



ЗАКОН ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

О внесении изменений в Закон Липецкой области «О защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов»

Принят Липецким областным
Советом депутатов 24 декабря 2020 года

Статья 1

Внести в Закон Липецкой области от 7 августа 2017 года № 88-ОЗ «О защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов» (Липецкая газета, 2017, 11 августа; 2019, 9 октября) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) в абзаце первом слова «Мерами поддержки инвесторов являются:» заменить словами «1. Мерами поддержки инвесторов являются:»;

б) дополнить частью 2 следующего содержания:

«2. Предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в рамках оказания меры поддержки инвестору в отношении проблемного объекта долевого строительства осуществляется однократно на срок не более пяти лет.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка (земельных участков), предоставляемого (предоставляемых) в соответствии с абзацем вторым пункта 1 части 1 настоящей статьи, за вычетом размера арендной платы, регулируемого нормативными правовыми актами администрации Липецкой области и (или) органов местного самоуправления, не должна превышать затраты инвестора на выполнение принятого обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, определяемые в порядке, предусмотренном приложением к настоящему Закону.»;

2) дополнить приложением следующего содержания:

«Приложение
к Закону Липецкой области
«О защите прав пострадавших
участников долевого строительства
многоквартирных домов»

Порядок

определения затрат инвестора на выполнение принятого обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства

1. Настоящий Порядок предусматривает механизм определения затрат инвестора на выполнение принятого обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства (далее – затраты инвестора).

2. Затраты инвестора устанавливаются исполнительным органом государственной власти Липецкой области в сфере имущественных и земельных отношений исходя из доходов и расходов инвестора на завершение строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнение обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства.

3. Исполнительный орган государственной власти Липецкой области, осуществляющий контроль (надзор) в области долевого строительства, направляет в исполнительный орган государственной власти Липецкой области в сфере имущественных и земельных отношений в течение десяти рабочих дней со дня получения соответствующего запроса:

1) копию соглашения (договора), предусматривающего принятие инвестором на себя обязательств по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, заверенную инвестором;

2) сведения в отношении:

общей площади жилых и нежилых помещений проблемного объекта долевого строительства;

степени готовности проблемного объекта долевого строительства на момент принятия инвестором обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства;

площади жилых и нежилых помещений, свободных от прав и обременений третьих лиц на момент принятия инвестором обязательства по

завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, во всех объектах, включенных в разрешение на строительство, предусматривающее строительство проблемного объекта долевого строительства, рассчитанной на основании сведений, представленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области;

суммы неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров участия в долевом строительстве на момент принятия инвестором обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, рассчитанной на основании документов, представленных инвестором;

предоставленных инвестору субсидий из областного бюджета.

4. Затраты инвестора определяются по формуле:

$$C_{\text{затр}} = S_{\text{общ}} \times (100\% - \text{Ст}) \times P - \frac{S_{\text{п}} \times \text{СС}_{\text{ж}}}{(1+r)^t} - (V_{\text{дду}} + V_{\text{тс}} + V_{\text{благ}} + V_{\text{кр}}),$$

где:

$C_{\text{затр}}$ – стоимость затрат инвестора в рублях. При значении $C_{\text{затр}}$ менее нуля стоимость затрат инвестора принимается равной нулю;

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений проблемного объекта долевого строительства, в кв. метрах;

Ст – степень готовности проблемного объекта долевого строительства на момент принятия инвестором обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, в процентах;

P – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в Липецкой области, устанавливаемая ежеквартально федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, на момент принятия решения о предоставлении земельного участка, в рублях;

$S_{\text{п}}$ – площадь жилых и нежилых помещений, свободных от прав и обременений третьих лиц на момент принятия инвестором обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, во всех объектах, включенных в разрешение на строительство, предусматривающее строительство проблемного объекта долевого строительства, в кв. метрах;

$\text{СС}_{\text{ж}}$ – средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения на первичном рынке по Липецкой области, определяемая территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Липецкой

области на конец квартала, предшествующего принятию решения о предоставлении земельного участка, в рублях;

r – ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) на момент принятия решения о предоставлении земельного участка, в процентах;

t – срок завершения строительства, указанный в соглашении по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства, в годах. При пересчете месяцев в количество лет осуществляется округление в сторону ближайшего целого числа; если получается число, дробная часть которого составляет половину целого числа, то оно округляется в большую сторону;

$V_{\text{дду}}$ – размер неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров участия в долевом строительстве на момент принятия инвестором обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, в рублях;

$V_{\text{тс}}$ – размер возмещения затрат (части затрат) на технологическое присоединение проблемного объекта долевого строительства к инженерным сетям, в рублях;

$V_{\text{благ}}$ – размер возмещения затрат (части затрат) на благоустройство дворовых территорий проблемного объекта долевого строительства, в рублях;

$V_{\text{кр}}$ – размер возмещения затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на завершение строительства проблемного объекта долевого строительства, в рублях.»

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава администрации
Липецкой области**

И.Г. Артамонов

г. Липецк,
29.12.2020 г.
№ 493-ОЗ