



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 от 31.10.2017 № 144-ПК «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан - участников строительства многоквартирных домов, застройщик которых не исполнил обязательства по строительству объекта и передаче жилых помещений»

29.07.2020

№ 82-АЗ

Аналитическая записка подготовлена в соответствии с поручением председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 07.07.2020 № 1385-20/07 на основе проекта закона Пермского края, внесенного в порядке законодательной инициативы временно исполняющим обязанности губернатора Пермского края Махониным Д.Н., и материалов к нему, поступивших с письмом от 06.07.2020 № СЭД-01-69-785.

Законопроектом предусматривается внесение следующих изменений в Закон Пермского края от 31.10.2017 № 144-ПК «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан - участников строительства многоквартирных домов, застройщик которых не исполнил обязательства по строительству объекта и передаче жилых помещений» (далее – Закон Пермского края № 144-ПК).

1. Предлагается установить, что субсидия из бюджета Пермского края предоставляется на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в кооператив для оплаты стоимости завершения строительства проблемного объекта, *исключенного* из единого реестра проблемных объектов в связи с вводом проблемного объекта в эксплуатацию.

*Действующая редакция Закона Пермского края № 144-ПК предусматривает, что указанная субсидия предоставляется на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в кооператив для оплаты стоимости завершения строительства проблемного объекта, **включенного** в единый реестр проблемных объектов.*

2. В законопроекте предлагается увеличить срок, в течение которого гражданин-участник строительства вправе обратиться с заявлением о предоставлении меры государственной поддержки в соответствии с Законом Пермского края № 144-ПК, **с 6 до 10 месяцев** с даты ввода проблемного объекта в эксплуатацию, распространив указанную норму на правоотношения, возникшие с 6 августа 2020 года.

3. Предлагается уточнить одно из условий предоставления меры государственной поддержки, а именно, условие о заключении гражданином-участником строительства с кооперативом договора паенакопления, дополнив его положением о том, что на дату подачи заявления о предоставлении меры государственной поддержки обязательства в части оплаты паевого взноса **не исполнены**.

4. Предлагается установить особенности предоставления меры государственной поддержки гражданам-участникам строительства проблемного объекта, ввод в эксплуатацию которого осуществлен за счет средств целевого займа, **предоставленного кооперативу до вступления в силу Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ** «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» (далее – Федеральный закон № 151-ФЗ).

Мера государственной поддержки указанной категории граждан может быть предоставлена при одновременном соблюдении условий, аналогичных условиям предоставления мер региональной поддержки гражданам-участникам строительства проблемных объектов в соответствии с действующей редакцией Закона Пермского края № 144-ПК, а именно:

1) наличие постоянной регистрации на территории Пермского края гражданина-участника строительства;

2) гражданин - участник строительства ранее не пользовался мерой государственной поддержки в соответствии с Законом Пермского края № 144-ПК;

3) прохождение кооперативом государственной экспертизы проектной документации на проблемный объект, в том числе проверки достоверности определения сметной стоимости строительства проблемного объекта;

4) ввод кооперативом не завершеного строительством проблемного объекта в эксплуатацию;

5) заявление о предоставлении меры государственной поддержки подано гражданином - участником строительства не позднее 8 месяцев с даты ввода проблемного объекта в эксплуатацию;

6) заключение гражданином - участником строительства с кооперативом договора паенакопления, обязательства по которому на дату подачи заявления о предоставлении меры государственной поддержки в части оплаты паевого взноса не исполнены;

а также следующего условия:

- выдача кооперативу целевого займа для завершения строительства проблемного объекта до вступления в силу Федерального закона № 151-ФЗ.

**Размер субсидии**, предоставляемой указанной категории граждан, определяется как произведение общей площади жилого помещения (жилых помещений) по всем договорам, предусматривающим передачу жилого помещения (жилых помещений), заключенным гражданином-участником

строительства в отношении одного проблемного объекта (далее - договор), и размера целевого взноса, рассчитанного на 1 кв. м общей площади жилого помещения. В случае если общая площадь жилого помещения (жилых помещений) по договору (договорам) превышает 120 квадратных метров, размер субсидии рассчитывается и предоставляется из расчета не более чем на 120 квадратных метров, что соответствует аналогичной норме федерального законодательства по выплате возмещений гражданам – участникам строительства проблемных объектов за счет средств публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»<sup>1</sup>.

