



ГУБЕРНАТОР ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленина пл., д. 6, г. Томск, 634050, тел. (382 2) 510-001, 510-813, факс (382 2) 510-323, 510-730
E-mail: ato@tomsk.gov.ru, http://www.tomsk.gov.ru, телеграф Томск-50, телетайп 128222 «Яхта»
ОКПО 44239015, ОГРН 1027000918218, ИНН/КПП 7017069388/701701001

14.11.2011 № ВК-08-3247

на № _____ от _____

О законодательной инициативе
Губернатора Томской области

Председателю
Законодательной Думы
Томской области

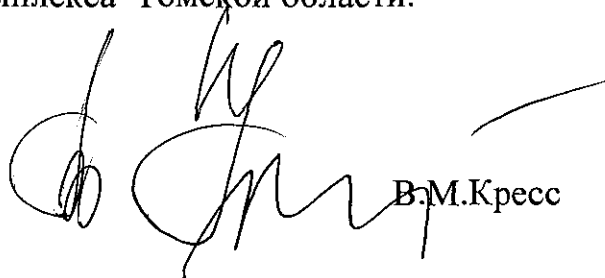
Б.А.Мальцеву

Уважаемый Борис Алексеевич!

В порядке реализации права законодательной инициативы Губернатора Томской области вношу на рассмотрение Законодательной Думы Томской области проект закона «О внесении изменений в Закон Томской области «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области».

На заседаниях комитетов и собрания Думы законопроект будет представлять Подгорный Павел Романович – начальник Департамента архитектуры, строительства и дорожного комплекса Томской области.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.



В.М.Кресс

ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

О внесении изменений в Закон Томской области «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области»

Статья 1

Внести в Закон Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области» (Официальные ведомости Законодательной Думы Томской области, 2011, № 47(169), постановление от 31.03.2011 № 4148; № 52 (174), постановление от 29.09.2011 № 4698) следующие изменения:

1) дополнить Закон статьей 5-1 следующего содержания:

«5-1. Учет объектов, строительство которых осуществляется с нарушением прав и законных интересов граждан

1. Уполномоченный орган организует учет многоквартирных домов, расположенных на территории Томской области, в строительство которых привлечены денежные средства граждан, но строительство не начато в течение шести месяцев с момента выдачи разрешения на строительство или приостановлено на срок более шести месяцев (далее – Реестр проблемных объектов).

2. Реестр проблемных объектов формируется и ведется для объединения всей имеющейся информации по проблемным объектам на соответствующей территории.

3. Порядок формирования и ведения Реестра многоквартирных домов устанавливается уполномоченным органом.»;

2) подпункт 2 части 1 статьи 6 дополнить словами «Реестр проблемных объектов»;

3) статью 7 изложить в следующей редакции:

Статья 7. Государственная поддержка граждан - участников долевого строительства и их объединений

1. Исполнительные органы государственной власти Томской области в пределах своей компетенции осуществляют государственную поддержку граждан - участников долевого строительства и их объединений, в том числе в виде:

предоставления субсидий объединениям граждан - участников долевого строительства для подключения (присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения, благоустройства, ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, оформления необходимой документации;

погашения части процентной ставки по кредитам, полученным гражданами - участниками долевого строительства на окончание строительства жилых помещений в многоквартирных домах;

частичной компенсации гражданам - участникам долевого строительства затрат, связанных с наймом (арендой) жилых помещений.

2. Порядок предоставления государственной поддержки граждан - участников долевого строительства и их объединений определяется Администрацией Томской области.

3. В рамках реализации настоящего Закона под «объединениями граждан» понимаются созданные гражданами - участниками долевого строительства многоквартирного дома товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы и иные потребительские кооперативы.».

Статья 2

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

2. Губернатору Томской области, исполнительным органам государственной власти Томской области, привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение трех месяцев со дня вступления его в силу.

Губернатор Томской области

В.М.Кресс

**Пояснительная записка
к проекту закона «О внесении изменений в Закон Томской области
«О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого
строительства многоквартирных домов на территории
Томской области»**

В целях установления статуса объектам, строительство которых осуществляется с нарушением прав и законных интересов граждан, вносятся изменения в Закон Томской области в части установления обязательств уполномоченного органа по организации учета многоквартирных домов, расположенных на территории Томской области, в строительство которых привлечены денежные средства граждан, но строительство не начато в течение шести месяцев с момента выдачи разрешения на строительство или приостановлено на срок более шести месяцев.

