



**ГУБЕРНАТОР
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Троицкий просп., д. 49,
г. Архангельск, 163004,
Тел. (8182) 288-146, 288-101,
факс (8182) 215-495
E-mail: adm@dvinaland.ru
http://www.dvinaland.ru

Председателю
Архангельского областного
Собрания депутатов

В.Ф. Ногожилову

11.05.2016 № 02-22/216

На № _____

Уважаемый Виктор Феодосьевич!

На основании подпункта «г» пункта 1 статьи 29 и пункта 1 статьи 33 Устава Архангельской области вношу для рассмотрения на двадцать седьмой сессии Архангельского областного Собрания депутатов проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области».

Официальным представителем Губернатора Архангельской области на сессии Архангельского областного Собрания депутатов по данному проекту областного закона назначается заместитель председателя Правительства Архангельской области – министр строительства и архитектуры Архангельской области Шестаков Андрей Геннадьевич.

Приложение: 1. Проект областного закона.

2. Пояснительная записка к проекту областного закона.

3. Финансово-экономическое обоснование проекта областного закона.

4. Перечень областных законов и иных областных нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие проекта областного закона.

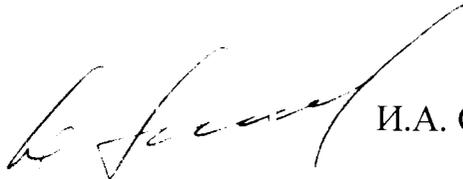
5. Проект постановления Архангельского областного Собрания депутатов о принятии проекта областного закона в первом чтении.

6. Проект постановления Архангельского областного Собрания депутатов о принятии областного закона.

*11 05 6
11/16/2016*

7. Документы, перечисленные в пунктах 1 – 6, на электронном носителе.

С уважением

 И.А. Орлов

АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области»

Статья 1.

Внести в областной закон от 2 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» («Ведомости Архангельского областного Собрания депутатов», 2012, № 32; 2013, № 3; 2014, № 7) следующие изменения:

1. Подпункт 1 пункта 1 статьи 3 изложить в следующей редакции:

«1) застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;».

2. В пункте 2 статьи 5:

1) в подпункте 3 слова «контроля и надзора в сфере» заменить словами «государственного контроля (надзора) в области»;

2) подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) утверждает порядок принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 1 статьи 10 настоящего закона;».

3. В пункте 1 статьи 6:

- 1) в подпункте 1 слова «контроль и надзор в сфере» заменить словами «государственный контроль (надзор) в области»;
- 2) подпункт 3 исключить.

4. В статье 7:

- 1) пункт 3 исключить;
- 2) пункт 4 изложить в следующей редакции:
«4) предоставление инвестору в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Архангельской области, в соответствии со статьей 10 настоящего закона;».

5. Пункт 2 статьи 8 дополнить словами «государственной власти Архангельской области в сфере осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

6. Статью 10 изложить в следующей редакции:

«Статья 10. Предоставление земельного участка инвестору в аренду без проведения торгов

1. В целях реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего, в том числе завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, инвесторам предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок, находящийся в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный на территории Архангельской области.

2. При подтверждении соответствия масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 1 настоящей статьи, Губернатор Архангельской области издает распоряжение о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенный на территории Архангельской области, без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта.

Распоряжение, указанное в абзаце первом настоящего пункта, является основанием для заключения органами местного самоуправления муниципального образования Архангельской области или уполномоченным исполнительным органом государственной власти Архангельской области, обладающими правом предоставления соответствующих земельных участков, договоров аренды

земельных участков без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации с инвесторами.

В распоряжении должны быть указаны юридическое лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в аренду без проведения торгов, и характеристики объекта (объектов), для целей строительства (размещения) которого (которых) требуется предоставление указанного земельного участка.

Порядок принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 1 настоящей статьи, утверждается постановлением Правительства Архангельской области.».

Статья 2.

Настоящий закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Архангельской области

И.А. Орлов

г. Архангельск

Пояснительная записка

к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области»

Проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» (далее – законопроект) разработан в связи со следующими обстоятельствами.

1. В настоящее время действует областной закон от 02 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» (далее – областной закон № 522-32-ОЗ), который регулирует отношения в сфере защиты на территории Архангельской области прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее – защита прав участников долевого строительства).

В соответствии с пунктом 4 статьи 7 областного закона № 522-32-ОЗ одной из форм деятельности по защите прав участников долевого строительства на территории Архангельской области является бесплатное предоставление инвестору по результатам конкурса земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

Указанная норма областного закона № 522-32-ОЗ введена на основании пункта 2 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), в соответствии с которой устанавливалось, что предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

С принятием Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» указанная норма Кодекса с 01 марта 2015 года утратила силу.

Статьей 39.5 Кодекса установлены случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно. Указанный перечень является исчерпывающим и не может быть расширен законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 7 данной статьи Кодекса предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно осуществляется в случае предоставления земельного участка отдельным

категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, статья 39.5 Кодекса (в том числе пункт 7 указанной статьи) не предусматривает предоставление юридическим лицам земельного участка в целях реализации ими инвестиционных проектов, направленных на защиту граждан в связи с неисполнением застройщиком своих обязательств по передаче жилых помещений, и не позволяет установить такой случай законом субъекта Российской Федерации.

