

Российская Федерация  
**НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области»**

Принят Новгородской областной Думой \_\_\_\_\_

**Статья 1**

Внести в областной закон от 02.10.2013 № 340-ОЗ «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» (газета «Новгородские ведомости» от 07.10.2013, 02.04.2014) следующие изменения:

1) пункт 3 части 1 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«3) проблемный объект – расположенный на территории Новгородской области многоквартирный дом, строительство которого не завершено, для строительства которого привлечены денежные средства граждан и в отношении которого установлено одно из следующих обстоятельств:

строительство не ведется и очевидно, что в указанный в договоре участия в долевом строительстве срок, объект не будет введен в эксплуатацию;

застройщиком более чем три месяца не исполняются свои обязанности по договору участия в долевом строительстве;

в отношении объекта выдано заключение о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, препятствующее вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и очевидно свидетельствующее о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.»;

2) часть 1 статьи 5 изложить в следующей редакции:

«1. Орган исполнительной власти области, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новгородской области, формирует и ведет:

реестр проблемных объектов в порядке, установленном Правительством Новгородской области;

реестр пострадавших граждан в соответствии с правилами ведения реестра пострадавших граждан и критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.»

## Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

Губернатор  
Новгородской области  
С.Г.МИТИН



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области»

Проект областного закон «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» подготовлен департаментом архитектуры и градостроительной политики Новгородской области в связи с приведением указанного закона в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации.

Внесение изменений в понятие «Проблемный объект» обусловлено установлением обстоятельств, по которым объект может быть отнесен к проблемным объектам.

По результатам первичной антикоррупционной экспертизы, проведенной департаментом архитектуры и градостроительной политики Новгородской области при разработке проекта областного закона, коррупциогенных факторов не выявлено.

При подготовке проекта использовались следующие нормативные правовые акты:


Федеральный закон 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». Российская газета, N 292, 31.12.2004;

Приказ министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены»;

областной закон от 02.10.2013 № 340-ОЗ «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области». «Новгородские ведомости» от 07.10.2013, 02.04.2014;

постановление Правительства Новгородской области от 10.09.2014 № 469 «О департаменте архитектуры и градостроительной политики Новгородской области». «Новгородские ведомости» (официальный выпуск), N 12, 19.09.2014.

**Руководитель департамента  
архитектуры и градостроительной  
политики Новгородской области**



**В.В. Захаркина**

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

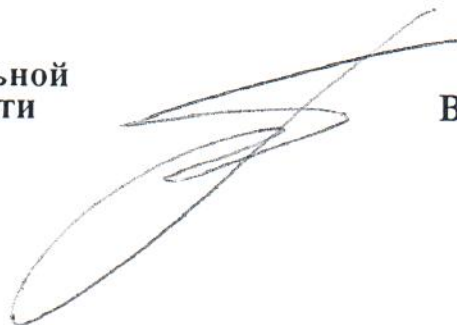
Представленный проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» не потребует дополнительного выделения средств из областного бюджета.

### **ПЕРЕЧЕНЬ**

**нормативных правовых актов области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного нормативного правового акта**

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» потребует принятия подзаконных правовых актов, регламентирующих порядок ведения реестра проблемных объектов долевого строительства, и порядок подбора нового застройщика для завершения строительства нового объекта с последующей передачей жилых помещений в нем участникам долевого строительства.

**Руководитель департамента  
архитектуры и градостроительной  
политики Новгородской области**



**В.В. Захаркина**

## ИНФОРМАЦИЯ

### к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области»

По проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» (далее - законопроект) предлагается учесть следующее.

1. По пункту 1 статьи 1:

1) в абзаце втором предлагается уточнить, в каком порядке и кем могут быть установлены перечисленные обстоятельства, поскольку такая формулировка является неопределенной и предполагает необоснованно широкие пределы усмотрения при правоприменении, либо изменить формулировку;

2) в абзаце третьем предлагается исключить слова «очевидно, что», поскольку указанная формулировка устанавливает для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил;

3) в абзаце четвертом предлагается уточнить, с момента неисполнения застройщиком каких обязанностей по договору долевого участия исчисляется трехмесячный срок. В соответствии с частью 1 статьи 4 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» по договору участия в долевом строительстве застройщик **обязуется:**

а) **в предусмотренный договором срок** своими силами и (или) с привлечением других лиц **построить (создать) многоквартирный дом** и (или) иной объект недвижимости;

б) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов **передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства;**

4) во избежание неоднозначного толкования нормы, изложенной в абзаце пятом, предлагается уточнить орган, уполномоченный выдать заключение о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, препятствующее вводу многоквартирного дома в эксплуатацию.

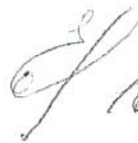
2. К законопроекту имеются правки юридико-технического и редакционного характера, которые необходимо учесть при выпуске областного закона, в том числе:

1) в законопроекте необходимо использовать термин «граждане-участники долевого строительства», применяющийся в областном законе от 02.10.2013 № 340-ОЗ «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области»;

2) в целях удобства в правоприменения областного закона после его принятия в пунктах 1 и 2 статьи 1 предлагается абзацы 3-5 и 3-4 соответственно изложить в виде подпунктов;

3) в абзаце втором статьи 1 после слов «исполнительной власти» дополнить словом «Новгородской».

