СПРАВКА
о подготовке проекта закона Оренбургской области

«О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области»

Проект внес:
(фамилия, инициалы, должность, подпись)

Паслер Денис Владимирович – Губернатор Оренбургской области

Докладчик:
(фамилия, имя, отчество, должность)

Полухин Александр Валерьевич – заместитель председателя Правительства Оренбургской области – министр строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области

Поручение председателя (заместителя председателя) Законодательного Собрания области:

Цымбалюку Ю.Я.
Прошу организовать работу согласно Регламенту Законодательного Собрания области

Бабину С.А.
Прошу дать заключение на законопроект

Просвиркину Ю.Б.
Прошу провести финансово-экономическую экспертизу

Отметка о подписании принятого закона Губернатором Оренбургской области

_____

Отметка о получении проекта Законодательным Собранием области:

«22» 12. 2022 года

С.И.Грачев
_____
(подпись)

Аппарат Законодательного Собрания Оренбургской области
(штамп канцелярии)
21.12.2022 № 23-01/6951

Согласование с заинтересованными организациями:

Наименование организации	Фамилия и инициалы (разборчиво)	Дата согласования проекта	Подпись
Первый вице-губернатор – первый заместитель председателя Правительства Оренбургской области – министр сельского хозяйства, торговли, пищевой и перерабатывающей промышленности Оренбургской области	Балыкин С.В.	12.12.2022	
Вице-губернатор – заместитель председателя Правительства – руководитель аппарата Губернатора и Правительства Оренбургской области	Кулагин Д.В.	16.12.2022	

Наименование организации	Фамилия и инициалы (разборчиво)	Дата согласования проекта	Подпись
Заместитель председателя Правительства Оренбургской области – министр строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области	Полухин А.В.	04.10.2022	
Министр финансов Оренбургской области	Мошкова Т.Г.	05.10.2022	
Заместитель руководителя аппарата Губернатора и Правительства Оренбургской области	Пасечник Н.Б.	12.12.2022	
Зам. Председателя комитета Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству	Купинов В.И.	28.02.2023	
Председатель комитета	Зыкбалюк Ю.А	14.06.2023	
Начальник экспертно-правового управления Законодательного Собрания области	Дмитриенко Т.А.	27.12.2022	
Начальник отдела правовой и лингвистич. экспертизы	Сюндюкова А.Б	28.02.2023	
Инспекция государственного строительного надзора Оренбургской области	Сафонов А.В.	06.10.2022	

ПРИМЕЧАНИЕ. При наличии замечаний и предложений следует после подписи указать «Замечания и предложения прилагаются». Замечания прилагаются к проекту постановления (закона) с указанием даты и подписью.

Подготовку документа к рассмотрению на заседании Законодательного Собрания осуществил

Редченко Елена Григорьевна, тел. 78-62-84, 89228420895

Мищенко А.В. 28.02.2023 14.06.2023

(фамилия, инициалы, дата)

Разослано:

в электронном виде: комитету Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству, прокуратуре Оренбургской области, министерству строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области, Д.В.Кулагину, министерству финансов Оренбургской области, инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области

на бумажном носителе:

Указание на необходимость опубликования документа www.pravo.gov.ru, www.pravo.orb.ru

Перечень рассылки документа и указание на необходимость его опубликования подготовил

Мищенко А.В. – начальник отдела

(фамилия, инициалы, должность и подпись работника аппарата Законодательного Собрания области)

Дата поступления принятого документа в управление организационно-документационного обеспечения и информатизации аппарата Законодательного Собрания области			
от работника аппарата Законодательного Собрания области	от председателя Законодательного Собрания области		от Губернатора области
14 06 23 17 00 Митр	16 05 23 17 Митр		16 03 23 Петрунина

Отметка об отправке документа по электронной почте

р/п в УДО	13.12.2022	22 12 22 17.00	28 02 23 17 00 Петрунина

ГУБЕРНАТОР ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Дом Советов, г. Оренбург, 460015
Телефоны: (3532) 77-69-31, 78-60-10. Факс: (3532) 77-38-02. Телетайп: 144249 LIDER RU
http://www.orenburg-gov.ru; e-mail: office@gov.orb.ru

20.12.2022 № 01/22-1266

На № _____ от _____

Председателю
Законодательного Собрания
Оренбургской области

Грачеву С.И.

Уважаемый Сергей Иванович!

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 52 Регламента Законодательного Собрания Оренбургской области сообщаю, что лицом, ответственным за представление проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» в Законодательном Собрании Оренбургской области, назначен заместитель председателя Правительства Оренбургской области – министр строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области Полухин Александр Валерьевич.

Д.В.Паслер

Аппарат Законодательного Собрания Оренбургской области
«21» 12. 2022 № 23-01/6951

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

СЕДЬМОЙ СОЗЫВ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ № _____

г. Оренбург

О Законе Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области»

Рассмотрев в двух чтениях проект закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области», Законодательное Собрание области

постановляет:

1. Принять Закон Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области».

2. Направить указанный Закон Губернатору Оренбургской области Паслеру Д.В. для подписания и официального опубликования.

3. Контроль за исполнением данного постановления возложить на комитет Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству.

