**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту закона Ульяновской области «О внесении изменений в Закон Ульяновской области «О некоторых мерах, способствующих завершению строительства и вводу в эксплуатацию расположенных на территории Ульяновской области многоквартирных домов, строительство которых осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства таких многоквартирных домов, отнесенных к числу пострадавших граждан»**

Проект закона Ульяновской области «О внесении изменений в Закон Ульяновской области «О некоторых мерах, способствующих завершению строительства и вводу в эксплуатацию расположенных на территории Ульяновской области многоквартирных домов, строительство которых осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства таких многоквартирных домов, отнесенных к числу пострадавших граждан» (далее – законопроект) направлен на совершенствование нормативного регулирования отношений, связанных с защитой прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от недобросовестных застройщиков.

В настоящее время оказание государственной поддержки в данной сфере связано с признанием объектов долевого строительства проблемными объектами, что не всегда является эффективным.

В регионе имеется значительное число дольщиков, чьи права уже нарушены, но объекты жилищного строительства, строящиеся за счет средств этих дольщиков, не признаны проблемными по формальным основаниям.

К примеру, строительство домов по ул. Красноармейской и ул. Буинской ведется ООО «СК «Атриум» и ООО «Максима» с 2011 и 2013 гг. с неоднократным нарушением сроков, но официально данные объекты проблемными не признаны ввиду наличия у застройщиков незначительного прироста вложений в строительство за 2 последних квартала.

Кроме того, надзорными мероприятиями дополнительно выявлено 32 объекта, возводимых за счет средств 2119 граждан, находящихся в зоне риска (строительство приостановлено, либо сроки ввода в эксплуатацию неоднократно продлевались).

Таким образом, имеющееся правовое регулирование отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан-участников долевого строительства нуждается в уточнении в части установления дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества дольщиков потенциально проблемных объектов, в том числе объектов, которые фактически являются проблемными, однако юридически таковыми не признаны.

В этой связи предлагается на региональном уровне закрепить понятие «потенциально проблемного объекта долевого строительства», установить критерии отнесения объектов долевого строительства к потенциально проблемным объектам и определить дополнительные меры государственной поддержки граждан – участников долевого строительства, пострадавших от недобросовестных застройщиков.

Действие законопроекта будет распространяться на граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства (создания) многоквартирных домов на территории Ульяновской области и чьи права нарушены, застройщиков-инвесторов и исполнительные органы государственной власти Ульяновской области.

Последствием принятия законопроекта станет совершенствование регионального законодательства по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от недобросовестных застройщиков и создание необходимых правовых и организационных условий для оказания государственной поддержки завершению строительства и ввода в эксплуатацию проблемных объектов долевого строительства.

Прокурор области С.А. Хуртин