Также предлагается оказать адресную помощь гражданам путем частичной компенсации затрат, связанных с временным проживанием (найм, аренда) жилых помещений для временного проживания граждан - участников долевого строительства. В настоящее время из 26 проблемных объектов введено 6 объектов. 20 домов находятся в различных стадиях строительства. До конца года ожидается введение в эксплуатацию еще около 5. Большую часть средств на завершение строительства объединения граждан собирают самостоятельно, для этого привлекаются дополнительные, в том числе и кредитные средства.

Социальная напряженность среди граждан – участников долевого строительства обостряется отсутствием денежных средств у социально незащищенных граждан – участников долевого строительства. В целях социальной поддержки граждан предлагаем частично компенсировать расходы на аренду, найм. При этом установить критерии отбора данных граждан, а именно: нуждаемость, малообеспеченность, инвалидность, наличие трех и более детей, матерей -одиночек.

Проект прошел антикоррупционную экспертизу.

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту закона «О внесении изменений в Закон Томской области
«О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого
строительства многоквартирных домов на территории
Томской области»**

Найм жилого помещения является одним из способов обеспечения права граждан на жилище. Найм жилого помещения регламентируется главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации. По договору найма жилья собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст.671 ГК РФ). При этом объектом договора найма может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Договор найма жилья заключается в письменной форме (ст.674 ГК РФ). В договоре по соглашению сторон устанавливается размер платы за жильё, а также сроки внесения нанимателем установленной договором платы за найм.

В настоящее время около 3 тыс. граждан вложили средства в объекты, строительство которых осуществляется с нарушением прав и законных интересов граждан. Из них на сегодняшний день порядка 130 граждан не имеют иного жилья и снимают жилые помещения за плату, а порядка 57 граждан являются нуждающимися в соответствии с действующим законодательством. Количество граждан – участников долевого строительства, которые являются инвалидами, матерями – одиночками, имеют на иждивении инвалидов в настоящее время не установлено.

Таким образом, 57 граждан являются возможными получателями компенсации затрат, связанных с временным проживанием (наим, аренда жилых помещений), гражданами - участниками долевого строительства.

По состоянию на октябрь 2011 года минимальные цены аренды (найма) на типовую однокомнатную квартиру в Томске составляет 10 000 рублей, двухкомнатную – 15 000 рублей.

Предлагается установить фиксированную цену, возмещаемую гражданам – участникам долевого строительства в размере, указанном выше.

Возможная сумма средств, необходимая для компенсации гражданам - участникам долевого строительства затрат, связанных с временным проживанием (наим, аренда жилых помещений), за ноябрь – декабрь 2011 года составит 1 425 000 рублей. Данные средства предлагается предусмотреть в областном бюджете на 2011 год путем уменьшения ассигнований по строке «Субсидии объединениям граждан для подключения (присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения, благоустройства, ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, оформления необходимой документации».

ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

**О ЗАЩИТЕ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
НА ТЕРРИТОРИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят
постановлением
Законодательной Думы
Томской области
от 31.03.2011 N 4148

(в ред. Закона Томской области
от 11.10.2011 N 252-ОЗ)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" регулирует отношения, связанные с защитой прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (далее - долевое строительство) на территории Томской области.

Статья 2. Правовая основа защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства

Правовую основу защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства составляют [Конституция](#) Российской Федерации, Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2004 года 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), иные федеральные законы, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, настоящий Закон, иные законы и нормативные правовые акты Томской области.

Статья 3. Компетенция органа исполнительной власти Томской области, осуществляющего на территории Томской области государственный контроль и надзор в области долевого строительства

1. Орган исполнительной власти Томской области, осуществляющий на территории Томской области государственный контроль и надзор в области долевого строительства (далее - уполномоченный орган):

1) осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов;

2) рассматривает жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями [Федерального закона](#);

3) получает от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов (далее - деятельность застройщиков);

4) получает от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков;

5) получает от лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства, в установленный разумный срок сведения и (или) документы, которые необходимы

для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства и перечень которых устанавливается уполномоченным органом;

6) получает от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления контроля в области долевого строительства (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома);

7) ежеквартально получает от застройщика отчетность об осуществлении деятельности застройщика в соответствии с федеральным законодательством;

8) осуществляет контроль за деятельностью застройщиков, а также соблюдением положений Федерального [закона](#);

9) принимает меры, необходимые для привлечения лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности в соответствии с федеральным законодательством;

10) в соответствии с Федеральным [законом](#) направляет лицам, осуществляющим привлечение денежных средств граждан для строительства, предписания об устранении нарушений законодательства и устанавливает сроки устранения таких нарушений;

11) в случаях, предусмотренных Федеральным [законом](#), обращается в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

12) осуществляет иные полномочия в соответствии с Федеральным [законом](#).