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

Председатель Законодательного
Собрания Оренбургской области С.И.Грачев

Проект № 269/6951-22
от 21.12.2022

ЗАКОН

ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ «О ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ»

Принят Законодательным
Собранием области

Статья 1

Внести в Закон Оренбургской области от 28 декабря 2017 года № 751/185-VI-ОЗ «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 28 декабря 2017 года, № 5600201712280028; Портал официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области (www.pravo.orb.ru), 29 июня 2020 года, 11 ноября 2020 года, 19 августа 2021 года, 23 декабря 2021 года, 6 сентября 2022 года) изменения.

1. Статью 1 изложить в редакции:

«Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон устанавливает меры, направленные на защиту прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области **и включенных в единый реестр проблемных объектов (далее – граждане – участники долевого строительства)**, и разграничивает полномочия органов государственной власти Оренбургской области по защите прав указанных граждан.».

2. В статье 2 слова «(далее – Федеральный закон о долевом строительстве)» исключить.

3. Дополнить статьей 2.1 в редакции:

«Статья 2.1. Меры, направленные на защиту прав граждан – участников долевого строительства

К мерам, направленным на защиту прав граждан – участников долевого строительства, относятся:

1) предоставление гражданам – участникам долевого строительства жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области;

2) предоставление юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по обеспечению жилыми помещениями граждан – участников долевого строительств, земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта в аренду без проведения торгов;

3) предоставление преимущественного права гражданам – участникам долевого строительства на получение социальных выплат на погашение части стоимости жилья в соответствии с законодательством Оренбургской области;

4) предоставление субсидии в виде имущественного взноса Оренбургской области в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий»;

5) предоставление юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома;

6) оказание организационной, юридической и иной консультационной помощи жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному гражданами – участниками долевого строительства;

7) оказание бесплатной юридической помощи гражданам – участникам долевого строительства по вопросам защиты их прав.».

4. В статье 3:

1) часть 2 дополнить абзацем восьмым в редакции:

«установление порядка и условий предоставления субсидий, предусмотренных пунктами 4, 5 статьи 2.1 настоящего Закона;»;

2) в части 3:

а) в абзаце пятом слова «Федеральным законом о долевом строительстве» заменить словами «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»;

б) дополнить абзацем седьмым в редакции:

«определение степени строительной готовности многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;»;

3) в части 3.1:

а) абзац второй изложить в редакции:

«в пределах компетенции обеспечивает реализацию полномочий Правительства Оренбургской области по защите прав граждан – участников долевого строительства;»;

б) в абзаце четвертом слова «Федерального закона о долевом строительстве» заменить словами «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».

5. Дополнить статьей 3.1 в редакции:

«Статья 3.1. Финансирование расходов, связанных с реализацией настоящего Закона

Финансирование расходов, связанных с реализацией настоящего Закона, осуществляется за счет средств областного бюджета.».

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу после дня его официального опубликования.

Губернатор Оренбургской области Д.В.Паслер

г. Оренбург, Дом Советов

Пояснительная записка
к проекту закона Оренбургской области
«О внесении изменений в Закон Оренбургской области
«О защите прав граждан – участников долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,
расположенных на территории Оренбургской области»

Согласно **статье 3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» функции и полномочия, связанные с защитой прав и законных интересов граждан – участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», осуществляет публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд).**

В соответствии с пунктом 8 постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 года № 1192 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – постановление № 1192) решение о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», или решение о нецелесообразности финансирования таких мероприятий принимается Фондом на основании ходатайства субъекта Российской Федерации о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории такого субъекта Российской Федерации.

22 декабря 2022 года решением Арбитражного суда Оренбургской области застройщик ООО «Статус-СЗ», осуществляющий строительство многоквартирных домов № 4 и № 11 по ул. Планерной г. Оренбурга (далее – дома № 4 и № 11) с привлечением средств граждан, признан несостоятельным (банкротом).

28 декабря 2022 года дома № 4 и № 11 включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

19 января 2023 года в соответствии с пунктом 8 постановления № 1192 в адрес Фонда были направлены ходатайства о восстановлении прав граждан домов № 4 и № 11.

2 февраля 2023 года Фонд отказал в рассмотрении данных ходатайств в связи с недостатком федерального финансирования.

Частью 1.4 статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ установлена возможность погашения субъектом Российской Федерации требований всех граждан – участников строительства по передаче жилых помещений, машиномест и нежилых помещений или денежных требований в порядке, установленном субъектом Российской Федерации.

Установление **Правительством Оренбургской области новой региональной** меры, направленной на защиту прав граждан – участников долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории Оренбургской области **(далее – проблемные объекты), в форме предоставления субсидии юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома** позволит восстановить нарушенные права обманутых дольщиков.

В связи с тем что проект закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» не затрагивает вопросов установления или изменения обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, ответственности за нарушение нормативных правовых актов Оренбургской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, оценка регулирующего воздействия проекта закона не проводится.

В целях проведения независимой антикоррупционной экспертизы проект закона размещен в единой информационной системе «Единый региональный интернет-портал для проведения независимой антикоррупционной экспертизы и обеспечения общественного обсуждения нормативных правовых актов Оренбургской области и их проектов» (regulation.orb.ru).

