



**АРХАНГЕЛЬСКОЕ  
ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ  
ДЕПУТАТОВ**

Депутату областного Собрания

пл. Ленина, 1, г. Архангельск, 163000  
тел.: (8182) 21-56-13, факс: (8182) 20-03-43  
e-mail: [duma@aosd.ru](mailto:duma@aosd.ru)

от 03 ДЕК 2018 № 02-13/241  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

На основании пункта 5 статьи 14 областного закона «О порядке разработки, принятия и вступления в силу законов Архангельской области» направляем взамен ранее представленного от 16.10.2018 № 0213/176 Вам проект областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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», внесенный в порядке законодательной инициативы Губернатором Архангельской области И.А. Орловым.

Просим Вас представить замечания и предложения по данному законопроекту в областное Собрание депутатов.

Председатель областного  
Собрания депутатов

*С уважением,*

Е.В. Прокопьева

Д.А. Иванов  
(8182) 21-54-98

нк



**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

Прокопьевой Е.В.

27.11.2018 № 02-22/433

На № \_\_\_\_\_

Уважаемая Екатерина Владимировна!

На основании подпункта «г» пункта 1 статьи 29 и пункта 1 статьи 33 Устава Архангельской области вношу для рассмотрения на четвертой сессии Архангельского областного Собрания депутатов взамен ранее представленного (письмо Губернатора Архангельской области от 4 октября 2018 года № 02-22/330) проект областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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 – законопроект).

5 октября 2018 года Губернатором Архангельской области в порядке реализации права законодательной инициативы внесен для рассмотрения на третьей сессии Архангельского областного Собрания депутатов проект областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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 – первоначальный проект областного закона).

Первоначальным проектом областного закона предлагалось приостановить действие положений областного закона от 2 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан,

Архангельское областное  
Собрание депутатов  
27.11.2018  
№ 02-22/433

23 л. + диск

чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» (далее – областной закон № 522-32-ОЗ) до 31 декабря 2021 года, регулирующих вопросы предоставления земельных участков инвесторам в аренду без проведения торгов в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, в том числе, не предусматривающих завершение строительства многоквартирных домов и предоставление помещений в этих домах. Это было обусловлено тем, что Федеральный закон от 1 июля 2018 года № 175-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 № 175-ФЗ) непосредственно урегулировал условия предоставления земельных участков в аренду без торгов юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства многоквартирных домов и исполнению обязательств застройщика перед «обманутыми дольщиками», а сам порядок предоставления таких земельных участков должен быть утвержден постановлением Правительства Российской Федерации.

В ходе разработки первоначального проекта областного закона Губернатором Архангельской области направлено обращение в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) (письмо Губернатора Архангельской области от 12 сентября 2018 года № 02-08/139) по вопросу возможности сохранения действующих в рамках областного закона № 522-32-ОЗ механизмов предоставления земельных участков юридическим лицам в аренду без торгов в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, не предусматривающих завершение строительства многоквартирных домов.

В ответе Минстроя России от 26 октября 2018 года № 43529-ОК/07 на данное обращение Губернатора Архангельской области указано, что Федеральный закон № 175-ФЗ не ограничивает органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в реализации ранее принятых нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, предусматривающих способы восстановления прав «обманутых дольщиков», не связанные с завершением строительства многоквартирных домов в рамках определения критериев масштабных инвестиционных проектов.

С учетом этого законопроектом предлагается приостановить действие только подпункта 3 пункта 1 статьи 10 областного закона № 522-32-ОЗ, предусматривающего в качестве критерия масштабного инвестиционного

проекта завершение строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения в котором (которых) предполагается передавать «обманутым дольщикам». Это позволит продолжать реализовывать в Архангельской области масштабные инвестиционные проекты, предусматривающие способы защиты прав «обманутых дольщиков», не связанные с завершением строительства многоквартирных домов.

