**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

О внесении изменения в статью 11 Закона Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»

В последние годы участие в долевом строительстве жилья является одним из наиболее распространенных способов его приобретения в собственность.

На территории округа 63 застройщиками осуществляется строительство 120 многоквартирных домов с привлечением средств граждан. Заключено более 5 тысяч договоров участия в долевом строительстве на общую сумму свыше 26 млрд. рублей.

При этом проблема граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействий) застройщиков, является актуальной для автономного округа.

Так, 7 многоквартирных домов официально признаны «проблемными» (г.Лангепас, г.Нефтеюганск, г.Ханты-Мансийск). Общее количество граждан – участников долевого строительства по указанным объектам составляет 133 человека.

На завершение строительства указанных объектов капитального строительства требуется ориентировочно около 2 млрд. рублей.

Наиболее острыми остаются проблемы завершения строительства объектов на территории г.Нефтеюганска, застройщиками которых являются ООО «Артель», ООО «СибНефтеПромСтрой» и «Зодчий», в том числе в связи с нахождением двух из них (ООО «СибНефтеПромСтрой» и «Зодчий») в стадии банкротства.

Несмотря на принимаемые совместно с прокуратурой и органами государственной власти автономного округа меры по урегулированию проблем «обманутых дольщиков», в полном объеме сложившаяся ситуация в регионе в сфере долевого строительства не решена.

Использование механизма предоставления компенсационных земельных участков представляется одним из возможных путей решения проблемы «обманутых дольщиков».

В соответствии с п.п.3 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов РФ.

Данным проектом предусматриваются меры поддержки граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства по завершению строительства многоквартирных домов на территории автономного округа.

Возможность предоставления земельного участка без конкурсных процедур лицу, реализующему инвестиционный проект в целях поддержки пострадавших граждан при одной из мер (или нескольких мер) поддержки.

В частности, завершения строительства и ввод в эксплуатацию не менее чем одного многоквартирного дома, сведения о котором содержатся в реестре пострадавших граждан, предоставления в собственность пострадавшим гражданам жилых помещений либо денежных компенсаций.

Установление таких мер позволит расширить варианты решения проблем участников долевого строительства жилья, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, привлечь потенциальных инвесторов, готовых взять на себя выполнение обязательств по содействию в восстановлении нарушенных прав граждан.

Аналогичная практика реализуется на территории других субъектов РФ (Краснодарский край, Саратовская, Московская, Волгоградская области и другие).

Прокурор автономного округа Е.Б. Ботвинкин