



ЗАКОН ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

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

Принят Липецким областным
Советом депутатов 23 декабря 2021 года

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; 2020, 31 декабря; Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2021, 22 ноября) следующие изменения:

1) в статье 2:

а) в абзаце втором слова «по договору участия» заменить словами «по зарегистрированному договору участия (далее – по договору участия)»;

б) дополнить абзацем следующего содержания:

«5) проблемный объект долевого строительства - многоквартирные дома, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.»;

2) в статье 3:

а) пункт 1 части 1 дополнить абзацем следующего содержания:

«в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации под проблемным объектом долевого строительства»;

б) в абзаце первом части 2 после слов «муниципальной собственности,» дополнить словами «в соответствии с абзацем вторым и третьим пункта 1 части 1 настоящей статьи,»;

3) в части 2 статьи 4 слова «контроль (надзор) в области долевого строительства» заменить словами «региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Липецкой области»;

4) приложение изложить в следующей редакции:

«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, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Липецкой области, 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 в сфере имущественных и земельных отношений в день поступления заявления инвестора о предоставлении в соответствии с абзацем вторым пункта 1 части 1 статьи 3 настоящего Закона земельного участка (земельных участков) направляет в исполнительный орган государственной власти Липецкой области, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Липецкой области, запрос о предоставлении затрат инвестора.

4. Исполнительный орган государственной власти Липецкой области, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Липецкой области, в течение двух рабочих дней после получения запроса о предоставлении затрат инвестора от исполнительного органа государственной власти Липецкой области в сфере имущественных и земельных отношений запрашивает:

от инвестора сведения в отношении:

общей площади проблемного объекта долевого строительства (за исключением площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов) на основании технического плана;

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;

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;

общей площади жилых и нежилых помещений (за исключением площади общего имущества), указанной в положительном заключении экспертизы проектной документации проблемного объекта долевого строительства;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области сведения в отношении площади жилых и нежилых помещений, обремененных правами третьих лиц на момент принятия инвестором обязательств по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства в проблемном объекте долевого строительства.

5. Исполнительный орган государственной власти Липецкой области в сфере имущественных и земельных отношений в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления инвестора о предоставлении в соответствии с абзацем вторым пункта 1 части 1 статьи 3 настоящего Закона земельного участка (земельных участков) направляет в исполнительный орган государственной власти Липецкой области, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Липецкой области, сведения о рыночной стоимости права аренды части земельного участка за вычетом размера арендной платы части такого участка, регулируемого нормативными правовыми актами администрации Липецкой области и (или) органов местного самоуправления, под объектами, не являющимися проблемными объектами долевого строительства и построенными (созданными) или находящимися в процессе строительства (создания) на основании разрешения на строительство, предусматривающего строительство, в том числе проблемного объекта долевого строительства (в случае если на земельном участке, предназначенном для строительства (создания) проблемного объекта долевого строительства, предусмотрено строительство (создание) иных объектов, и раздел указанного земельного участка невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам) (далее – размер права аренды части земельного участка). При этом период аренды учитывается с момента приобретения инвестором права аренды земельного участка, предназначенного для строительства (создания) проблемного объекта долевого строительства, до истечения срока действия договора аренды такого земельного участка.

6. Затраты инвестора определяются по формуле:

$$C_{\text{загр}} = \sum_{i=1}^n ((S_{\text{общ}i} \times (100\% - C_{T_i}) \times P - \frac{(S_{\text{ж(пр)}i} + S_{\text{нж(пр)}i} - S_{\text{oi}}) \times CC_{\text{ж}}}{(1+r)^{ti}} - (V_{\text{дду}i} + V_{\text{тс}i} + V_{\text{лаг}i} + V_{\text{кр}i})) - C_{\text{па}}$$

где:

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

n - количество проблемных объектов долевого строительства, расположенных на одном земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам;

$S_{\text{общ}i}$ - общая площади-го проблемного объекта долевого строительства (за исключением площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов) на основании технического плана, в кв. метрах;

C_{T_i} - степень готовности-го 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 стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений по Липецкой области по данным Федеральной службы государственной статистики на конец квартала, предшествующего принятию решения о предоставлении земельного участка, в рублях. Показатель применяется в зависимости от нахождения проблемного объекта долевого строительства в городской или сельской местности. В случае если в отчетном периоде, предшествующем принятию решения о предоставлении земельного участка, статистические данные отсутствуют, применяются тот последний отчетный период, в котором такие данные содержатся;

$S_{\text{ж(пр)}i}$ - общая площадь жилых помещений, указанная в положительном заключении экспертизы проектной документации-го проблемного объекта долевого строительства, в кв. метрах;

$S_{\text{нж(пр)}i}$ - общая площадь нежилых помещений за исключением площади общего имущества, указанная в положительном заключении экспертизы проектной документации-го проблемного объекта долевого строительства, в кв. метрах;

S_{oi} - сумма общей площади жилых и нежилых помещений, обремененных правами третьих лиц на момент принятия инвестором обязательств по завершению строительства-го проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства i -ом проблемном объекте долевого строительства, предоставленная Управлением Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, в кв. метрах;

$CC_{ж}$ - 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_i - срок завершения строительства, определенный с даты заключения соглашения (договора), предусматривающего принятие инвестором на себя обязательств по завершению строительства i -го проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства, до даты выдачи разрешения на ввод i -го проблемного объекта долевого строительства в эксплуатацию, 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;

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

$V_{тсi}$ - сумма фактически возмещенных затрат (части затрат) на технологическое присоединение i -го проблемного объекта долевого строительства к инженерным сетям, в рублях;

$V_{благ_i}$ - сумма фактически возмещенных затрат (части затрат) на благоустройство дворовых территорий i -го проблемного объекта долевого строительства, в рублях;

$V_{кр_i}$ - сумма фактически возмещенных затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на завершение строительства i -го проблемного объекта долевого строительства, в рублях;

$C_{па}$ - размер права аренды части земельного участка, в рублях. Показатель применяется в случае, если на земельном участке, предназначенном для строительства (создания) проблемного объекта долевого строительства, предусмотрено строительство (создание) иных объектов, и раздел, указанного земельного участка, невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам.

7. Исполнительный орган государственной власти Липецкой области, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Липецкой области, в течение пятнадцати рабочих

дней со дня получения запроса о предоставлении затрат инвестора на выполнение принятого обязательства по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства и исполнению обязательств недобросовестного застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства производит расчет затрат инвестора в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка и направляет полученный результат в исполнительный орган государственной власти Липецкой области в сфере имущественных и земельных отношений.».

**Исполняющий обязанности главы
администрации Липецкой области**

А.Н. Рябченко

город Липецк
27 декабря 2021 года
№ 56-оз