В соответствии с Планом-графиком («дорожной картой») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утвержденным первым заместителем Губернатора Архангельской области – председателем Правительства Архангельской области, до 31 декабря 2020 года в Архангельской области предусмотрены выплаты инвесторами денежных компенсаций «обманутым дольщикам» восьми многоквартирных домов (в городе Архангельске – жилые комплексы «Ленинградский» (расположен по улице Воронина), «Верона» (блок-Б) (расположен по улице Красноармейская), а также многоквартирные дома, объекты незавершенного строительства по которым отсутствуют, расположенные по проспекту Советских космонавтов, дом 52; улице Дежневцев, дом 14, корпус 8; улице Партизанская, дом 33; проспекту Ломоносова (между улицами Поморская и Володарского); около пересечения улиц Адмирала Кузнецова и Кедрова; в городе Каргополе – многоквартирный дом по улице Семеновская, дом 104).

Учитывая изложенное и пункт 2 статьи 33 Устава Архангельской области, прошу включить законопроект в повестку дня четвертой сессии Архангельского областного Собрания депутатов, рассмотреть и принять законопроект в двух чтениях на четвертой сессии Архангельского областного Собрания депутатов.

Принятие законопроекта на четвертой сессии Архангельского областного Собрания депутатов позволит своевременно привести законодательство Архангельской области в сфере защиты «обманутых дольщиков» в соответствие с законодательством Российской Федерации и обеспечить права и законные интересы указанной категории граждан.

Официальным представителем Губернатора Архангельской области на сессии Архангельского областного Собрания депутатов по данному проекту областного закона назначается руководитель инспекции государственного строительного надзора Архангельской области Гладышев Денис Васильевич.

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 нормативных правовых актов Архангельской области, отмены или изменения которых потребует принятие 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.
7. Письмо Губернатора Архангельской области от 12 сентября 2018 года № 02-08/139.
8. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 октября 2018 года № 43529-ОК/07.
9. Документы, перечисленные в пунктах 1 – 8, на электронном носителе.

*С уважением*



И.А. Орлов

**АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ****ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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»**

**Статья 1.**

Пункт 2 статьи 9 областного закона от 1 марта 2006 года № 153-9-ОЗ «Градостроительный кодекс Архангельской области» («Ведомости Архангельского областного Собрания депутатов», 2006, № 9, 12, 14; 2007, № 18; 2009, № 2, 3, 5, 6, 8; 2010, № 10, 16; 2011, № 20, 22, 24, 25; 2012, № 28, 30, 32; 2013, № 38, 40, 2; 2014, № 7, 10; 2015, № 17, 20; 2016, № 25, 27, 30, 31; 2017, № 34, 36, 39; 2018, № 43, 44, 45) дополнить подпунктом 17 следующего содержания:

«17) размещение в пределах своей компетенции в единой информационной системе жилищного строительства информации, предусмотренной частью 6.3 статьи 23.3 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» (в случае размещения оператором единой информационной системы жилищного строительства на сайте такой системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о наличии технической возможности для реализации данного полномочия);».

**Статья 2.**

Статью 9.2 областного закона от 21 января 2009 года № 655-33-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений» («Ведомости Архангельского областного Собрания депутатов», 2009, № 33, 5; 2010, № 13; 2011, № 23; 2012, № 36; 2013, № 39, 41, 2, 3, 4; 2014, № 6, 10, 11; 2015, № 14, 19, 21; 2016, № 29, 31; 2017, № 34; 2018, № 41) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о проведении аукциона, уполномоченным исполнительным органом или уполномоченным органом принято решение о его формировании в целях

предоставления юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, которые включены в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в соответствии с Федеральным законом 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) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в соответствии с распоряжением Губернатора Архангельской области.».

### Статья 3.

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; 2016, № 28; 2017, № 38; 2018, № 43) следующие изменения:

1. В статье 2 слова «, от 29 июля» заменить словами «(далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), от 29 июля».

2. В пункте 1 статьи 3:

1) в абзаце третьем подпункта 1 слова «законом 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» заменить словами «законом № 214-ФЗ»;

2) подпункт 2 после слова «власти» дополнить словами «, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти),».

