

Проект  
№23-6

**ЗАКОН  
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Принят Законодательным Собранием Кировской области

**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 нормативно-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 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 деноминаций, 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 закона, 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 иных способов 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. Порядки 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.

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

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 года  
№ \_\_\_\_\_