



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Закон Калининградской области от 15.02.2012
N 87

(ред. от 26.05.2017)

"О защите прав граждан, инвестировавших
денежные средства в строительство
многоквартирных домов на территории
Калининградской области"

(принят Калининградской областной Думой
26.01.2012)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 26.01.2018

15 февраля 2012 года

N 87

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЗАКОН
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства
в строительство многоквартирных домов на территории
Калининградской области**

(Принят Калининградской областной Думой пятого созыва
26 января 2012 года)

Список изменяющих документов
(в ред. Законов Калининградской области от 01.07.2013 N 255,
от 23.12.2015 N 507, от 26.05.2017 N 78)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон устанавливает меры по защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области и пострадавших от действий (бездействия) застройщика, вследствие которых возникли обстоятельства, препятствующие регистрации права собственности указанных граждан на соответствующее жилое помещение.
(в ред. Законов Калининградской области от 01.07.2013 N 255, от 23.12.2015 N 507)

2. Действие настоящего Закона не распространяется на правоотношения, возникающие в связи с предоставлением мер защиты прав пострадавших участников долевого строительства, заключивших после вступления в силу настоящего Закона договоры, не отвечающие требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

(в ред. Закона Калининградской области от 23.12.2015 N 507)

В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия:

недобросовестный застройщик - застройщик, привлечший денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, который признан проблемным объектом;

пострадавший участник долевого строительства - гражданин, отвечающий критериям отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, и сведения о котором внесены в реестр пострадавших граждан;
(в ред. Закона Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

инвестор - юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства в соответствии с соглашением;
(в ред. Закона Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

соглашение - заключенное в порядке, установленном Правительством Калининградской области, соглашение о завершении строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства между уполномоченным органом исполнительной власти Калининградской области, инвестором и жилищно-строительным кооперативом;
(абзац введен Законом Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

проблемный объект - многоквартирный дом, расположенный на территории Калининградской области, в строительство которого привлечены денежные средства граждан, включенный уполномоченным органом в установленном порядке в сводный перечень проблемных объектов на территории Калининградской области.

К проблемным объектам не относятся многоквартирные дома, строительство которых не начиналось в связи с отсутствием у застройщика правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором предусматривалось строительство, и (или) разрешения на строительство.

Законом Калининградской области от 01.07.2013 N 255 в абзац шестой пункта 5 статьи 3 внесены изменения, в соответствии с которыми слова "подключения (присоединения)" заменены словами "подключения (технологического присоединения)".

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Калининградской области и органов местного самоуправления в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства

1. Калининградская областная Дума осуществляет законодательное регулирование в сфере защиты прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области, и контроль за исполнением настоящего Закона, иных законов Калининградской области в указанной сфере отношений.
(в ред. Закона Калининградской области от 23.12.2015 N 507)

2. Правительство Калининградской области:

1) устанавливает порядок принятия решения о признании многоквартирного дома проблемным объектом;

2) устанавливает порядок принятия решения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства из числа мер, предусмотренных настоящим Законом;

3) утверждает порядок формирования и ведения сводного перечня проблемных объектов на территории Калининградской области;

4) определяет органы исполнительной власти Калининградской области, осуществляющие полномочия в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства (далее - уполномоченные органы);
(пп. 4 в ред. Закона Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

5) взаимодействует с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области долевого строительства многоквартирных домов;

6) взаимодействует с органами местного самоуправления по вопросам защиты прав пострадавших участников долевого строительства;

7) устанавливает порядок заключения соглашения о завершении строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства и его типовую форму;
(пп. 7 введен Законом Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

8) устанавливает порядок проведения конкурса по отбору инвестора.
(пп. 8 введен Законом Калининградской области от 26.05.2017 N 78)
(п. 2 в ред. Закона Калининградской области от 23.12.2015 N 507)

3. К полномочиям уполномоченных органов в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства относится:

1) принятие решений о признании многоквартирных домов проблемными объектами;

2) ведение сводного перечня проблемных объектов;

3) оказание консультационной помощи пострадавшим участникам долевого строительства в части завершения строительства проблемного объекта;

4) ведение реестра пострадавших граждан;

5) реализация мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренных настоящим Законом;

6) осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

7) проведение конкурса по отбору инвестора.

(п. 3 в ред. Закона Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

4. Органы местного самоуправления принимают в пределах своей компетенции меры, направленные на защиту прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства при рассмотрении вопросов:

- предоставления земельных участков для строительства жилья;

- осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования;

- абзац утратил силу. - Закон Калининградской области от 26.05.2017 N 78;

- подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения с правом оптимизации выданных технических условий на присоединение к инженерным сетям;

(в ред. Законов Калининградской области от 01.07.2013 N 255, от 23.12.2015 N 507)

- информирования уполномоченных органов и саморегулируемых организаций о лицах, нарушающих требования законодательства в области долевого строительства.