Ранее Законодательным Собранием Новосибирской области в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации был внесен проект федерального закона № 712709-6 «О внесении изменений в статьи 39.5 и 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации», предусматривающий дополнительный случай предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, осуществляющему функцию по разрешению ситуации, связанной с неисполнением застройщиком своих обязательств по передаче жилых помещений гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены, при установлении законом субъекта Российской Федерации соответствующих случая и порядка предоставления земельного участка в собственность бесплатно.

Однако постановлением Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 18 сентября 2015 года № 7240-6ГД указанный проект федерального закона был отклонен.

С учетом изложенного законопроектом предлагается исключить из областного закона № 522-32-ОЗ положение, предусматривающее бесплатное предоставление инвестору по результатам конкурса земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

2. Пунктом 2 статьи 39.6 Кодекса предусмотрены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В частности, согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.6 Кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

На основании изложенного законопроектом предлагается установить, что в целях реализации масштабного инвестиционного проекта инвесторам предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок, находящийся в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный на территории Архангельской области.

Масштабный инвестиционный проект должен предусматривать в том числе завершение строительства многоквартирного дома, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

При подтверждении соответствия масштабного инвестиционного проекта указанному критерию Губернатор Архангельской области издает распоряжение о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенный на территории Архангельской области, без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта.

Данное распоряжение Губернатора Архангельской области является основанием для заключения органами местного самоуправления муниципального образования Архангельской области или уполномоченным исполнительным органом государственной власти Архангельской области, обладающими правом предоставления соответствующих земельных участков, договоров аренды земельных участков без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации с инвесторами.

Законопроектом предусмотрено, что порядок принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта указанному критерию, утверждается постановлением Правительства Архангельской области.

Таким образом, законопроектом предлагается установить дополнительную форму деятельности по защите прав участников долевого строительства на территории Архангельской области. Предполагается, что реализация предлагаемых законопроектом изменений будет осуществляться наравне с критериями, предъявляемыми к масштабным инвестиционным проектам, предусмотренными областным законом от 24 сентября 2010 года № 188-15-ОЗ «О государственной политике Архангельской области в сфере инвестиционной деятельности», в целях предоставления земельных участков в аренду без торгов.

3. Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в пункт 1 статьи 2 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) в части уточнения понятия «застройщик».

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик – это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой

формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Кодекса случаев на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Как установлено Верховным Судом Российской Федерации в определении от 13 мая 2015 года № 4-АПГ15-9, понятие «застройщик», изложенное в Федеральном законе № 214-ФЗ, является универсальным в сфере отношений в области долевого строительства многоквартирных домов, распространяет свое действие на всю территорию Российской Федерации и обязательно к исполнению всеми субъектами правоотношений, связанных с привлечением денежных средств и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, в том числе органами государственной власти при осуществлении ими контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов.

Верховным Судом Российской Федерации признана недействующей норма Закона Московской области от 01 июля 2010 года № 84/2010 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области», которая устанавливала понятие «застройщик», отличное от понятия, установленного пунктом 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ, так как указанная норма Закона Московской области носила расширительный характер и порождала конкуренцию, коллизию и несогласованность региональных и федеральных норм.

С учетом этого законопроектом предлагается привести подпункт 1 пункта 1 статьи 3 областного закона № 522-32-ОЗ в соответствие с Федеральным законом № 214-ФЗ и практикой Верховного Суда Российской Федерации, уточнив понятие «застройщик». Законопроектом предлагается указанное понятие изложить в редакции Федерального закона № 214-ФЗ.

4. Законопроектом предлагается также внести в областной закон № 522-32-ОЗ иные изменения технико-юридического характера.

Принятие законопроекта позволит повысить защиту прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства на территории Архангельской области.

**Губернатор
Архангельской области**



И.А. Орлов

**Финансово-экономическое обоснование
проекта областного «О внесении изменений в областной закон
«Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные
средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи
права нарушены, на территории Архангельской области»**

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» не повлечет дополнительных расходов областного бюджета или изменений финансово-бюджетных обязательств Архангельской области.

**Губернатор
Архангельской области**



И.А. Орлов

**Перечень
областных законов и иных нормативных правовых актов
Архангельской области, отмены или изменения которых потребует принятие
проекта областного закона «О внесении изменений в областной закон
«Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные
средства привлечены для строительства многоквартирных домов
и чьи права нарушены, на территории Архангельской области»**

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» потребует признания утратившим силу Порядка организации и проведения конкурса по определению инвестора, принявшего обязательства по завершению строительства многоквартирного дома, начатого застройщиком, и передаче жилых помещений в многоквартирном доме участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, утвержденного постановлением Правительства Архангельской области от 07 октября 2014 года № 392-пп.

**Губернатор
Архангельской области**



И.А. Орлов

Проект

АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
шестого созыва (двадцать седьмая сессия)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2016 г. №

О проекте областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области»

Областное Собрание депутатов **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» в первом чтении.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель областного
Собрания депутатов

В.Ф. Новожилов

АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
шестого созыва (сессия)

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 2016 г. №

Об областном законе «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области»

Областное Собрание депутатов **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять областной закон «О внесении изменений в областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области».
2. Направить закон Губернатору Архангельской области для подписания и официального опубликования.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель областного
Собрания депутатов

В.Ф. Новожилов