Финансово-экономическое обоснование
проекта закона Оренбургской области
«О внесении изменений в Закон Оренбургской области
«О защите прав граждан – участников долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,
расположенных на территории Оренбургской области»

Принятие закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – закон) приведет к увеличению расходов областного бюджета **для финансового обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов № 4 и № 11 по улице Планерной в г. Оренбурге (далее – жилой дом № 4, жилой дом № 11, проблемные объекты).**

Жилой дом № 4: общая проектная площадь квартир – 9 630,72 кв. метра, общая степень строительной готовности здания – 71 процент (по сведениям инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области (далее – инспекция).

Жилой дом № 11: общая проектная площадь квартир – 9 905,56 кв. метра, общая проектная площадь нежилых помещений – 1 111,73 кв. метра, общая степень строительной готовности здания – 55 процентов (по сведениям инспекции).

Исходя из степени готовности объектов и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на II квартал 2023 года, утвержденный приказом Минстроя России от 21 марта 2023 года № 206/пр для Оренбургской области в размере 52 828 рублей, с учетом применения дефляторов Минэкономразвития России на III, IV кварталы 2023 года и на 2024 год, для обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов требуется финансирование в объеме 450 000,0 тыс. рублей (160 281,0 тыс. рублей на жилой дом № 4, 289 719,0 тыс. рублей на жилой дом № 11, расчет прилагается), из них в 2023 году – 100 000,0 тыс. рублей, в 2024 году – 350 000,0 тыс. рублей.

Окончательная стоимость всех мероприятий по завершению строительства проблемных объектов будет определена по результатам экспертной оценки, проведенной государственным автономным учреждением «Государственная экспертиза Оренбургской области», подведомственным министерству строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области.

Финансовое обеспечение реализации закона будет осуществляться за счет бюджетных ассигнований областного бюджета, предусмотренных министерству строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области на указанные цели, **путем перераспределения средств, предусмотренных министерству финансов Оренбургской области, на обеспечение мероприятий по стабилизации финансовой ситуации в Оренбургской области.**

Приложение
к финансово-экономическому обоснованию
проекта закона Оренбургской области
«О внесении изменений в Закон Оренбургской области
«О защите прав граждан – участников долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,
расположенных на территории Оренбургской области»

Расчет предварительной оценки потребности в финансирование мероприятий по обеспечению завершения строительства проблемных объектов

№ п/п	Проблемный объект	Степень строительной готовности (процентов)	Потребность в финансировании на завершение строительства (тыс. рублей)	Жилые/ нежилые помещения		
				Площадь (кв. метров)	Средняя рыночная стоимость строительства 1 кв. метра[1] (тыс. рублей)	Остаток стоимости строительства (тыс. рублей)
	Всего		432 410,9			
	с дефлятором на 2024 год		450 029,0			
1.	г. Оренбург, ул. Планерная, 4	71	155 816,4	9 630,72	55,79	155 816,4
	с дефлятором на 2024 год		160 895,0			
2.	г. Оренбург, ул. Планерная, 11	55	276 594,5	11 017,29	55,79	276 594,5
	с дефлятором на 2024 год		289 134,0			

Примечание:
1) с учетом применения к показателю на II квартал 2023 года, утвержденному приказом Минстроя России от 21 марта 2023 года № 206/пр, квартальных дефляторов Минэкономразвития России до конца 2023 года (1,056);
2) дефлятор Минэкономразвития России на на 2024 год (1,053)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по результатам проведения правовой экспертизы доработанного проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области»

Государственно-правовым управлением аппарата Губернатора и Правительства Оренбургской области проведена правовая экспертиза доработанного проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – проект закона).

Представленный проект закона соответствует законодательству Российской Федерации.

Консультант отдела правовой
и антикоррупционной экспертизы А.Ю. Галентова

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведения антикоррупционной экспертизы доработанного проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области»

Государственно-правовым управлением аппарата Губернатора и Правительства Оренбургской области в соответствии с Федеральным законом от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Федеральным законом от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» и согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», Закону Оренбургской области от 15.09.2008 № 2369/497-IV-ОЗ «О противодействии коррупции в Оренбургской области» проведена антикоррупционная экспертиза доработанного проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – проект закона).

В проекте закона положения, способствующие созданию условий для проявления коррупции, не выявлены.

Консультант отдела правовой
и антикоррупционной экспертизы А.Ю. Галентова

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
экспертно-правового управления
аппарата Законодательного Собрания Оренбургской области
по результатам проведения антикоррупционной экспертизы
проекта закона Оренбургской области
«О внесении изменений в Закон Оренбургской области
«О защите прав граждан - участников долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,
расположенных на территории Оренбургской области»
от 21.12.2022 № 269/6951-22

Экспертно-правовым управлением аппарата Законодательного Собрания Оренбургской области в соответствии с Федеральным законом от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Федеральным законом от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» и согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», Закону Оренбургской области от 15.09.2008 № 2369/497-IV-ОЗ «О противодействии коррупции в Оренбургской области» проведена антикоррупционная экспертиза проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – законопроект) в целях выявления в нем положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции.

По результатам проведения антикоррупционной экспертизы законопроекта коррупциогенных факторов не выявлено.

Начальник отдела правовой
и лингвистической экспертизы А.Б.Сюндюкова

27.12.2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
экспертно-правового управления
аппарата Законодательного Собрания Оренбургской области
на доработанный проект закона Оренбургской области
«О внесении изменений в Закон Оренбургской области
«О защите прав граждан - участников долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,
расположенных на территории Оренбургской области»
от 21.12.2022 № 269/6951-22

Проект закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – законопроект) рассмотрен в порядке статьи 56 Регламента Законодательного Собрания области.

