



ЗАКОН КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О мерах по защите прав граждан – пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Кировской области

Принят Законодательным Собранием Кировской области 22 декабря 2016 года

Статья 1. Предмет регулирования и правовая основа настоящего Закона

1. Настоящим Законом устанавливаются меры по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Кировской области, перед которыми не исполнены обязательства по передаче жилого помещения в собственность.

2. Правовую основу настоящего Закона составляют Федеральный закон от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Федеральный закон 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 – Федеральный закон), Устав Кировской области, иные нормативные правовые акты.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) пострадавший участник строительства жилья – гражданин (гражданка), чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома, признанный пострадавшим в соответствии с Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти Кировской области и включенный в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

2) недобросовестный застройщик – застройщик или иное лицо, привлечший (привлекшее) денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, участники строительства которого признаны пострадавшими уполномоченным органом исполнительной власти Кировской области и включены в реестр граждан, чьи денежные средства

привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

3) новый застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, отобранное по результатам конкурса, принявшее на себя обязательство по предоставлению мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья;

4) проблемный объект – многоквартирный дом, участники строительства которого признаны пострадавшими уполномоченным органом исполнительной власти Кировской области и включены в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, что и в Федеральном законе.

Статья 3. Формы предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются в следующих формах:

1) освобождение от оплаты по договору, заключаемому с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров, стоимость которых оплачена пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения его обязательств по договору, за вычетом квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного члена семьи из трех и более человек, 21 квадратного метра – на одного члена семьи из двух человек, 33 квадратных метров – на одиноко проживающего человека;

2) выкуп новым застройщиком права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику по цене, соответствующей сумме денежных средств, уплаченной в счет исполнения обязательств по договору, за вычетом квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более стоимости 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного члена семьи из трех и более человек, 21 квадратного метра – на одного члена семьи из двух человек, 33 квадратных метров – на одиноко проживающего человека, указанной в договоре с недобросовестным застройщиком (далее – выкуп права требования).

2. Мера по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренная пунктом 1 части 1 настоящей статьи, предоставляется при наличии у пострадавшего участника строительства жилья действующего договора участия в долевом строительстве, договора

уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом, обязательства по уплате цены которых выполнены пострадавшими участниками строительства жилья в полном объеме.

3. Мера по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренная пунктом 2 части 1 настоящей статьи, предоставляется пострадавшему участнику строительства жилья при наличии иных договоров, не указанных в части 2 настоящей статьи, предусматривающих привлечение денежных средств пострадавших участников строительства жилья в целях строительства многоквартирных домов, а также в случае неисполнения пострадавшим участником строительства жилья в полном объеме обязательства по уплате цены договора участия в долевом строительстве, договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве.

Цена выкупа права требования пострадавшего участника строительства жилья определяется как сумма денежных средств, уплаченных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору перед недобросовестным застройщиком с учетом проводившихся ранее деминаций, без ее индексации к средней рыночной стоимости жилья в Кировской области.

4. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные настоящей статьей, предоставляются однократно.

В случае, если недобросовестными застройщиками привлечены денежные средства пострадавшего участника строительства жилья по одному договору на несколько жилых помещений или по нескольким договорам на несколько жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные пунктом 1 части 1 настоящей статьи, предоставляются в отношении одного из указанных жилых помещений по выбору пострадавшего участника строительства жилья.

5. Пострадавшему участнику строительства жилья, получившему в соответствии с действующим законодательством возмещение стоимости квадратных метров, которое превышает объемы мер по защите пострадавших участников строительства жилья, установленные пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, меры по защите прав не предоставляются.

6. Новому застройщику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья на территории Кировской области, переходят права требования к недобросовестному застройщику о возврате денежных средств, внесенных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору, заключенному пострадавшим участником строительства жилья с недобросовестным застройщиком, за вычетом стоимости квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо право требования пострадавшего участника

строительства жилья о передаче жилого помещения в проблемном объекте.

Статья 4. Порядок предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются в случае, если между пострадавшим участником строительства жилья и новым застройщиком, определенным на конкурсной основе и заключившим с уполномоченным органом соглашение о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, заключен договор с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, расположенном на территории того муниципального образования, на территории которого предусматривалось введение в эксплуатацию проблемного объекта, или договор уступки права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику.

2. В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации новому застройщику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок в соответствии с распоряжением Губернатора Кировской области для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным законом Кировской области, регулирующим правоотношения по установлению критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляется земельный участок в аренду без проведения торгов.

3. Для получения мер по защите прав пострадавший участник строительства жилья подает заявление в уполномоченный орган.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) сведения о составе семьи по состоянию на дату подачи заявления (выписка из домовой книги, информация от органов местного самоуправления по месту проживания или справка товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, потребительского кооператива, управляющей организации);

2) копии документов исполнительного производства по вынесенным судебным решениям (постановление о возбуждении или об отказе в возбуждении исполнительного производства, постановление об окончании исполнительного производства, документы, свидетельствующие о взыскании денежных средств в рамках исполнительного производства) (при наличии);

3) копии документов, подтверждающих включение требований участника строительства жилья в реестр требований кредиторов в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) (при наличии);

4) иные документы, подтверждающие возмещение пострадавшему участнику строительства жилья денежных средств или иные способы восстановления прав в счет возмещения по договору с недобросовестным застройщиком (при наличии).

4. Пострадавший участник строительства жилья несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за представление заведомо ложных и (или) недостоверных сведений.

5. Порядок и условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья в части, не урегулированной настоящим Законом, порядок определения конкретной меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, а также порядок и условия конкурсного отбора нового застройщика для заключения с ним соглашения, указанного в части 1 настоящей статьи, определение уполномоченного органа по реализации настоящего Закона устанавливаются Правительством Кировской области в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом.

Статья 5. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования, за исключением части 2 статьи 4 настоящего Закона.

2. Часть 2 статьи 4 настоящего Закона вступает в силу со дня вступления в силу закона Кировской области, регулирующего правоотношения по установлению критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляется земельный участок в аренду без проведения торгов.

Врио Губернатора
Кировской области И.В. Васильев

г. Киров
28 декабря 2016 года
№ 41-30