3. В статье 5:

1) в пункте 1:

дополнить подпунктом 1.1 следующего содержания:

«1.1) направляет для согласования в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти предложения по вопросу назначения на должность и освобождения от должности руководителя уполномоченного исполнительного органа государственной власти Архангельской области, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства

б

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;»;

дополнить новым подпунктом 2 следующего содержания:

«2) издает распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории Архангельской области, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, которые включены в реестр в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

До установления Правительством Российской Федерации порядка предоставления земельных участков в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации распоряжения Губернатора Архангельской области, указанные в абзаце первом настоящего подпункта, принимаются по согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;»;

подпункт 2 считать подпунктом 3;

2) в подпункте 1 пункта 2 слова «на территории Архангельской области (далее – уполномоченные исполнительные органы)» заменить словами «на территории Архангельской области, в том числе уполномоченный исполнительный орган государственной власти Архангельской области, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченные исполнительные органы),».

4. Подпункт 1 пункта 1 статьи 6 дополнить словами «в порядке, установленном постановлением Правительства Архангельской области, с учетом требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных Правительством Российской Федерации».

5. В пункте 2 статьи 8 слова «в сфере осуществления государственного контроля (надзора)» заменить словами «, осуществляющим государственный контроль (надзор)».

#### **Статья 4.**

1. Настоящий закон вступает в силу через десять дней со дня его официального опубликования.

2. Пункт 4 статьи 9.2 областного закона от 21 января 2009 года № 655-33-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений»

7



(в редакции настоящего закона) действует до 31 декабря 2021 года включительно.

3. Подпункт 2 пункта 1 статьи 5 областного закона 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» (в редакции настоящего закона) действует до 31 декабря 2021 года включительно.

4. Приостановить действие подпункта 3 пункта 1 статьи 10 областного закона 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» до 31 декабря 2021 года включительно.

Губернатор  
Архангельской области

И.А. Орлов

г. Архангельск

## **Пояснительная записка**

**к проекту областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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»**

Проект областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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 – законопроект) разработан в целях реализации в областных законах положений Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-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». Данный федеральный закон разработан на основании подпунктов «а» и «в» пункта 1 поручений Президента Российской Федерации от 5 ноября 2017 года № Г1р-2261 и урегулировал вопросы координации на федеральном уровне деятельности региональных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов, усовершенствовал механизм защиты участников долевого строительства.

1. Федеральным законом от 1 июля 2018 года № 175-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 № 175-ФЗ) в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) внесены изменения. Высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации до 31 декабря 2021 года вправе издавать распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома и исполнению обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, чьи права нарушены (далее – обманутые дольщики). Такие земельные участки предоставляются для строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

На основании части 31 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

9

указанные распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации могут устанавливаться в качестве оснований для принятия уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления решений об отказе в проведении аукционов по продаже (заключению договора аренды) указанных земельных участков. Данные положения будут действовать до 31 декабря 2021 года.

До принятия указанных изменений в ЗК РФ юридическим лицам (инвесторам) предоставлялись земельные участки в аренду без проведения торгов в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать обманутым дольщикам. Правовым основанием для этого является подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, согласно которому субъекты Российской Федерации на основании распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации вправе предоставлять земельные участки юридическим лицам без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

В связи с принятием Федерального закона № 175-ФЗ подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ не претерпел изменений.

На основании указанной нормы ЗК РФ в областном законе 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» (далее – областной закон № 522-32-ОЗ) предусмотрено предоставление земельных участков инвесторам в аренду без торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов и раскрыто содержание принимаемых инвестором обязательств по защите прав обманутых дольщиков в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта:

предоставление бесплатно в собственность обманутым дольщикам жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности инвестора;

строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), часть жилых помещений в котором (которых) будет предоставлена бесплатно в собственность обманутым дольщикам;

завершение строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения в котором (которых) предполагается передавать обманутым дольщикам;

выплату инвестором денежной компенсации обманутым дольщикам в размере, определенном соглашением (договором) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве.

10

В связи с принятием Федерального закона № 175-ФЗ возник вопрос о возможности сохранения действующих механизмов предоставления земельных участков в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, не предусматривающих завершение строительства многоквартирных домов.


Губернатором Архангельской области по указанному вопросу направлено обращение в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) (письмо Губернатора Архангельской области от 12 сентября 2018 года № 02-08/139).

В ответе Минстроя России от 26 октября 2018 года № 43529-ОК/07 на обращение Правительства Архангельской области указано, что Федеральный закон № 175-ФЗ не ограничивает органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в реализации ранее изданных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, предусматривающих иные способы восстановления прав обманутых дольщиков, не связанные с завершением строительства многоквартирного дома, жилые помещения в котором предполагается передавать обманутым дольщикам, в рамках определения критериев масштабных инвестиционных проектов.

С учетом этого согласно законопроекту Губернатор Архангельской области до 31 декабря 2021 года принимает распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома и исполнению обязательств застройщика перед обманутыми дольщиками. Министерство имущественных отношений Архангельской области принимает решения об отказе в проведении аукционов по продаже (заключению договора аренды) земельного участка в случае, если в отношении такого земельного участка принято решение о его формировании в целях предоставления таким юридическим лицам. При этом законопроектом предусматривается, что до установления Правительством Российской Федерации указанного порядка предоставления земельных участков данные распоряжения Губернатора Архангельской области принимаются по согласованию с Минстроем России.

Законопроектом также предлагается приостановить действие подпункта 3 пункта 1 статьи 10 областного закона № 522-32-ОЗ до 31 декабря 2021 года, предусматривающего предоставление земельных участков инвесторам в аренду без торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих завершение строительства многоквартирного дома, жилые помещения в котором предполагается передавать обманутым дольщикам.

2. Согласно Федеральному закону № 175-ФЗ Правительство Российской Федерации наделено полномочиями по установлению требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации определяет порядок осуществления такого контроля (надзора). Предусмотрено



согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя регионального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов, с Минстроем России по предложению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации. Порядок такого согласования устанавливается Правительством Российской Федерации.

В связи с этим законопроектом Губернатор Архангельской области наделяется полномочием по направлению для согласования в Минстрой России предложений по вопросам назначения на должность и освобождения от должности руководителя инспекции государственного строительного надзора Архангельской области (далее – инспекция). Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов осуществляется инспекцией с учетом требований к организации и проведению данного государственного контроля (надзора), установленных Правительством Российской Федерации.

3. В интересах участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости Федеральным законом № 175-ФЗ предусмотрена обязанность федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, по размещению в единой информационной системе жилищного строительства (далее – система) такой информации, как:

градостроительный план земельного участка;

разрешение на строительство объекта капитального строительства жилого назначения;

решение о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в указанное разрешение на строительство;

разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства жилого назначения.

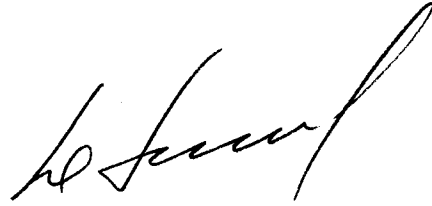
При этом указанная обязанность у данных органов государственной власти и органа местного самоуправления возникает при наличии у них технической возможности размещения этой информации в системе. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором системы. До этого времени данная информация размещалась в системе застройщиком.

Законопроектом предлагается наделить министерство строительства и архитектуры Архангельской области полномочием по размещению при наличии технической возможности в системе градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство объекта капитального строительства жилого назначения и иной информации. Это позволит инспекции более эффективно осуществлять государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов.

12

Согласно законопроекту его положения вступают в силу через десять дней со дня его официального опубликования.

**Губернатор  
Архангельской области**

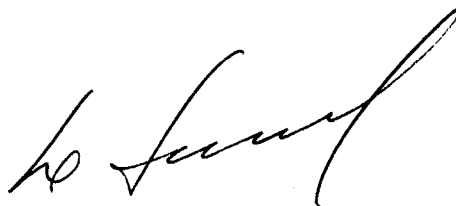


**И.А. Орлов**

**Финансово-экономическое обоснование  
проекта областного закона «О внесении изменений в отдельные областные  
законы в связи с принятием Федерального закона «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»**

Принятие проекта областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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» не повлечет дополнительных расходов областного бюджета или изменения 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 областного закона «О внесении изменений в отдельные  
областные законы в связи с принятием Федерального закона  
«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»**

Принятие областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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» потребует внесения изменений в:

Положение об инспекции государственного строительного надзора Архангельской области, утвержденное постановлением администрации Архангельской области от 19 апреля 2007 года № 81-па;

Положение о министерстве строительства и архитектуры Архангельской области, утвержденное постановлением Правительства Архангельской области от 11 июня 2015 года № 214-пп;

Порядок принятия решения о соответствии инвестиционного проекта одному или нескольким критериям, установленным в пункте 1 статьи 10 областного закона 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», утвержденный постановлением Правительства Архангельской области от 4 апреля 2017 года № 143-пп.

**Губернатор  
Архангельской области**



**И.А. Орлов**



**АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ  
седьмого созыва (четвертая сессия)**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 2018 г. №

О проекте областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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»

Областное Собрание депутатов **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять проект областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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» в первом чтении.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель областного  
Собрания депутатов

Е.В. Прокопьева

**АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**  
**седьмого созыва (четвертая сессия)**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 2018 г. №

Об областном законе «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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»

Областное Собрание депутатов **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять областной закон «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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».
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

Е.В. Прокопьева





**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://dvinaland.ru

*12.09.2018* № *02-08/139*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Министру  
строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации**

**Якушеву В.В.**

**Уважаемый Владимир Владимирович!**

Федеральным законом от 01 июля 2018 года № 175-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 от 01 июля 2018 года № 175-ФЗ) пункт 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации дополнен новым подпунктом 3.1, в соответствии с которым договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в том числе в случае предоставления земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан (далее – обманутые дольщики) в соответствии с Федеральным законом 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 от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ), для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В силу подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации субъекты Российской Федерации на основании распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации вправе предоставлять земельные участки юридическим лицам без

проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

На основании указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации соответствующими законами субъектов Российской Федерации предусмотрено отнесение к масштабным инвестиционным проектам проектов, предусматривающих защиту прав обманутых дольщиков путем, в том числе путем завершения строительства многоквартирных домов. Названная норма Земельного кодекса Российской Федерации не претерпела изменений в связи с принятием Федерального закона от 01 июля 2018 года № 175-ФЗ

Первым условием реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации является необходимость завершения строительства объекта незавершенного строительства юридическим лицом, которому будет предоставлен земельный участок без проведения торгов.

Субъекты Российской Федерации, предусматривая критерии масштабности инвестиционного проекта, не обязательно исходили из необходимости завершения строительства объекта незавершенного строительства.

В первую очередь масштабный инвестиционный проект должен обеспечить защиту прав обманутых дольщиков путем принятия юридическим лицом, которому предоставляется земельный участок без проведения торгов, обязательств застройщика перед дольщиками.

Юридическая судьба объекта незавершенного строительства не обязательно разрешается в ходе реализации масштабного инвестиционного проекта. Зачастую невозможно разработать инвестиционный проект, предусматривающий завершение строительства многоквартирного дома (недобросовестный застройщик не идет на встречу либо, например, находится в розыске). Вследствие этого возникает неопределенность в целях нормы подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации: должен ли объект долевого строительства быть обязательно завершен.

Вторым условием реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации является необходимость принятия обязательств застройщика перед дольщиками.

Способы защиты прав обманутых дольщиков соответственно и способы исполнения обязательств застройщика перед дольщиками Земельным кодексом Российской Федерации не определены.

Учитывая отсутствие проекта постановления Правительства Российской Федерации, регулирующего порядок предоставления земельных участков без проведения торгов в целях защиты прав обманутых дольщиков,

нет возможности оценить будут ли предусмотрены иные способы защиты прав обманутых дольщиков, кроме завершения инвестором строительства многоквартирного дома.

До принятия Федерального закона от 01 июля 2018 года № 175-ФЗ субъекты Российской Федерации самостоятельно в рамках определения критериев масштабного инвестиционного проекта устанавливали способы восстановления нарушенных прав обманутых дольщиков.

Например, в Архангельской области предусмотрены 4 способа защиты прав обманутых дольщиков:

1) предоставление бесплатно в собственность обманутых дольщиков, жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности инвестора;

2) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), часть жилых помещений в котором (которых) будет предоставлена бесплатно в собственность обманутым дощикам;

3) завершение строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения в котором (которых) предполагается передавать обманутым дощикам;

4) выплата инвестором денежной компенсации обманутым дощикам, в размере, определенном соглашением (договором) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве.

Схожие способы защиты прав обманутых дольщиков также установлены в Вологодской области, Московской области, Республике Марий Эл, Удмуртской Республике, Краснодарском крае и другие.

Способы, предусмотренные в указанных пунктах 1, 2 и 4, не решали судьбу недостроенного многоквартирного дома, но защищали права обманутых дольщиков.

Перечень названных способов защиты прав обманутых дольщиков, использовавшиеся в субъектах Российской Федерации до принятия Федерального закона от 01 июля 2018 года № 175-ФЗ, был шире установленного после внесения изменений в пункт 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая, что федеральным законодателем в подпункте 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации непосредственно урегулированы условия предоставления земельных участков в целях защиты прав обманутых дольщиков, а сам порядок должен быть урегулирован Правительством Российской Федерации (до принятия указанного порядка решение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о распоряжении земельным участком принимается по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости), субъекты Российской Федерации должны отменить ранее действовавшие

законодательные акты о предоставлении земельных участков в рамках определения критериев масштабных инвестиционных проектов.

Прошу разъяснить возможность сохранения действующих механизмов предоставления земельных участков в рамках критериев масштабных инвестиционных проектов, не предусматривающих завершение строительства многоквартирного дома и предоставление помещений в этом многоквартирном доме.

*С уважением*



И.А. Орлов



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-23-40  
www.minstroyrf.ru

26.10.2018 № 43529-ОК/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Правительство  
Архангельской области

adm@dvinaland.ru

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше письмо от 12.09.2018 г. от № 02-08/139 и по вопросу разъяснения норм законодательства Российской Федерации и сообщает.

Положения статей 2, 8 Федерального закона от 01.07.2018 №175-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» (далее Федеральный закон №175-ФЗ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации», установивших порядок предоставления земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, напрямую не содержат запрета на передачу земельного участка в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, а также ограничений способов защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

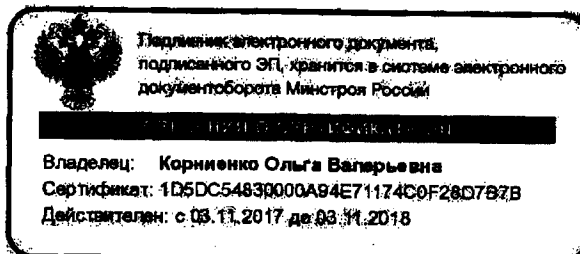
Таким образом, если региональным законодательством в рамках определения критериев масштабного инвестиционного проекта были установлены способы восстановления прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, то внесенные Федеральным законом №175-ФЗ изменения не ограничивают органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в реализации ранее изданных нормативных актов.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во

30 10 18  
3-41563 *Id*

исполнение пункта 6 Плана-графика подготовки проектов актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации норм Федерального закона от 1 июня 2018 г. № 175-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», утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 17 августа 2018 г. № 6563п-П9 разработан проект постановления Правительства Российской Федерации «О порядке принятия высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации распоряжения о предоставлении земельного участка в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливающий порядок и основания принятия высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о предоставлении юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед пострадавшими гражданами земельного участка в аренду без проведения торгов, а также перечень документов, представляемых для рассмотрения в целях принятия решения о предоставлении либо отказа в предоставлении такого земельного участка.

Директор Департамента  
жилищной политики



О.В. Корниенко





**АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**  
**седьмого созыва**

**ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

пл. Ленина, 1, г. Архангельск, 163000, тел.: (8182) 21-59-57, факс: (8182) 20-03-43, e-mail: duma@aosd.ru

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
на № пз7/44 от 27 ноября 2018 года

**Заключение**

**на проект областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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»**

Государственно-правовое управление аппарата Архангельского областного Собрания депутатов, осуществив правовую экспертизу проекта областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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 – Проект), внесенного Губернатором Архангельской области И.А. Орловым взамен ранее представленного (вх. № пз7/9 от 05 октября 2018 года), полагает необходимым сообщить следующее.

В связи с принятием Федерального закона от 01 июля 2018 года № 175-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 № 175-ФЗ), вступившего в силу с 01 июля 2018 года (за исключением отдельных положений), Проектом предлагается внести изменения в следующие областные законы:

от 01 марта 2006 года № 153-9-ОЗ «Градостроительный кодекс Архангельской области»;

от 21 января 2009 года № 655-33-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений»;

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).

Архангельское областное  
Собрание депутатов  
30.11.2018 г.  
Вх. № 01-02/1673

21

Проектом предусматривается установление возможности предоставления в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории Архангельской области, юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, включенными в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

С учетом этого Проектом предлагается внесение изменений в вышеуказанные областные законы, связанных с:

уточнением полномочий Губернатора Архангельской области, уполномоченных исполнительных органов государственной власти Архангельской области в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Архангельской области;

установлением дополнительного основания для отказа в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности муниципальных образований Архангельской области, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка.

Также положениями Проекта предусматривается приостановление действия подпункта 3 пункта 1 статьи 10 областного закона № 522-32-ОЗ, закрепляющего в качестве критерия реализации масштабного инвестиционного проекта завершение строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения в котором (которых) предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

В соответствии с пунктами «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, а также жилищное и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Как следует из частей 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации, по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, которые не могут противоречить федеральным законам.

Таким образом, принятие Проекта находится в пределах полномочий Архангельского областного Собрания депутатов.

При проведении антикоррупционной экспертизы коррупциогенных факторов в Проекте не выявлено.

На основании изложенного государственно-правовое управление аппарата Архангельского областного Собрания депутатов полагает возможным рассмотрение Проекта на сессии Архангельского областного Собрания депутатов.

Начальник



Н.С. Махонин



**АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**  
**седьмого созыва**

**ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

пл. Ленина, 1, г. Архангельск, 163000, тел.: (8182) 21-56-95, факс: (8182) 20-03-43, e-mail: duma@aosd.ru

от 3 декабря 2018 года № \_\_\_\_  
на № пз7/44 от 27.11.2018 г.

**Редакционное заключение**  
**на проект областного закона**

**«О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с  
принятием Федерального закона «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»**

Отдел лингвистической экспертизы государственного-правового управления аппарата Архангельского областного Собрания депутатов на основании пункта 4 статьи 14 областного закона от 19 сентября 2001 года № 62-8-ОЗ «О порядке разработки, принятия и вступления в силу законов Архангельской области» осуществил редакционную экспертизу проекта областного закона «О внесении изменений в отдельные областные законы в связи с принятием Федерального закона «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» и сообщает, что замечаний к представленному законопроекту нет.

Начальник

Н.С. Махонин

Мизгирева Н.Н.  
21 56 28

Архангельское областное  
Собрание депутатов  
03.12.2018  
Вх.№ 01-03/1694

26  
11