таким образом, граждане, которые в соответствии с Законом Пермского края № 144-ПК имеют право на получение меры государственной поддержки в виде субсидии из краевого бюджета на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в порядке, установленном статьей 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для оплаты стоимости завершения строительства многоквартирного дома подразделяются на две подкатегории: тех, у кого в собственности не имелось жилого помещения на дату *подачи заявления* о выплате субсидии, и тех, у кого жилое помещение отсутствовало на

² Граждане, среднедушевой доход семей которых ниже величины прожиточного минимума, установленного в Пермском крае в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо одиноко проживающие граждане, доходы которых ниже величины прожиточного минимума (далее - малоимущие граждане); инвалиды I, II и III групп; дети-инвалиды, дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также их законные представители; пострадавший гражданин, состоящий в зарегистрированном браке, возраст которого не превышает 35 лет; граждане, имеющие трех и более несовершеннолетних детей; ветераны труда, ветераны труда Пермского края; ветераны Великой Отечественной войны, Герои Российской Федерации, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации, ветераны боевых действий, ветераны военной службы; лица, находившиеся на полном содержании лица, погибшего (умершего) в результате чрезвычайной ситуации, исполнения служебных обязанностей и признанные иждивенцами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

³ Граждане, достигшие пенсионного возраста, а также граждане, которым страховая пенсия по старости назначена ранее достижения возраста, установленного статьей 8 Федерального закона от 28.12. 2013 г. № 400-ФЗ «О страховых пенсиях»; граждане, полностью или частично оплатившие приобретение жилого помещения в проблемном объекте за счет кредитных средств банка; одинокая мать; одинокий отец; граждане, являющиеся участниками государственных (муниципальных) программ по расселению ветхого (аварийного) жилья и которые приобрели жилое помещение в проблемном объекте за счет жилищных сертификатов, денежных средств, выплаченных (выданных) в рамках участия в указанных программах; граждане, полностью или частично оплатившие покупку жилого помещения в проблемном объекте за счет средств материнского (семейного) капитала; женщины, достигшие возраста 55 лет, мужчины, достигшие возраста 60 лет.

дату заключения договора долевого участия в строительстве или договора цессии (уступки права требования) и на дату подачи указанного заявления.

Законопроектом предлагается исключить из перечня требований, которым должны соответствовать граждане, перечисленные в ч. 2 ст. 5 Закона Пермского края № 144-ПК, для предоставления меры государственной поддержки в соответствии с данным Законом Пермского края требование об отсутствии у гражданина и членов его семьи жилого помещения *на дату заключения договора долевого участия или договора цессии (уступки права требования)*, т.е. для обеих категорий граждан (указанных и в ч. 1 и в ч. 2 ст. 5) установить *одинаковые условия* для получения меры государственной поддержки.

В связи с этим считаем целесообразным объединить обе группы категорий граждан в одну группу с внесением соответствующих изменений в ст. 5 Закона Пермского края № 144-ПК.

На основании вышеизложенного, принятие представленного проекта закона **актуально** и будет иметь **положительные последствия**, связанные с приведением в соответствие федеральному законодательству норм Закона Пермского края от 31.10.2017 № 144-ПК «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома», а также с расширением категорий граждан, которым предоставляется мера государственной поддержки в соответствии с указанным Законом Пермского края.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная