

ЗАКОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

*Принят постановлением
Московской областной Думы
от 24.06.2010 N 5/124-П*

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

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

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

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия:

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

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

К проблемным объектам не относятся:

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

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

3) новый застройщик - юридическое лицо, которому в установленном законодательством Российской Федерации порядке предоставлен земельный участок с проблемным объектом, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта, а также по удовлетворению требований пострадавших соинвесторов;

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

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

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

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

2) утверждает порядок ведения Сводного перечня проблемных объектов на территории Московской области (далее - Сводный перечень);

3) ведет Сводный перечень, который формируется на основании информации, предоставленной органами местного самоуправления;

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

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

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

7) ведет Сводный реестр пострадавших соинвесторов на основании информации, предоставленной органами местного самоуправления;

8) размещает Сводный перечень и информацию о ходе завершения строительства проблемных объектов в средствах массовой информации (в т.ч. сети Internet), проводит разъяснительную работу с пострадавшими соинвесторами;

9) осуществляет контроль за сроками завершения строительства проблемных объектов;

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

11) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Российской

Федерации.

Статья 4. Защита прав пострадавших соинвесторов органами местного самоуправления

1. Органы местного самоуправления в пределах своих полномочий:
 - 1) взаимодействуют с органами государственной власти, государственными органами, организациями, гражданами по вопросам защиты прав пострадавших соинвесторов;
 - 2) осуществляют контроль за сроками строительства многоквартирных домов;
 - 3) принимают решение о признании объекта строительства проблемным и не позднее 15 календарных дней обращаются в правоохранительные органы о проведении проверки целевого использования привлеченных денежных средств граждан (копия запроса направляется в Уполномоченный орган);
 - 4) формируют и ведут Перечень проблемных объектов на территории муниципального образования и ежеквартально представляют его в Уполномоченный орган;
 - 5) формируют и ведут Реестр пострадавших соинвесторов и ежеквартально представляют его в Уполномоченный орган;
 - 6) с целью завершения строительства проблемного объекта принимают решение о привлечении нового застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - 7) при предоставлении земельного участка с размещенным на нем проблемным объектом рассматривают вопрос об одновременном предоставлении в соответствии с законодательством Российской Федерации дополнительного земельного участка с целью компенсации затрат, связанных с удовлетворением требований пострадавших соинвесторов после завершения строительства проблемного объекта;
 - 8) оказывают содействие пострадавшим соинвесторам по вопросам защиты их законных прав и интересов, в том числе при создании ими некоммерческой организации;
 - 9) органы местного самоуправления осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Органы местного самоуправления имеют право:
 - 1) оптимизировать выданные технические условия на присоединение к инженерным сетям;
 - 2) изменять порядок, условия и сроки внесения арендной платы за предоставленный земельный участок для нового застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - 3) изменять по согласованию с новым застройщиком долю, подлежащую передаче в собственность муниципальному образованию после завершения строительства проблемного объекта.

Статья 5. Порядок ведения Перечня проблемных объектов

1. В Перечне проблемных объектов должны содержаться следующие сведения о незавершенных строительстве многоквартирных домах:
 - 1) адрес объекта (почтовый или строительный);
 - 2) наименование застройщика, подрядных организаций, их юридический и почтовый адреса;
 - 3) состав и описание объекта;
 - 4) степень готовности;

- 5) общее количество участников строительства, в том числе:
 - а) количество соинвесторов, в том числе включенных в Реестр пострадавших соинвесторов;
 - б) количество юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей;
 - б) объем фактически оплаченных гражданами денежных средств и их доля от общей стоимости жилых помещений, определенной договорами (соглашениями) с застройщиком;
 - 7) предполагаемая стоимость завершения строительства объекта;
 - 8) предполагаемый срок ввода проблемного объекта в эксплуатацию.
2. Объект исключается из Перечня проблемных объектов строительства после удовлетворения требований пострадавших соинвесторов.
3. Перечень проблемных объектов ведется в порядке, утвержденным Уполномоченным органом.

Статья 6. Порядок ведения Реестра пострадавших соинвесторов

1. Реестр пострадавших соинвесторов (далее - Реестр) является унифицированной системой сведений о пострадавших соинвесторах.
2. Реестр состоит из разделов, содержащих сведения:
 - 1) о проблемном объекте (адрес объекта (почтовый или строительный), этажность, номер жилого помещения);
 - 2) о пострадавшем соинвесторе (фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания);
 - 3) о документах, подтверждающих права на жилые помещения в проблемном объекте (наименование и реквизиты соответствующих документов, в том числе документов, свидетельствующих об уступке права требования жилого помещения в проблемном объекте);
 - 4) о некоммерческих организациях пострадавших соинвесторов проблемного объекта.
3. Включение в Реестр пострадавшего соинвестора, осуществляется на основании заявления, представляемого пострадавшим соинвестором в соответствующий орган местного самоуправления.
4. К заявлению прилагаются документы, необходимые для включения пострадавшего соинвестора в Реестр:
 - 1) документ, удостоверяющий личность заявителя, полномочия представителя;
 - 2) договор, подтверждающий участие в финансировании строительства объекта;
 - 3) платежные документы, подтверждающие оплату по договору;
 - 4) пострадавший соинвестор вправе по своему усмотрению приложить к заявлению иные документы, подтверждающие его право на жилое помещение.Указанные документы предоставляются в копиях. Подлинники документов предоставляются для сверки при принятии заявления.
5. После получения указанных в части 4 настоящей статьи документов орган местного самоуправления в течение 20 дней рассматривает их. При рассмотрении заявления орган местного самоуправления вправе запросить у пострадавшего соинвестора подлинники представленных документов, а также обратиться в соответствующие органы (организации) для получения заключения о подлинности указанных документов.
6. По результатам рассмотрения представленного заявления орган местного самоуправления принимает решение о включении или об отказе о включении пострадавшего соинвестора в Реестр и в течение 10 дней направляет ему уведомление о принятом решении. В случае отказа указывается основание.

7. Основанием для отказа о включении пострадавшего соинвестора в Реестр является:
- 1) непредставление документов, предусмотренных частью 4 настоящей статьи;
 - 2) недостоверность представленных сведений.
8. Решение об отказе о включении в Реестр может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Вступление в силу

Настоящий Закон вступает в силу через 60 дней после его официального опубликования.

*Губернатор
Московской области
Б.В.ГРОМОВ*

01 июля 2010 года
N 84/2010-ОЗ