Срок действия норм в части установления указанных особенностей предоставления меры государственной поддержки предлагается установить **до 01 июня 2021 года.**

Оценивая **актуальность** представленного проекта закона, отметим следующее.

1. Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ внесены существенные изменения в федеральное законодательство об участии в долевом строительстве<sup>2</sup>, о несостоятельности (банкротстве)<sup>3</sup>, о публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства<sup>4</sup>, в том числе в части дополнения нормы о **едином реестре проблемных объектов** как систематизированном перечне сведений о проблемных объектах и установления единого для всех субъектов Российской Федерации механизма восстановления прав граждан-участников строительства многоквартирных домов, застройщик которых нарушил срок передачи жилых помещений гражданам-участникам строительства в случае, если объект был включен в единый реестр проблемных объектов. При этом граждане-участники строительства указанных объектов имеют равные возможности на восстановление своих прав вне зависимости от их социального статуса.

Отметим, что до внесения в федеральное законодательство указанных изменений к «проблемным объектам» в Пермском крае было отнесено 13 многоквартирных домов, которые соответствовали **одновременно** следующим критериям:

- застройщик объекта признан банкротом (введена процедура конкурсного производства);

---

<sup>1</sup> Правила выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.12.2019 № 1680.

<sup>2</sup> Федеральный закон 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».

<sup>3</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

<sup>4</sup> Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- застройщиком не выполнены обязательства по предоставлению жилых помещений гражданам, заключивших договоры участия долевого строительства;

- граждане-участники строительства включены в Реестр пострадавших граждан.

В связи со вступлением в силу изменений, предусмотренных Федеральным законом № 151-ФЗ, в Законе Пермского края № 144-ПК **реестр пострадавших граждан был упразднен**. При этом к проблемным объектам стали относиться многоквартирные дома, отвечающие **одному** из следующих критериев:

- застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства многоквартирного дома;

- застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

*По информации Министерства строительства Пермского края по состоянию на 20 июля 2020 года в Пермском крае существует **58 проблемных объектов**, включенных в единый реестр проблемных объектов. В отношении указанных объектов распоряжением губернатора Пермского края от 13.12.2019 № 197-р утвержден План-график реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории Пермского края (далее – План-график). План-график размещен на официальном сайте Министерства строительства Пермского края в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в разделе «Оказание помощи пострадавшим участникам строительства».*

*В отношении 44 проблемных объектов, застройщики которых признаны банкротами, Пермским краем направлены ходатайства в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о восстановлении прав граждан-участников строительства с учетом механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 151-ФЗ. В ходатайствах Пермского края выражена готовность софинансировать из регионального бюджета мероприятия по восстановлению прав пострадавших граждан в размере, определенном федеральным законодательством.*

*В июне-июле 2020 года 2 объекта по г. Перми исключены из реестра проблемных объектов, в том числе по причинам:*

*- ввода в эксплуатацию (жилой дом по ул. Крайпрудская, 44);*

- заключения застройщиком (ООО «Домострой») с гражданами – участниками строительства дополнительных соглашений о продлении срока строительства (жилой дом по ул. Кавказская, 26).

2. До принятия Федерального закона № 151-ФЗ субъекты Российской Федерации самостоятельно за счет собственных бюджетов определяли механизмы достройки объектов незавершенного строительства и восстановления прав граждан.

Так, на территории Пермского края были приняты и действуют в настоящее время следующие нормативные правовые акты:

- Закон Пермского края № 144-ПК, предусматривающий предоставление меры государственной поддержки **отдельным категориям граждан**, пострадавшим от действий застройщиков, привлекавших денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома и не исполнивших обязательства по завершению строительства многоквартирного дома, в виде **субсидии** из бюджета Пермского края **на оплату целевого взноса**, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в порядке, установленном ст. 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», **для оплаты стоимости завершения строительства** многоквартирного дома, включенного в реестр проблемных объектов;

- постановление Правительства Пермского края от 05.07.2017 № 617-п «О мерах по завершению строительства проблемных объектов и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Пермского края» (далее – Постановление № 617-п), в соответствии с которым одной из региональных мер по завершению строительства проблемных объектов является **предоставление целевых займов для завершения строительства** проблемного объекта жилищно-строительному кооперативу.