2. Уполномоченный орган осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями и гражданами.

Статья 4. Координация деятельности по вопросам защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства в Томской области

1. Координация деятельности исполнительных органов государственной власти Томской области и органов местного самоуправления, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти и иных органов, организаций и граждан по защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства в Томской области осуществляется Губернатором Томской области посредством образования областной межведомственной комиссии по вопросам защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства на территории Томской области (далее - Комиссия).

2. Основными направлениями деятельности Комиссии являются:

1) обеспечение взаимодействия исполнительных органов государственной власти Томской области с федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления Томской области, организациями, осуществляющими деятельность по защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, организациями, осуществляющими строительство многоквартирных домов;

2) выявление причин и условий, которые привели к нарушениям прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, подготовка предложений по их устранению;

3) обобщение и анализ информации о нарушенных правах и законных интересах граждан - участников долевого строительства.

3. Положение о Комиссии и ее состав утверждаются Губернатором Томской области.

Статья 5. Учет многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан

1. Уполномоченный орган организует учет многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан, посредством формирования и ведения реестра многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан (далее - Реестр многоквартирных домов).

2. Ведение Реестра многоквартирных домов обеспечивает:

1) получение информации о ходе строительства многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства;

2) выявление нарушений прав граждан - участников долевого строительства;

3) эффективный контроль за деятельностью застройщиков, в том числе незамедлительное направление предписаний об устранении нарушений законодательства при привлечении денежных средств граждан - участников долевого строительства, а также привлечение виновных лиц к ответственности.

3. Формирование и ведение Реестра многоквартирных домов осуществляются на основании информации и документов, предусмотренных в [пунктах 3 - 7 части 1 статьи 3](#) настоящего Закона, с учетом необходимости отражения в нем сроков завершения строительства, объемов денежных средств, привлеченных для строительства, количества граждан - участников долевого строительства,

степени готовности многоквартирных домов, направлений расходования денежных средств участников долевого строительства.

4. Порядок формирования и ведения Реестра многоквартирных домов устанавливается уполномоченным органом.

5. Уполномоченный орган, указанный в [части 1](#) настоящей статьи, обеспечивает представление сведений, содержащихся в Реестре многоквартирных домов, в Комиссию.

Объем и периодичность предоставления сведений из Реестра многоквартирных домов в Комиссию определяются в Положении о Комиссии.

Статья 6. Информирование граждан о строительстве многоквартирных домов, строящихся с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства

1. Уполномоченный орган публикует в средствах массовой информации и (или) размещает в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет):

1) разъяснения законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов;

2) Реестр многоквартирных домов;

3) информацию о результатах проверок, проведенных исполнительными органами государственной власти Томской области в пределах их полномочий в области долевого строительства многоквартирных домов.

2. Исполнительные органы государственной власти Томской области публикуют информацию о реализации мероприятий, предусмотренных [частью 1 статьи 7](#) настоящего Закона, в средствах массовой информации и (или) размещают ее в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) в порядке, установленном федеральным и областным законодательством.

Статья 7. Государственная поддержка граждан - участников долевого строительства

Исполнительные органы государственной власти Томской области в пределах своей компетенции осуществляют государственную поддержку граждан - участников долевого строительства и их объединений во взаимодействии с федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления Томской области, организациями и гражданами, в том числе путем оказания содействия по вопросам:

создания жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, иных форм объединения граждан и (или) юридических лиц;

привлечения инвестиционных ресурсов для завершения строительства многоквартирных домов;

подключения (присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения благоустройства, ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, оформления необходимой документации;

(в ред. [Закона](#) Томской области от 11.10.2011 N 252-ОЗ)

погашения части процентной ставки по кредитам на строительство жилых помещений в многоквартирных домах.

(абзац введен [Законом](#) Томской области от 11.10.2011 N 252-ОЗ)

Статья 8. Заключительные и переходные положения

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

2. Исполнительным органам государственной власти Томской области, Губернатору Томской области привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение трех месяцев со дня вступления его в силу.

3. Уполномоченному органу в срок до 1 сентября 2011 года обеспечить включение в Реестр многоквартирных домов сведений о многоквартирных домах, для строительства которых привлечены денежные средства граждан - участников долевого строительства и разрешения на строительство которых были выданы до вступления настоящего Закона в силу.

Губернатор
Томской области

В.М.КРЕСС

Томск
14 апреля 2011 года
N 58-ОЗ