Статья 4. Формы предоставления мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства

(в ред. Закона Калининградской области от 23.12.2015 N 507)

На территории Калининградской области предоставляются меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства в следующих формах:

оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области;

предоставление пострадавшим участникам долевого строительства в соответствии с Законом Калининградской области "О бесплатной юридической помощи в Калининградской области" бесплатной юридической помощи по вопросам, связанным с защитой прав пострадавших участников долевого строительства в отношении проблемного объекта;

предоставление пострадавшим участникам долевого строительства, признанным потерпевшими в соответствии со вступившим в законную силу приговором суда, в соответствии с которым установлена вина лиц, привлечших денежные средства двух и более граждан в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, включенным в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года, жилых помещений в проблемном объекте (ином многоквартирном доме). (абзац введен Законом Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

Статья 5. Утратила силу. - Закон Калининградской области от 23.12.2015 N 507.

Статья 6. Оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области

(в ред. Закона Калининградской области от 26.05.2017 N 78)

1. Оказание содействия пострадавшим участникам долевого строительства в завершении строительства проблемного объекта реализуется при одновременном соблюдении следующих условий:

1) пострадавший участник долевого строительства является членом жилищно-строительного кооператива, объединяющего пострадавших участников долевого строительства, в том числе указанных в [абзаце 4 статьи 4](#) настоящего Закона, по проблемному объекту и обладающего правом на земельный участок, предоставленный для строительства проблемного объекта (далее - жилищно-строительный кооператив);

2) жилищно-строительный кооператив направил в уполномоченный орган обращение с приложением решения указанного жилищно-строительного кооператива об оказании содействия в предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, определенных [статьей 4](#) настоящего Закона.

2. При соблюдении условий, установленных [пунктом 1](#) настоящей статьи, уполномоченный орган в порядке, установленном Правительством Калининградской области, проводит конкурс на предоставление из областного бюджета некоммерческой организации, не являющейся казенным учреждением, грантов в форме субсидий на проведение комплексной оценки состояния проблемного объекта. Порядок предоставления грантов в форме субсидий устанавливается Правительством Калининградской области.

3. Комплексная оценка состояния проблемного объекта, включающая в себя обследование технического состояния проблемного объекта, его конструкций, элементов, систем инженерного оборудования, а также оценку стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта, проводится на основе задания уполномоченного органа с учетом требований нормативных документов в строительстве.

4. По итогам комплексной оценки некоммерческая организация представляет в уполномоченный орган отчет с предложением о способе завершения строительства проблемного объекта.

5. Уполномоченный орган на основании отчета, указанного в [пункте 4](#) настоящего Закона, принимает решение о применении в отношении проблемного объекта способа завершения строительства в сроки и в порядке, установленном Правительством Калининградской области.

6. В целях содействия в привлечении средств для завершения строительства проблемного объекта (строительства иных многоквартирных домов) способом, определенным уполномоченным органом в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей статьи, и (или) передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства уполномоченным органом проводится конкурс по отбору инвестора.

7. Порядок проведения конкурса по отбору инвестора устанавливается Правительством Калининградской области.

8. По итогам проведенного конкурса между уполномоченным органом, действующим в пределах установленной компетенции, победителем конкурса (инвестором) и жилищно-строительным кооперативом заключается соглашение, которое в обязательном порядке должно содержать:

1) принятие победителем конкурса (инвестором) на себя обязательств по завершению строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства;

2) порядок и сроки заключения между победителем конкурса и жилищно-строительным кооперативом договора по передаче проблемного объекта для завершения строительства и (или) передаче жилых

помещений пострадавшим участникам долевого строительства в проблемном объекте и (или) многоквартирном доме, строительство которого осуществлялось инвестором, реализующим масштабный инвестиционный проект, в случае, установленном [пунктом 9](#) настоящего Закона.

9. С инвестором, заключившим соглашение, предусмотренное [пунктом 8](#) настоящего Закона, может быть заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности или муниципальной собственности на территории Калининградской области, без проведения торгов в случае реализации им масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критерию, установленному подпунктом 3 пункта 3 статьи 19.2 Закона Калининградской области "Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области".

10. При завершении строительства проблемного объекта инвестору оказывается содействие в подключении (технологическом присоединении) проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с законодательством.

Статьи 7 - 8. Утратили силу. - Закон Калининградской области от 01.07.2013 N 255.

Статьи 9 - 10. Утратили силу. - Закон Калининградской области от 23.12.2015 N 507.

Статья 11. Вступление в силу

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

2 - 3. Утратили силу. - Закон Калининградской области от 23.12.2015 N 507.

Губернатор
Калининградской области
Н.Н. Цуканов

г. Калининград

15 февраля 2012 г.

N 87
