



# ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

## О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ОБЛАСТНЫЕ ЗАКОНЫ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРАВ ПОСТРАДАВШИХ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Принят  
Законодательным Собранием

21 июля 2016 года

### Статья 1

Внести в Областной закон от 30 июля 2013 года № 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» следующие изменения:

1) статью 2 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) инвестор – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, реализующее масштабный инвестиционный проект, в отношении которого в соответствии с Областным законом от 25 февраля 2015 года № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» принято решение о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.»;

2) в пункте 2 статьи 4 слова «, реализующим масштабный инвестиционный проект» исключить;

3) статью 5<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

**«Статья 5<sup>1</sup>. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестором**

1. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения может осуществляться инвестором посредством:

1) обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, в том числе путем его финансирования, в случае создания объединения участников долевого строительства;

2) обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию инвестором, которому на основании определения арбитражного суда перешли имущество и обязательства застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта между застройщиком и пострадавшими участниками долевого строительства;

3) обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию инвестором, которому застройщиком проблемного объекта с согласия пострадавших участников долевого строительства переведены права и обязанности застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта.

2. В случаях, установленных пунктами 2 и 3 части 1 настоящей статьи, в качестве застройщика проблемного объекта выступает инвестор.».

## **Статья 2**

Внести в Областной закон от 25 февраля 2015 года № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» следующие изменения:

1) подпункт «в» пункта 1 части 7 статьи 4 изложить в следующей редакции:

«в) строительство не менее 20 тысяч квадратных метров жилья при условии обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения общей площадью не менее 4 тысяч квадратных метров в соответствии со статьей 5<sup>1</sup> Областного закона от 30 июля 2013 года № 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» (далее – Областной закон «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области»).

Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения осуществляется инвестором в соответствии с утвержденным Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области графиком, определяющим этапы и сроки обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию. При этом срок завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию не должен превышать трех лет.

В случае нарушения инвестором этапов и сроков обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, определенных графиком, масштабный инвестиционный проект считается не соответствующим критерию, указанному в пункте 4 части 2 настоящей

статьи. Издания в связи с этим правового акта о несоответствии масштабного инвестиционного проекта данному критерию не требуется;»;

2) часть 3 статьи 5 изложить в следующей редакции:

«3. В решении о соответствии масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, указанного в подпункте «в» пункта 1 части 7 статьи 4 настоящего Областного закона, критериям, установленным настоящим Областным законом, и о предоставлении юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов предусматривается поручение заключить договор аренды земельного участка:

1) в случае, установленном пунктом 1 части 1 статьи 5<sup>1</sup> Областного закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области», – после заключения инвестором с объединением участников долевого строительства договора, предусматривающего обеспечение завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, в том числе путем его финансирования;

2) в случае, установленном пунктом 2 части 1 статьи 5<sup>1</sup> Областного закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области», – после государственной регистрации перехода к инвестору прав на проблемный объект и земельный участок, предназначенный для размещения проблемного объекта;

3) в случае, установленном пунктом 3 части 1 статьи 5<sup>1</sup> Областного закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области», – после заключения с застройщиком проблемного объекта с согласия пострадавших участников долевого строительства договоров о переводе на инвестора прав и обязанностей застройщика (договоров цессии).

При этом в решении, указанном в абзаце первом настоящей части, а также в договоре о предоставлении юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов должно предусматриваться право органа местного самоуправления на односторонний отказ от данного договора в связи с несоответствием масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, указанному в пункте 4 части 2 статьи 4 настоящего Областного закона.

Порядок определения площади земельного участка, предоставляемого инвестору в соответствии с настоящей частью, устанавливается Правительством Ростовской области.».

### **Статья 3**

Признать утратившей силу статью 2 Областного закона от 28 декабря 2015 года № 481-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «О мерах

поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области».

#### **Статья 4**

Настоящий Областной закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор  
Ростовской области

г. Ростов-на-Дону  
27 июля 2016 года  
№ 562-ЗС



В.Ю. Голубев