



ЗАКОН

КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

О внесении изменений в статью 1 Закона Краснодарского края "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" и в Закон Краснодарского края "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края"

Принят Законодательным Собранием Краснодарского края
25 сентября 2019 года

Статья 1

Внести в статью 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не

разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" (с изменениями от 10 июня 2015 года № 3181-КЗ; 6 ноября 2015 года № 3263-КЗ; 8 апреля 2016 года № 3375-КЗ; 18 июля 2016 года № 3426-КЗ; 23 июня 2017 года № 3634-КЗ; 4 мая 2018 года № 3792-КЗ; 27 мая 2019 года № 4046-КЗ) следующие изменения:

1) пункт "ж" дополнить абзацами следующего содержания:

"между инициатором проекта (за исключением приобретателя имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее — Федеральный закон № 127-ФЗ) и застройщиком проблемного объекта в установленном законодательством Российской Федерации порядке заключен договор, предметом которого является переход к инициатору проекта прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект;

финансирование мероприятий по реализации инвестиционного проекта осуществляется без участия бюджетных ассигнований бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и (или) средств компенсационного фонда, формируемого за счет отчислений (взносов) застройщиков и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, в соответствии с 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" (далее — компенсационный фонд);

расходы (затраты), необходимые на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, а также на переход к инициатору проекта в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отно-

шении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, больше рыночной стоимости жилых и нежилых помещений в проблемном объекте, свободных от прав граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве с застройщиком, определенной на дату государственной регистрации перехода к инициатору проекта прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект.";

2) дополнить пунктом "з" следующего содержания:

"з) если инвестиционным проектом в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, устанавливаются обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры в соответствии с положениями Закона Краснодарского края "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края" при соблюдении всех в совокупности нижеследующих критериев:

число пострадавших участников строительства, права на квартиры которых планируется обеспечить, составляет не менее 50 человек;

количество проблемных объектов, все пострадавшие участники строительства которых будут обеспечены правами на квартиры, составляет не менее одного;

инициатор проекта является приобретателем имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ;

на испрашиваемом земельном участке будет осуществлено строительство объекта капитального строительства;

финансирование мероприятий по реализации инвестиционного проекта осуществляется без участия бюджетных ассигнований бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и (или) средств компенсационного фонда;

расходы (затраты), необходимые на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, а также на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ, больше рыночной стоимости жилых и нежилых помещений в проблемном объекте, свободных от прав граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве с застройщиком, определенной на дату государственной регистрации перехода к инициатору проекта прав на земельный(е) участок(ки), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями."

Статья 2

Внести в Закон Краснодарского края от 4 мая 2018 года № 3792-КЗ "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края" (с изменениями от 5 мая 2019 года № 4035-КЗ) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) в части 1:

пункт 1 признать утратившим силу;

в пункте 2 слова ", надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору с застройщиком проблемного объекта" исключить;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) инвестор — юридическое лицо, реализующее масштабный инвестиционный проект, соответствующий критериям, установленным пунктами "ж", "з" статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду

без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" (далее также — Закон № 3123-КЗ);

б) в части 2:

после слов "Жилищным кодексом Российской Федерации" дополнить словами ", Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее — Федеральный закон № 127-ФЗ);

после слов "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" дополнить словами "(далее — Федеральный закон № 214-ФЗ);

слова "Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" (далее также — Закон № 3123-КЗ)" заменить словами "Законом № 3123-КЗ";

в) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. Настоящий Закон не распространяет свое действие на правоотношения, связанные со строительством многоквартирных домов без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, а также на случаи, когда застройщиком проблемного объекта застрахован риск гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения пострадавшему участнику строительства и (или) надлежащее исполнение обязательств застройщика проблемного объекта по передаче жилого помещения пострадавшему участнику строительства обеспечено поручительством банка.";

2) в статье 2:

а) часть 2 признать утратившей силу;

б) в абзаце первом части 4:

слова "пунктом "ж" заменить словами "пунктами "ж", "з";

слова "не более трех лет" заменить словами "не более пяти лет";

в) в части 5 слова "в реестр проблемных объектов, предусмотренный статьей 9 настоящего Закона" заменить словами "в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1¹ статьи 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ";

3) в пункте 4 статьи 3 слова "реестры, предусмотренные статьей 9 настоящего Закона. Уполномоченный орган направляет в органы местного самоуправления реестр проблемных объектов и реестр объектов, возводимых с соблюдением сроков, предусмотренных договорами по предоставлению квартир, для размещения этих реестров на официальных сайтах органов местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с Федеральным законом от 9 февраля 2009 года № 8-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления" заменить словами "единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1¹ статьи 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ";

4) в статье 4:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на квартиры путем передачи в собственность пострадавшим участникам строительства квартир в проблемном объекте, завершённом строительством и введённом в эксплуатацию, осуществляется инвестором, к которому в установленном законодательством Российской Федерации порядке перешли права и обязанности застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, или который стал приобретателем имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ.";

б) часть 3 признать утратившей силу;

5) в части 3 статьи 5 слова ", выбранной пострадавшим участником строительства в соответствии с частью 2 статьи 2 настоящего Закона" исключить;

б) в части 2 статьи 6 слова "квартиры, выбранной пострадавшим участником строительства в соответствии с частью 2 статьи 2 настоящего Закона" заменить словами "квартир(ы)";

7) в статье 7:

а) часть 1 признать утратившей силу;

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Инвестору в случае, если его расходы (затраты), необходимые на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, а также на переход в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ, больше рыночной стоимости жилых и нежилых помещений в проблемном объекте, свободных от прав граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве с застройщиком, определенной на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав на земельный(е) участок(ки), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, предоставляется право на заключение договора аренды иного земельного участка, находящегося в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на

который не разграничена, без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктами "ж", "з" статьи 1 Закона № 3123-КЗ.":

в) часть 3 признать утратившей силу;

г) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Кадастровая стоимость земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктами "ж", "з" статьи 1 Закона № 3123-КЗ, рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{кад}} \leq (P_1 + P_2) - P_3,$$

где:

$S_{\text{кад}}$ — кадастровая стоимость земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктами "ж", "з" статьи 1 Закона № 3123-КЗ;

P_1 — расходы (затраты) инвестора, необходимые на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, определенные в соответствии с методикой, утвержденной в соответствии с положениями части 5 настоящей статьи;

P_2 — расходы (затраты) инвестора, необходимые на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ, определенные в соответствии с методикой, утвержденной в соответствии с положениями части 5 настоящей статьи;

P_3 — рыночная стоимость жилых и нежилых помещений, свободных от прав граждан, заключивших договоры участия в строительстве с застройщиком, определенная на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав

и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на дату государственной регистрации перехода к инвестору прав на земельный(е) участок(ки), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.";

д) часть 5 после слов "прав пострадавших участников строительства на квартиры," дополнить словами "а также на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ,";

8) статью 9 признать утратившей силу.

Статья 3

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Глава администрации (губернатор)
Краснодарского края

г. Краснодар
8 октября 2019 г.
№ 4122-КЗ



В.И. Кондратьев