К законопроекту замечаний, предложений не имеется.

Начальник отдела правовой
и лингвистической экспертизы А.Б.Сюндюкова

14.06.2023

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет по собственности, природопользованию и строительству

Р Е Ш Е Н И Е

16 мая 2023 года № 13-06/131-рк

г. Оренбург

О проекте закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области»
(№ 269/6951-22 от 21.12.2022)

В целях подготовки к рассмотрению доработанного проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (№ 269/6951-22 от 21.12.2022) (далее – проект закона), поступившего от Губернатора Оренбургской области Паслера Д.В.

КОМИТЕТ РЕШИЛ:

1. Установить срок для направления субъектами права законодательной инициативы в ответственный комитет замечаний и предложений к проекту закона **до 25 мая 2023 года**.

2. Решение комитета направить председателю Законодательного Собрания области Грачеву С.И.

Председатель комитета Ю.Я.Цымбалюк

Мищенко Алена Валерьевна
77 09 31

ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Кобозева, 51, г. Оренбург, 460000
тел. (3532) 77-65-00, факс: (3532) 77-71-74

339101 237305

Председателю комитета Законодательного Собрания Оренбургской области по собственности, природопользованию и строительству

Цымбалюку Ю.Я.

10.05.2023 № Исорг-07-4083-23/5014-20530001

На № 13-06/33-и от 03.05.2023

ИНФОРМАЦИЯ

Уважаемый Юрий Ярославович!

Доработанный проект закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» изучен, фактов несоответствия требованиям действующего законодательства не установлено.

Вместе с тем, в ранее представленной в прокуратуру области редакции (от 20.02.2023 № 13-06/15-и) законопроектом предусматривалась такая мера по защите прав участников долевого строительства, как выплата денежной компенсации за счет средств регионального бюджета. По результатам правовой и антикоррупционной экспертизы 27.02.2023 прокуратурой области в Законодательное Собрание Оренбургской области направлена информация об отсутствии замечаний к проекту закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области».

В действующей редакции проекта закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (от 03.05.2023 № 13-06/33-и) указанная мера по защите прав участников долевого строительства отсутствует, что не позволит восстановить права участников долевого строительства по проблемным объектам, расположенным на территории региона.

Учитывая изложенное, Губернатору области в последующем (после рассмотрения законопроекта профильным комитетом и Законодательным Собранием области) предложено проработать вопрос о дополнении вышеуказанного закона нормами, предусматривающими меру по защите прав участников долевого строительства – выплату денежной компенсации за счет

Прокуратура Оренбургской области
№ Исорг-07-4083-23/5014-20530001

средств регионального бюджета, в том числе в целях скорейшего восстановления прав участников долевого строительства домов, возводящихся ООО «Статус-СЗ».

Заместитель прокурора области И.Б. Крушинский

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3C9ECA95A6162124DA6E8927371322A3
Владелец **Крушинский Игорь Борисович**
Действителен с 19.04.2022 по 13.07.2023

А.Ю. Даниленко, тел. 44-92-76

СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

12 мая 2023 года № 01-22/11

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Экспертиза проекта закона Оренбургской области от 21.12.2022 № 269/6951-22 «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области»

(утверждено постановлением Коллегии Счетной палаты Оренбургской области от 12.05.2023 № 22)

Экспертиза проекта закона Оренбургской области от 21.12.2022 № 269/6951-22 «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» проведена на основании Закона Оренбургской области от 03.10.2011 № 459/121-V-ОЗ «О Счетной палате Оренбургской области» и поручения председателя Законодательного Собрания Оренбургской области от 02.05.2023.

Ответственным за представление Законопроекта является министерство строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области.

Для подготовки заключения представлены следующие документы:

проект закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – Законопроект);

пояснительная записка к Законопроекту;

финансово-экономическое обоснование Законопроекта;

перечень нормативных правовых актов Оренбургской области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Закона;

и другое.

Положения Законопроекта не противоречат федеральному законодательству.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

функции и полномочия, связанные с защитой прав и законных интересов граждан - участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», осуществляет публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд).

В соответствии с пунктом 8 Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской федерации от 12.09.2019 № 1192 (далее – Правила №1192) решение о финансирования принимается Фондом на основании ходатайства субъекта Российской Федерации о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории такого субъекта Российской Федерации.

Правительством Оренбургской области 19.01.2023 в соответствии с пунктом 8 Правил № 1192 в адрес Фонда было направлено ходатайство о восстановлении прав граждан домов № 4 и № 11 по ул. Планерной г. Оренбурга. В установленном порядке, 28.12.2022 вышеуказанные многоквартирные дома включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (идентификаторы проблемных объектов в ЕРПО – «р-38453» и «р-40176»).

В ответ на ходатайство Правительства Оренбургской области получен ответ Фонда от 02.02.2023 с отказом в рассмотрении в связи с недостатком федерального финансирования.