**Председатель комитета**

 16.03.2016

**Е.А.Давыдова**

Комиссия Новгородской областной Думы  
по проведению антикоррупционной экспертизы

пл. Победы-Софийская, 1, Великий Новгород, Россия, 173005, тел.(факс) 73-25-46. 77-74-41

УТВЕРЖДЕНО  
решением комиссии  
от 18 марта 2016 года

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

по результатам проведения экспертизы проекта областного закона «О внесении изменений областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» в целях выявления положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции

Данный проект областного закона разработан департаментом архитектуры и градостроительной политики Новгородской области и внесен в областную Думу Губернатором Новгородской области.

По результатам проведенной экспертизы в представленном законопроекте выявлены следующие положения, способствующие созданию условий для проявления коррупции:

Отношения между участником долевого строительства и застройщиком регулируются согласно Федеральному закону 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 - № 214-ФЗ).

В статье 1 законопроекта определение проблемного объекта идет вразрез № 214-ФЗ а именно.

Отношение участников (граждан) долевого строительства и застройщика регулируются согласно статьи 4 214-ФЗ «Договор участия в долевом строительстве» и в случае нарушения отношений участник (гражданин) долевого строительства имеет право расторгнуть договор. В случае расторжения договора по вине застройщика согласно пунктам 1, 1.1, статьи 9 214-ФЗ «Расторжение договора» только тогда можно признавать объект проблемным. Таким образом, принятие данного законопроекта составляет коррупциогенный фактор, предусмотренный подпунктом «б» пункта 3 Методики

проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96, а именно: определение компетенции по формуле "вправе" - диспозитивное установление возможности совершения государственными органами, органами местного самоуправления или организациями (их должностными лицами) действий в отношении граждан и организаций.

Предлагаем доработать проект областного закона " О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области " ввиду отсутствия в статье 1 «пункта 3 части 1 статьи 2» определений порядка признания «проблемным объектом».

**Председатель комиссии**



**М.А.Панов**





ДЕПАРТАМЕНТ  
АРХИТЕКТУРЫ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Большая Конпошенная, д. 5а,  
Великий Новгород, 173001,  
тел. (816+2) 77-62-21, факс 77-43-66,  
E-mail: uag53@mail.ru

Новгородская  
областная Дума

13.04.2016 № УА- 1056 -И  
на от

**Отзыв на заключение  
комиссии Новгородской областной думы по проведению  
антикоррупционной экспертизы на проект областного закона «О внесении  
изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого  
строительства многоквартирных домов на территории Новгородской  
области»**

С заключением комиссии Новгородской областной думы по проведению антикоррупционной экспертизы (далее комиссия) о наличии условий, способствующих созданию условий для проявления коррупции в проекте областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» (далее законопроект) не согласны по следующим основаниям.

1. Областной закон от 02.10.2013 № 340-ОЗ "О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области" (далее областной закон № 340-ОЗ) устанавливает ряд мер по защите прав участников долевого строительства, чьи права на получение построенного жилого помещения в многоквартирном доме нарушены действиями (бездействием) застройщика. Обязанности по принятию мер по защите прав участников долевого строительства возложены на органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 23 федерального закона 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» (далее федеральный закон № 214-ФЗ) и областным законом № 340-ОЗ.

Вывод комиссии о наличии в законопроекте коррупционного фактора, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96 - «определение компетенции по формуле "вправе" - диспозитивное установление возможности совершения государственными органами, органами местного самоуправления или организациями (их должностными лицами) действий в отношении граждан и организаций» неясно.

Новгородская  
областная Дума  
Одобрено № УА 1056-И  
- 14 - 04 16  
года

Законопроект не предусматривает наделение Правительства Новгородской области, уполномоченных органов исполнительной власти области либо других участников правоотношений новыми полномочиями. Определение компетенции по формуле «вправе» (- установление возможности совершения государственными органами (их должностными лицами) действий в отношении граждан или организаций), в законопроекте отсутствует. В связи с чем, коррупциогенный фактор, установленный подпунктом «б» пункта 3 Методики в законопроекте отсутствует.

2. Вывод комиссии о противоречии статьи 1 законопроекта положениям статьи 9 федерального закона № 214-ФЗ несостоятелен.

Признание многоквартирного дома незавершенного строительством проблемным объектом является одним из оснований для принятия уполномоченными органами исполнительной власти области мер по защите и восстановлению нарушенных прав участников долевого строительства.

