

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Юридический (почтовый) адрес:  
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:  
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург

Тел. (812) 630-21-85

E-mail: mail@lenoblzaks.ru

Законодательные органы  
субъектов  
Российской Федерации

15.12.2023 № 7954-1/23-23-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

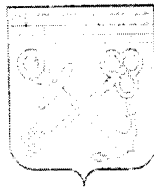
Направляем постановление Законодательного собрания Ленинградской области от 4 декабря 2023 года № 638 "О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Прошу поддержать указанную инициативу.

Приложение: на 7 л.

Председатель  
Законодательного собрания

С.М. Бебенин



# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 декабря 2023 года № 638

**О законодательной инициативе Законодательного собрания  
Ленинградской области по внесению в Государственную Думу  
Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального  
закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона  
"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных  
объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации"**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации  
Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. Направить указанный проект федерального закона в Правительство Российской Федерации для получения заключения.

3. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.В. Яхнюка представлять проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

4. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ленинградской области с просьбой поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

5. Направить настоящее постановление в законодательные органы субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанную законодательную инициативу.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Законодательного собрания Ленинградской области С.И. Алиева.

7. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель  
Законодательного собрания

С. Бебенин

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона  
"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов  
и иных объектов недвижимости и о внесении изменений  
в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

**Статья 1**

Внести в часть 1<sup>4</sup> статьи 23<sup>1</sup> 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2022, № 1, ст. 5; 2022, № 52, ст. 9372) изменение, дополнив ее пунктами 7 и 8 следующего содержания:

"7) заключение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по завершению строительства проблемных объектов, в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта;

8) вступившее в законную силу определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с пунктом 6 статьи 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

**Статья 2**

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

Президент  
Российской Федерации

В. Путин

Применение указанного механизма восстановления прав пострадавших участников строительства на территории Российской Федерации позволит уменьшить количество объектов незавершенного строительства, признанных проблемными.

Также статьей 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)") предусмотрен механизм восстановления прав граждан – участников строительства путем передачи имущества и обязательств застройщика приобретателю на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении стать приобретателем прав застройщика на земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства (далее – определение о передаче прав). При этом арбитражный суд принимает решение об удовлетворении заявления на основании приобщенного к делу заключения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем в рамках дела о банкротстве.

На основании определения о передаче прав происходит изменение застройщика, у которого отсутствуют проблемные объекты, Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" устанавливается срок для исполнения обязательства в течение трех лет с момента вступления в силу определения о передаче прав, а также вносятся соответствующие изменения в строительную документацию.

Предлагаемые изменения позволяют:

использовать иные установленные федеральным законом механизмы реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших граждан – участников строительства;

восстановить права пострадавших граждан – участников строительства путем предоставления им жилых помещений;

выполнить поручение Президента Российской Федерации № Пр-2577 от 31 декабря 2021 года о принятии исчерпывающих мер, направленных на решение в регионе проблем в сфере жилищного строительства и обеспечение восстановления прав граждан – участников долевого строительства;

снизить привлекаемые из регионального бюджета денежные средства, направленные на реализацию мероприятий по восстановлению прав обманутых дольщиков в регионе;

выполнять планы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вводу жилья на территории Российской Федерации и исполнять национальный проект "Жилье и городская среда";

снизить риски, в том числе репутационные, для застройщиков, которые приняли на себя обязательства перед дольщиками по восстановлению их прав.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" подготовлен в целях увеличения количества механизмов восстановления прав пострадавших участников строительства.

В поручении Президента Российской Федерации № Пр-2577 от 31 декабря 2021 года отмечена важность восстановления прав пострадавших граждан – участников строительства до конца 2023 года.

В настоящее время на территории Российской Федерации более 800 объектов незавершенного строительства признаны проблемными и включены в единый реестр проблемных объектов.

Например, на территории Ленинградской области в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, а также исключения объектов из единого реестра проблемных объектов Правительство Ленинградской области на основании заключаемых соглашений привлекает внебюджетные источники финансирования для завершения строительства проблемных объектов.

Физические или юридические лица, заключившие соглашения с Правительством Ленинградской области (далее – инвесторы), берут на себя обязательства по завершению строительства проблемных объектов и их вводу в эксплуатацию по договорам на выполнение функций технического заказчика, заключенным с застройщиками проблемных объектов (в лице конкурсных управляющих, действующих на основании определений арбитражного суда) или финансированию указанных мероприятий.

В качестве компенсационных мер Правительство Ленинградской области предоставляет следующие преференции:

оказывает содействие инвесторам в изменении градостроительных регламентов в отношении земельных участков, принадлежащих им на праве собственности или аренды;

предоставляет инвесторам земельные участки в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о передаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов для реализации (создания) проектов (согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

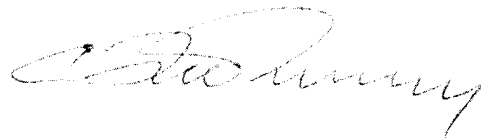
Приложение  
к проекту федерального закона  
"О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии  
в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных  
объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные  
акты Российской Федерации"

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель  
Законодательного собрания  
Ленинградской области



С. Бебенин

Приложение  
к проекту федерального закона  
"О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии  
в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных  
объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные  
акты Российской Федерации"

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных  
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных  
расходов из федерального бюджета.

Председатель  
Законодательного собрания  
Ленинградской области



С. Бебенин