Доработанный Законопроект предлагается дополнить статьей 2.1 в редакции:

«Статья 2.1 Меры, направленные на защиту прав граждан – участников долевого строительства

1. К мерам, направленным на защиту прав граждан – участников долевого строительства, относятся:

1) предоставление гражданам - участникам долевого строительства жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области в порядке, установленном Правительством Оренбургской области;

2) предоставление юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по обеспечению жилыми помещениями граждан – участников

долевого строительств, земельного участка в аренду без проведения торгов в соответствии с законодательством Оренбургской области для реализации масштабного инвестиционного проекта;

3) предоставление субсидии в виде имущественного взноса Оренбургской области в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий»;

4) предоставление юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома;

5) оказание организационной, юридической и иной консультационной помощи жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному гражданами - участниками долевого строительства;

6) оказание бесплатной юридической помощи гражданам – участникам долевого строительства по вопросам защиты их прав.

2. Порядок и условия предоставления субсидий устанавливаются Правительством Оренбургской области.».

Частью 1.4 статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ установлена возможность погашения субъектом Российской Федерации требований всех граждан – участников строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований в порядке, установленном субъектом Российской Федерации.

В соответствии с пояснительной запиской к Законопроекту, установление Правительством Оренбургской области новой региональной меры, направленной на защиту прав граждан – участников долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории Оренбургской области, в форме предоставления субсидии юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома, позволит восстановить нарушенные права обманутых дольщиков.

Согласно финансово-экономическому обоснованию Законопроекта, его принятие приведет к увеличению расходов областного бюджета для финансового обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов № 4 и № 11 по улице Планерной в г. Оренбурге (далее – жилой дом № 4, жилой дом № 11, проблемные объекты).

По данным инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области - жилой дом № 4: общая проектная площадь квартир – 9630,72 кв. метра, общая степень строительной готовности здания – 71%;

жилой дом № 11: общая проектная площадь квартир – 9905,56 кв. метра, общая проектная площадь нежилых помещений 1111,73 кв. метра, общая степень строительной готовности здания – 55%.

В соответствии с приложенным расчетом предварительной оценки потребности в финансировании мероприятий по обеспечению завершения строительства проблемных объектов для обеспечения строительства и ввода их в эксплуатацию, потребность в бюджетном финансировании составляет 450 000,0 тыс. рублей (160 281,0 тыс. рублей на жилой дом № 4, 289 719,0 тыс. рублей на жилой дом № 11). Из них, в 2023 году – 100 000,0 тыс. рублей, в 2024 году – 350 000,0 тыс. рублей. Окончательная стоимость всех мероприятий по завершению строительства проблемных объектов будет определена по результатам экспертной оценки, проведенной государственным автономным учреждением «Государственная экспертиза Оренбургской области».

Счетная палата отмечает, что окончательная потребность в финансировании мероприятий по обеспечению завершения строительства проблемных объектов на текущий момент не определена, объем расходных обязательств требует уточнения.

Финансовое обеспечение реализации закона предлагается к осуществлению за счет бюджетных ассигнований областного бюджета, предусмотренных министерству строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области на указанные цели, путем перераспределения средств, предусмотренных министерству финансов Оренбургской области, на обеспечение мероприятий по стабилизации финансовой ситуации в Оренбургской области.

Принятие закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области», потребует внесения изменений в Закон Оренбургской области от 15.12.2022 № 636/237-VII-ОЗ «Об областном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» в части возможности предоставления субсидии юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома, а также постановления Правительства Оренбургской области, устанавливающего порядок предоставление юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома

Счетная палата Оренбургской области считает возможным принятие доработанного проекта закона Оренбургской области от 21.12.2022 № 269/6951-22 «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» с учетом изложенных в заключении доводов.

Аудитор Счетной палаты
Оренбургской области И.В. Кривилев

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет по бюджетной, налоговой
и финансовой политике

Дом Советов, Оренбург, 460015, тел. (3532) 78 62 02, факс (3532) 77 82 07,
e-mail: parlament01@gov.orb.ru

23.05.2023 № 13-01/47-вн На № _____ от _____

Председателю комитета
Законодательного Собрания
области по собственности,
природопользованию
и строительству

Цымбалюку Ю.Я.

З А К Л Ю Ч Е Н И Е
на **доработанный** проект закона Оренбургской области
«О внесении изменений в Закон Оренбургской области
«О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – законопроект),
внесенный Губернатором Оренбургской области
(№ 269/6951-22 от 21.12.2022)

В соответствии с поручением председателя Законодательного Собрания Оренбургской области комитетом по бюджетной, налоговой и финансовой политике (далее – комитет) рассмотрен доработанный проект закона «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – доработанный законопроект) с учетом уточненного финансово-экономического обоснования (далее – ФЭО).

Следует отметить, что доработанным законопроектом изменена концепция первоначальных изменений, в результате чего замечания, изложенные в заключении комитета от 26.12.2022 № 23-16/270-вн, не актуальны в отношении содержания доработанного законопроекта.

Доработанным законопроектом предлагается установить меры, направленные на защиту прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов (далее – граждане – участники долевого строительства). Следует отметить, что предлагаемые доработанным законопроектом меры сформулированы на основе норм федерального законодательства и большинство из них фактически действующие, в том числе через установленные полномочия органов государственной власти Оренбургской области в данной сфере (статья 3 Закона Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области», далее – Закон).

