**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту закона Кировской области «О внесении изменений в Закон Кировской области «О мерах по защите прав граждан - пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Кировской области»**

Законопроектом, подготовленным по результатам изучения практики применения законодательства в сфере социальной поддержки «обманутых» дольщиков, предполагается внести изменения в закон Кировской области от 28.12.2016 № 41-ЗО «О мерах по защите прав граждан - пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Кировской области» (далее – Закон области).

В статье 1 Закона области предлагается уточнить перечень правовых актов федерального уровня, регулирующих рассматриваемые правоотношения, послужившие основой для принятия Закона области, а также определить сферу деятельности законодательного акта, исключив из нее пострадавших граждан, восстановление нарушенных прав которых возможно посредством применения предусмотренных федеральном законодательством механизмов страхования гражданской ответственности застройщиков, поручительства банков, а также компенсационного фонда защиты прав дольщиков.

При этом в качестве правовой гарантии защиты интересов дольщиков в Закон области вводится положение, закрепляющее право граждан по получение региональных мер защиты в случаях ликвидации страховой организации (без передачи страхового портфеля) или банка, выступавшего в роли поручителя недобросовестного застройщика и др.

Законопроектом предполагается уточнение применяемых в правовом акте юридических терминов с целью их приведения в соответствие с изменениями федерального законодательства, в том числе расширение сферы применения закона для распространения его действия на граждан, пострадавших в ходе финансирования строительства домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блок-секций, что направлено на решение жилищной проблемы дольщиков сл. Новое Сергеево г. Кирова, а также включение в Закон области понятий нового застройщика и инвестора, установление требований к таким лицам, за счет которых планируется предоставление мер защиты и завершение строительства проблемных объектов.

Статья 3 Закона области в качестве одной из мер защиты определяет возможность выкупа новым застройщиком у гражданина права требования к недобросовестному застройщику. Вместе с тем применение данного положения ограничено только случаями, когда недобросовестный застройщик не исключен из Единого государственного реестра юридических лиц (далее по тексту - ЕГРЮЛ). В результате несовершенства правовой конструкции приведенной нормы созданы препятствия к предоставлению такой меры защиты дольщикам, передавшим свои денежные средства ликвидированным и исключенным из ЕГРЮЛ застройщикам (такие случаи имеют место на территории Кировской области, например, в реестр пострадавших граждан включены дольщики домов № 28 по ул. Первомайская г. Вятские Поляны и № 19 по ул. Комсомольская г. Котельнича, застройщики которых утратили статус действующих). Проект предполагает предоставление в таких случаях гражданам денежной выплаты за счет средств нового застройщика (инвестора).

Предлагаемые дополнения статьи 3 Закона области частями 7 – 9 должны урегулировать случаи предоставления пострадавшему участнику строительства жилья квартир большей или меньшей площади, чем предусмотрено Законом области, а также расположенных за пределами муниципального образования, в котором расположен его «проблемный» объект, что связано с расхождением площадей строившихся дольщиками квартир и квартир, имеющихся на рынке недвижимости, проблемами приобретения жилья в небольших районах области, где имели место случаи нарушения прав таких граждан (г. Вятские Поляны и г. Котельнич). При этом изменение площади предоставляемого помещения в большую или меньшую сторону, предоставление жилья на территории другого муниципального образования возможно только по волеизъявлению самого гражданина.

Более того, вносимый законопроект устанавливает требования к жилым помещениям, подлежащим предоставлению гражданам, что направлено на реальное восстановление их жилищных прав, исключает возможность передачи новым застройщиком дольщикам некачественного жилья и помещений в домах с длительными сроками эксплуатации.

В законопроекте регламентируются вопросы рассмотрения заявлений граждан на получение мер защиты и устанавливаются условия для проведения уполномоченным органом конкурсного отбора нового застройщика, а также закрепляется право инвестора в любое время до объявления конкурсного отбора предложить реализацию инвестпроекта, предусматривающего решение проблем пострадавших граждан.

В новой редакции также предлагается изложить положения ст. 4-1 Закона области, что связано с необходимостью четкого определения лиц, которые в силу требований закона имеют право на завершение достройки дома, а также обусловлено организационными вопросами оформления ими прав на объект незавершенного строительства и земельный участок под ним, приобретения прав на проектную документацию, необходимую для достройки дома. В связи с тем, что законодательством ограничен круг лиц, которые могут приобрести права на объект незавершенного строительства и землю под ним, без чего невозможна достройка такого объекта, предлагается исключить содержащееся в Законе требование о необходимости проведения конкурсного отбора лица, который завершит строительные работы, что может повлечь невозможность применения нормы закона.

Кроме того, предлагается включить в Закон положение о необходимости внесения гражданами инвестору средств, не выплаченных недобросовестному застройщику в полном объеме, что повлечет уменьшение расходов инвестора и пропорциональное сокращение размера причитающейся ему компенсации, а, значит, и площади предоставляемого из казны земельного участка.

## Принятие законопроекта не потребует дополнительных финансовых затрат из областного бюджета.

Начальник управления по надзору

за исполнением федерального законодательства

прокуратуры Кировской области

старший советник юстиции А.С. Шишкин