Отметим, что в соответствии с действующим федеральным законодательством возможность восстановления прав граждан-участников строительства проблемных объектов путем компенсации затрат, понесенных жилищно-строительным кооперативом на завершение строительства объекта, **не предусмотрена**. Граждане-участники строительства проблемного объекта Пермского края, ввод в эксплуатацию которого осуществлен за счет средств целевого займа, предоставленного жилищно-строительному кооперативу до вступления в силу Федерального закона № 151-ФЗ, не могут претендовать на получение мер федеральной поддержки, обязаны вернуть целевой займ либо за счет предоставляемой отдельным категориям граждан<sup>5</sup> субсидии из бюджета Пермского края на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив, в соответствии с действующей редакцией Закона Пермского края № 144-ПК, либо за счет собственных средств.

---

<sup>5</sup> Статья 5 Закона Пермского края № 144-ПК.

*По информации Министерства строительства Пермского края региональной мерой поддержки в соответствии с Постановлением № 617-п до принятия Федерального закона № 151-ФЗ воспользовались члены жилищно-строительного кооператива одного из проблемных объектов Пермского края.*

*Акционерным обществом «Пермское агентство инвестиционного жилищного кредитования» жилищно-строительному кооперативу «Челюскинцев, 23 (вторая очередь)» для завершения строительства жилого дома в 2018 году предоставлен беспроцентный целевой займ, который подлежит возврату за счет средств граждан-участников строительства (пайщиков) в течение 8 месяцев после ввода дома в эксплуатацию.*

*6 февраля 2020 года дом № 23 по ул. Челюскинцев в г. Перми введен в эксплуатацию. Участники строительства указанного дома, относящиеся к отдельным категориям граждан, определенным статьей 5 Закона Пермского края № 144—ПК (порядка 25 % членов кооператива), вправе подать заявление на предоставление субсидии из бюджета Пермского края на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив. Остальные участники строительства обязаны вернуть целевой займ за счет собственных средств.*

Согласно финансово-экономическому обоснованию к законопроекту принятие проекта закона не потребует дополнительных расходов бюджета Пермского края.

В бюджете Пермского края на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов на мероприятие «Меры государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома» предусмотрены средства в размере 641,42 млн. рублей, в том числе:

- в 2020 году – 266,42 млн. рублей,
- в 2021 году – 368,71 млн. рублей,
- в 2022 году – 6,29 млн. рублей.

*По информации, дополнительно предоставленной Министерством строительства Пермского края, на финансирование субсидий гражданам-участникам проблемных объектов Пермского края, ввод в эксплуатацию которых осуществлен за счет средств целевого займа, предоставленного жилищно-строительному кооперативу до вступления в силу Федерального закона № 151-ФЗ, в 2020 году необходимо 114,03 млн. рублей.*

*Расчет произведен по достроенному за счет средств целевого займа и введенному в эксплуатацию в текущем году многоквартирному дому № 23 по ул. Челюскинцев в г. Перми исходя из общей площади жилых помещений, принадлежащих гражданам - 6 241,42 кв.м, и стоимости достройки 1 кв.м - 18 270 рублей.*

*По данным информационной системы «АЦК – Финансы» на указанное мероприятие в 2020 году средства предусмотрены в полном объеме.*

На основании изложенного считаем, что принятие проекта закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края от 31.10.2017 № 144-ПК «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан - участников строительства многоквартирных домов, застройщик которых не исполнил обязательства по строительству объекта и передаче жилых помещений» является **актуальным** и будет иметь **положительные последствия**, связанные с предоставлением равных прав на получение мер государственной поддержки гражданам – участникам строительства проблемных объектов, как включенных в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом № 151-ФЗ, так и достроенных за счет средств целевого займа, предоставленного жилищно-строительному кооперативу до вступления в силу Федерального закона № 151-ФЗ.

Заместитель начальника управления,  
государственный советник  
Пермского края 1 класса

Е.А.Селянинова