Вместе с тем доработанным законопроектом инициируется установление новой меры – предоставление из областного бюджета субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома, включенного в единый реестр проблемных объектов, юридическому лицу, взявшему на себя обязательства по завершению строительства.

Согласно пояснительной записке к доработанному законопроекту, данная мера предлагается на основании части 1.4 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которой в качестве одного из оснований для исключения проблемного объекта из единого реестра устанавливается возможность погашения субъектом РФ требований граждан – участников долевого строительства такого объекта («дольщиков»).

Необходимость данной меры объясняется включением в реестр проблемных объектов двух многоквартирных домов (№ 4 и № 11 по ул. Планерной города Оренбурга), по которым удовлетворение требований «дольщиков» иными способами не представляется возможным.

Справочно:

1) Застройщик ООО «Статус-СЗ», осуществляющий строительство данных домов с привлечением средств «дольщиков», 22.12.2022 решением арбитражного суда Оренбургской области признан несостоятельным (банкротом), в связи с чем дома были включены в единый реестр проблемных объектов.

2) Согласно данным единого реестра проблемных объектов, дома рассчитаны на 488 квартир (№ 4 – 216 кв., № 11 – 272 кв.), общая жилая площадь составляет 19 537 кв. м (№ 4 – 9 631 кв. м, № 11 – 9 906 кв. м). Кроме жилой площади, в доме № 11 числится 2 нежилых помещения общей площадью 1112 кв. м. По информации министерства строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской

области (далее – минстрой), в реестр требований участников долевого строительства включено 580 «дольщиков».

3) Согласно федеральному законодательству, защита прав граждан – участников долевого строительства, как одна из основных функций, возложена на публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» (далее – Фонд), которая на основании ходатайства субъекта РФ принимает решение о финансировании мероприятий, направленных на восстановление прав «дольщиков» проблемных объектов. Согласно пояснительной записке к законопроекту, Фонд отказал в рассмотрении ходатайства Оренбургской области в отношении домов № 4 и № 11 по ул. Планерной города Оренбурга в связи с недостатком федерального финансирования.

В ФЭО доработанного законопроекта приводятся расчеты, согласно которым на завершение строительства двух многоквартирных домов (№ 4 и № 11 по ул. Планерной города Оренбурга) потребуется выделение субсидии в размере 450 млн рублей. Предлагается разбить предоставление средств на 2 этапа: 100 млн рублей в 2023 году, 350 млн рублей в 2024 году. Средства на данные цели предлагается предусмотреть в ассигнованиях минстроя за счет перераспределения министерством финансов Оренбургской области части средств, предусмотренных на обеспечение мероприятий по стабилизации финансовой ситуации в Оренбургской области.

Комитет отмечает следующее.

1. Частью 2 вводимой доработанным законопроектом статьи 2.1. Закона определено, что «Порядок и условия предоставления субсидий устанавливаются Правительством Оренбургской области». В части 1 данной статьи речь идет как о субсидии Фонду (пункт 3), так и о субсидии юридическому лицу на завершение строительства (пункт 4). По мнению комитета, в целях исключения разночтений требуется уточнение, о какой субсидии идет речь.

2. Расчет потребности средств на завершение строительства сделан исходя из степени готовности объектов и средней себестоимости строительства квадратного метра в 2023 году в г. Оренбурге (по данным текущих новостроек панельного домостроения): жилье – 54,5 тыс. рублей, коммерческая недвижимость – 64,37 тыс. рублей. Применен индекс-дефлятор на 2024 год в размере 5%. К расчету имеются следующие замечания:

2.1. Средняя себестоимость строительства квадратного метра не подтверждена документально. Вместе с тем Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации утвердило для Оренбургской области показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на II квартал 2023 года, который подлежит применению для расчета размера социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на

приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств федерального бюджета, в размере 52 828 рублей (приказ от 21.03.2023 № 206/пр)

2.2. При расчете предполагаемых расходов областного бюджета учтены затраты на нежилые помещения (коммерческую недвижимость) общей площадью 1112 кв. м., составившие (с учетом применения индекса-дефлятора) 33,8 млн рублей. Данные помещения являются составляющей частью одного из домов, но при этом не являются объектом долевого строительства. Комитет считает планируемые расходы в объеме 33,8 млн рублей не соответствующими целям доработанного законопроекта (установление мер, направленных на защиту прав граждан – участников долевого строительства) и отмечает отсутствие условий по восстановлению (возмещению) данных средств в областной бюджет.

2.3. Индекс-дефлятор на 2024 год в размере 5% применен ко всей сумме, тогда как выделение субсидии на завершение строительства домов предлагается в 2 этапа: 100 млн рублей в 2023 году (нет необходимости применять индекс-дефлятор на 2024 год), 350 млн рублей в 2024 году.

3. По информации, отраженной в ФЭО, окончательная стоимость всех мероприятий по завершению строительства проблемных объектов будет определена по результатам экспертной оценки Госэкспертизы.

Комитет также отмечает, что принятие законопроекта потребует внесения изменений в Закон Оренбургской области «Об областном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов».

Предлагается учесть замечания комитета при рассмотрении доработанного законопроекта.