В соответствии со статьёй 9 федерального закона № 214-ФЗ расторжение договора является одним из прав участника долевого строительства, которым он может воспользоваться в случае неисполнения застройщиком своих обязательств, но не его обязанностью. Таким образом, в случае, когда участник долевого строительства не намерен расторгнуть договор и желает получить жилое помещение, на строительство которого застройщику были переданы денежные средства, признание многоквартирного дома проблемным объектом в порядке, установленным областным законом № 340-ОЗ, является единственным основанием для принятия органами исполнительной власти области мер по защите его прав и не противоречит федеральному закону № 214-ФЗ.

Федеральное законодательство не связывает момент расторжения договора как основание для признания многоквартирного дома проблемным объектом.

Более того, в случае расторжения договора признание объекта проблемным, а соответственно, принятие мер, предусмотренных областным законом, утрачивает смысл, поскольку расторжение договора прекращает существование обязательств между недобросовестным застройщиком и участником долевого строительства.

3. Предложение комиссии о доработке законопроекта в части определения порядка признания «проблемным объектом» не может быть принято, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 5 областного закона № 340-ОЗ порядок признания объекта проблемным устанавливается нормативным правовым актом Правительством Новгородской области.

Руководитель департамента



В.В. Захаркина

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

ДЕПУТАТ  
ОБЛАСТНОЙ ДУМЫ  
ПЯТОГО СОЗЫВА  
(2011-2016)

№ 19

29 апреля 2016 г.

Председателю Новгородской  
областной Думы  
Е.В. Писаревой

**Уважаемая Елена Владимировна!**

Предлагаю рассмотреть поправку к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области». В подпункте в) пункт 3 части 1 статьи 2 заменить слова «выдано заключение о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» словами «принято решение об отказе в выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов».

Подпункт «в» пункта 3 части 1 статьи 2 областного закона вводится с целью приведения оснований для признания многоквартирного дома проблемным в соответствие с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права

Новгородская  
областная Дума  
Входящий № 02-1075-В  
" 29 " 04 2016г.

нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» (далее Критерии).

В соответствии с пунктом 4 части 2 Критериев отнести граждан к числу пострадавших можно в случае привлечения денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома в отношении, которого выдано **заключение уполномоченных органов о несоответствии процессов строительства** многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, препятствующее вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и очевидно свидетельствующее о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

На территории Новгородской области таким уполномоченным органом является департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области, который осуществляет региональный государственный строительный надзор.

В свою очередь региональный государственный строительный надзор осуществляет свою деятельность в соответствии с частью 8 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации». Частью 16 Положения предусмотрено, что после завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка, по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или **об отказе в выдаче такого заключения.**

Исходя из изложенного следует, что региональный государственный строительный надзор принимает решение об отказе в выдаче заключения о соответствии, а не о выдаче заключения о несоответствии процессов строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик должен представить заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям

оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

В соответствии с частью 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является отсутствие заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, выданного государственным строительным надзором.

Выдача иных документов, содержащих сведения о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения градостроительным законодательством не предусмотрено.

С уважением, депутат Новгородской  
областной Думы



**В.Ф. Гайдым**

## ИНФОРМАЦИЯ

### **по поправке к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области»**

По поправке к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области» (далее - законопроект) необходимо пояснить следующее.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 1 законопроекта проблемным объектом признается расположенный на территории Новгородской области многоквартирный дом, **строительство которого не завершено**, для строительства которого привлечены денежные средства граждан и в отношении которого установлены определенные обстоятельства, указанные в законопроекте.

Поправкой предлагается предусмотреть в качестве одного из обстоятельств признания объекта проблемным принятие решения об отказе в выдаче заключения о соответствии **построенного, реконструированного объекта капитального строительства** требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - заключение о соответствии).

Полагаем, что поправка вступает во внутреннее противоречие с вышеуказанной нормой областного закона, поскольку одним из основных признаков проблемного объекта является **незавершение его строительством**. В силу же пункта 16 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01 февраля 2006 № 54 решение о выдаче заключения о соответствии или отказ в выдаче такого заключения принимается **после завершения строительства**, реконструкции объекта капитального строительства и проведения органом государственного строительного надзора проверки, по результатам которой оцениваются выполненные работы.

Отказ в выдаче заключения о соответствии влечет за собой отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что в свою очередь влечет неисполнение застройщиком своей обязанности по договору участия в долевом строительстве по передаче соответствующего объекта долевого строительства

участнику долевого строительства. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами договора долевого участия своих обязательств по договору долевого участия предусмотрена статьей 10 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Кроме того, случай неисполнения застройщиком своих обязательств по договору долевого участия более трех месяцев также относится в соответствии с законопроектом к признакам, по которым незавершенный строительством объект долевого строительства может быть признан проблемным.

Установление в качестве одного из признаков **незавершенного строительством объекта долевого строительства** в целях признания его проблемным наличие заключения о **несоответствии процессов строительства** многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, препятствующее вводу многоквартирного дома в эксплуатацию (далее – заключение о несоответствии) представляется более обоснованным. Выдача заключения о несоответствии также предусмотрена подпунктом 4 пункта 2 критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года № 403, изданного во исполнение Федерального закона № 214-ФЗ.

Председатель комитета

 16.05.2016

Е.А.Давыдова