Председатель комитета С.А.Бабин

Мединская
78 66 41

А П П А Р А Т
ГУБЕРНАТОРА И
ПРАВИТЕЛЬСТВА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Дом Советов, г. Оренбург, 460015
Телефоны: (3532) 77-32-11, 78-60-17
Телефакс: (3532) 77-38-02,
телетайп: 144249 LIDER RU
http://www.orenburg-gov.ru;
e-mail:office@gov.orb.ru

13.06.2023 № 03/19-728

На № _____ от_____

Председателю комитета
Законодательного Собрания
Оренбургской области
по собственности, природопользованию
и строительству

Цымбалюку Ю.Я.

Уважаемый Юрий Ярославович!

Замечания и предложения к доработанному проекту закона Оренбургской области «О внесении изменений области в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – проект закона), поступившие из комитета Законодательного Собрания Оренбургской области по собственности, природопользованию и строительству, комитета Законодательного Собрания Оренбургской области по бюджетной, налоговой и финансовой политике, а также информация из прокуратуры Оренбургской области от 10.05.2023 №Исорг-07-4083-23/5014-20530001 рассмотрены.

С замечаниями, изложенными в таблице замечаний комитета Законодательного Собрания Оренбургской области по собственности, природопользованию и строительству (далее – таблица), частично не согласны по следующим основаниям.

В пункте 1 таблицы замечаний предлагается пункт 3 части 1 статьи 2.1., предлагаемой проектом закона изложить в новой редакции. С предложенной редакцией не согласны, так как наименование меры, направленной на защиту прав граждан-участников долевого строительства как «предоставление субсидии в виде имущественного взноса Оренбургской области в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий» соответствует Закону Оренбургской области от 15.12.2022 № 636/237-VII-ОЗ «Об областном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов». Указание в наименовании меры цели ее оказания повторяет концепцию проекта закона. Кроме того, дополнение уточнением, что указанная мера осуществляется за счет областного бюджета дублирует положения части 4 статьи 1 проекта закона , в которой определено, что финансирование расходов, связанных с

реализацией в том числе указанной меры, будет осуществляться за счет средств областного бюджета.

С предложенным в пункте 2 таблицы предложением дополнить часть 2 статьи 3 Закона абзацем восьмым согласны, при условии исключения слов «из областного бюджета», по обоснованию, изложенному выше.

С остальными замечаниями, изложенными в таблице, считаем возможным согласиться.

На заключение на проект закона комитета по бюджетной, налоговой и финансовой политике Законодательного Собрания Оренбургской области (далее – заключение) сообщаем следующее.

В соответствии с разрешением на строительство № 56-44-069-2023 от 15.03.2023 ООО «Статус-СЗ» является застройщиком объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Планерной, 11 в г. Оренбурге».

В рамках реализации единого проекта, разработанного ООО «Проект-Центр» и получившего 12.11.2018 положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр Экспертиз», осуществляется строительство жилого дома, состоящего из 272 квартир и 2 нежилых помещений (гостиницы), расположенных на первом этаже первой и второй блок – секций. Площадь помещения блок – секции №1 – 597,67 кв. м., помещения блок – секции №2 – 514,06 кв. м.

В настоящее время строительная готовность объекта капитального строительства составляет более 50%, следовательно, строительно – монтажные работы по возведению 1 этажа здания уже выполнены застройщиком.

Нежилые помещения (гостиница) – неотъемлемая часть объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Планерной, 11 в г. Оренбурге». По указанным помещениям проходят магистральные трубопроводы (стояки) отопления, водоснабжения, канализации (ливневой и хозяйственно-бытовой), электроснабжения, которые входят в единую технологическую сеть, обеспечивающую функционирование объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

На основании вышеизложенного, полагаем, что выделение расположенных на 1 этаже жилого дома нежилых помещений в отдельный этап строительства невозможно, так как такой объект не может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства жилой части объекта в рамках реализации указанного проекта (абзац 4 пункта 2 постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»).

Дополнительно сообщаем, что выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям, указанным в части 16 статьи 54 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, а в последующем и разрешения на ввод в эксплуатацию, возможны при завершении строительства жилого дома в полном объеме и при выполнении требований, предусмотренных проектной документацией.

По информации прокуратуры Оренбургской области, сообщаем следующее.

В настоящее время в едином реестре проблемных объектов (далее – ЕРПО) содержатся сведения о четырех многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области (далее – дома, объекты).

В соответствии с планом-графиком («дорожной картой») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области, включенных в ЕРПО, утвержденным Губернатором Оренбургской области и актуализированным 01.06.2023, планируются способы восстановления прав граждан – участников долевого строительства трех объектов.

С помощью механизмов Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – 218 ФЗ) по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков планируется восстановить права граждан-участников долевого строительства дома застройщика ООО «Диалог-Трейд».

При этом поясняем, что 18.04.2022 Губернатором Оренбургской области в адрес публично правовой компании «Фонд развития территории» (далее – Фонд) направлено ходатайство о восстановлении прав граждан – участников долевого строительства в рамках 218-ФЗ.

От Фонда 23.11.2022 получен ответ, согласно которому плановый срок рассмотрения ходатайства и принятия решения переносится на 2023 год.

В этой связи утверждено постановление Правительства Оренбургской области от 27.09.2022 № 1011-п «Об утверждении порядка определения объема и предоставления субсидии в виде имущественного взноса Оренбургской области в имущество публично-правовой компании «Фонд развития территорий», Законом Оренбургской области от 15.12.2022 № 636/237-VII-ОЗ «Об областном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» предусмотрена субсидия в виде имущественного взноса Оренбургской области в имущество Фонда.

Дополнительно информируем, что в настоящее время конкурсным управляющим ООО «Диалог-Трейд» продолжается работа по включению граждан- участников долевого строительства в реестр требований кредиторов.

За счет мер регионального характера планируется восстановить права граждан-участников долевого строительства двух домов застройщика ООО «Статус-СЗ».

Для этих целей утвержден план-график реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов № 4 и № 11 по ул. Планерной в г. Оренбурге, включенных в ЕРПО (далее – план-график).

В соответствии с мероприятиями плана-графика в установленные в нем сроки на рассмотрение Законодательного Собрания Оренбургской области внесены проекты законов Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» и «О внесении изменений в Закон Оренбургской области от 15.12.2022 № 636/237-VII-ОЗ «Об областном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов».

Кроме того, министерством строительства жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области разработаны и находятся на согласовании с заинтересованными органами исполнительной власти Оренбургской области проекты постановлений Правительства Оренбургской области:

«О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 21.12.2018 № 834-пп «Об утверждении государственной программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области»;

«Об установлении порядка предоставления юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в ЕРПО, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства многоквартирного дома».

По объекту в п. Ленина Оренбургского района застройщика ООО «Доступное жилье» поясняем.

29.05.2023 Оренбургским районным судом разъяснено, что судебное решение от 24.11.2022 по иску собственника земельного участка о прекращении прав по договору аренды и ипотеки в силу закона также распространяется и на погашение записей о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), заключенных с гражданами-участников долевого строительства . Данный объект планируется исключить из ЕРПО после погашения Росреестром записей о ДДУ в едином государственном реестре недвижимости на основании представленного собственником земельного участка решения суда, вступившего в законную силу. Ориентировочный срок – июнь – июль 2023 года.

Учитывая вышеизложенное полагаем, что в настоящее время оснований дополнения законопроекта нормами, предусматривающими такую меру защиты прав участников долевого строительства, как выплата денежной компенсации за счет средств регионального бюджета, в том числе в целях скорейшего восстановления прав граждан-дольщиков домов ООО «Статус-СЗ», не имеется.

Направляем Вам доработанный проект закона и доработанное финансово-экономическое обоснование проекта закона.

Приложение: на 5 л.

Вице-губернатор-заместитель
председателя Правительства -
руководитель аппарата Губернатора
и Правительства области Д.В.Кулагин

Галентова Анна Юрьевна 786855

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет по собственности, природопользованию и строительству

Р Е Ш Е Н И Е

14 июня 2023 года № 13-06/133-рк

г. Оренбург

О проекте закона Оренбургской области «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области»
(№ 269/6951-22 от 21.12.2022)

Комитетом рассмотрен доработанный проект закона Оренбургской области от 21 декабря 2022 года № 269/6951-22 «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Оренбургской области» (далее – проект закона).

Проект закона предусматривает введение новой меры поддержки граждан – участников долевого строительства в виде предоставления юридическому лицу, принявшему на себя обязательство по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на территории Оренбургской области и включенного в единый реестр проблемных объектов, субсидии на возмещение расходов по завершению строительства такого дома.

Частью 1.4 статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлена возможность погашения субъектом Российской Федерации требований всех граждан – участников строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований в порядке, установленном субъектом Российской Федерации.

Согласно пояснительной записке и финансово-экономическому обоснованию проекта закона его принятие позволит восстановить нарушенные права обманутых дольщиков двух проблемных многоквартирных домов, расположенных по адресу г. Оренбург, ул. Планерная, д. № 4 и д. № 11 (застройщик ООО «Статус-СЗ» 22 декабря 2022 года решением Арбитражного суда Оренбургской области признан несостоятельным (банкротом)).

Принятие закона приведет к увеличению расходов областного бюджета на сумму 450 млн рублей (предусмотрены в проекте закона от 31 мая 2023 года № 70/2803-23 «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «Об областном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»).

Проведены юридическая, лингвистическая экспертизы доработанного проекта закона. К проекту закона поступили замечания и предложения комитета Законодательного Собрания Оренбургской области по собственности, природопользованию и строительству, которые устранены инициатором в доработанном проекте закона.

С замечаниями комитета Законодательного Собрания Оренбургской области по бюджетной, налоговой и финансовой политике в части включения в расчет предполагаемых расходов областного бюджета затрат на нежилые помещения, являющиеся составляющей частью одного из объектов, субъект права законодательной инициативы не согласен, так как завершение строительства без учета данных помещений, а следовательно и удовлетворение требований граждан – участников долевого строительства, не представляется возможным. Остальные замечания, отраженные в заключении комитета, устранены в доработанном проекте закона.

Рассмотрев доработанный проект закона, комитет

РЕШИЛ:

1. Рекомендовать Законодательному Собранию Оренбургской области принять **доработанный** проект закона **в двух чтениях** одновременно.

2. Рекомендовать председателю Законодательного Собрания области Грачеву С.И. установить продолжительность обсуждения данного вопроса 25 минут.

3. Решение комитета направить председателю Законодательного Собрания области Грачеву С.И.

Председатель комитета Ю.Я.Цымбалюк