



Департамент архитектуры и строительства Владимирской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 06 » июня 20 22 г.

№ 18

«Об установлении Порядка погашения требований граждан – участников строительства по передаче жилых помещений или денежных требований»

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области», в целях защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) на территории Владимирской области и чьи права нарушены, постановляю:

1. Установить Порядок погашения требований граждан – участников строительства по передаче жилых помещений или денежных требований согласно приложению.

2. Рекомендовать администрациям муниципальных образований Владимирской области, застройщикам использовать Порядок погашения требований граждан – участников строительства по передаче жилых помещений или денежных требований при реализации масштабных инвестиционных проектов.

3. Постановление департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 12.04.2016 № 03 «Об утверждении порядка реализации отдельных положений Закона Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области» признать утратившими силу.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

5. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

И.о. директора Департамента



С.В.Дмитриев

Порядок
погашения требований граждан – участников строительства
по передаче жилых помещений или денежных требований

1. Настоящий Порядок определяет механизм погашения требований граждан – участников строительства по передаче жилых помещений или денежных требований путем предоставления мер по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) на территории Владимирской области, включенного в Единый реестр проблемных объектов, в целях реализации отдельных положений Закона Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области».

2. Для реализации настоящего Порядка используются следующие основные термины и понятия:

масштабный инвестиционный проект – строительство многоквартирного (многоквартирных) жилого (жилых) дома (домов), признанного соответствующим критериям, установленным Законом Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области»;

договор долевого участия - договор участия в долевом строительстве, на основании которого осуществлено привлечение денежных средств гражданина в целях строительства многоквартирного дома, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности;

участник строительства - гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома на территории Владимирской области, включенного в ЕРПО;

Реестр - формируемый уполномоченным органом перечень участников строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Владимирской области, включенных в ЕРПО;

застройщик - юридическое лицо, реализующее масштабный инвестиционный проект и принявшее на себя обязательства по разрешению ситуаций, связанных с невыполнением недобросовестными застройщиками

своих обязательств перед участниками строительства по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Владимирской области, включенных в ЕРПО;

недобросовестный застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществлявшее привлечение денежных средств гражданина и строительство многоквартирных домов на территории Владимирской области, включенных в Единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО) и не исполнившее обязательства по договору долевого участия перед гражданином;

земельный участок - земельный участок свободный от зданий, сооружений, объектов капитального строительства, на котором возможна реализация масштабного инвестиционного проекта и, в соответствии с действующим законодательством РФ, сформированный для жилищного строительства на территории Владимирской области;

уполномоченный орган - Департамент архитектуры и строительства Владимирской области, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Владимирской области;

объект долевого строительства - жилое помещение, на строительство которого недобросовестным застройщиком привлечены денежные средства и заключен соответствующий договор с гражданином.

3. Застройщиком предоставляется одна из следующих мер по защите прав участников строительства:

а) освобождение от оплаты по договору долевого участия, заключаемому с застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся многоквартирном доме, либо по договору купли-продажи во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме в размере стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была ранее оплачена участником строительства по договору долевого участия с недобросовестным застройщиком, за вычетом количества квадратных метров, стоимость которых была компенсирована недобросовестным застройщиком (при наличии);

б) выплата участнику строительства денежных средств в размере произведенной им оплаты денежных средств недобросовестному застройщику при наличии у участника строительства документов, подтверждающих факт оплаты.

Если на момент предоставления данной меры по защите прав участников строительства стоимость 1 кв. м, оплаченного по договору долевого участия, меньше средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения во Владимирской области, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и подлежащей применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные

социальные выплаты предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений (далее по тексту - среднерыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья), размер возврата денежных средств участнику строительства застройщиком определяется по следующей формуле:

$$Св = Мкв \times Сс,$$

где:

Св - сумма возврата денежных средств участнику строительства;

Мкв - количество кв. м, оплаченных участником строительства по договору долевого участия;

Сс - среднерыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья.

4. Мера по защите прав участников строительства предоставляется в отношении объекта долевого строительства однократно. В случае, если привлечение недобросовестным застройщиком денежных средств осуществлялось у участника строительства на два и более жилых помещения в многоквартирном жилом доме, мера по защите прав участников строительства, предусмотренная частью 3 настоящего Порядка, предоставляется в отношении одного из указанных жилых помещений по выбору гражданина.

5. Выбор вида предоставления меры по защите прав участников строительства, предусмотренных частью 3 настоящего Порядка осуществляется участником строительства самостоятельно на основании его заявления в уполномоченный орган либо застройщику.

6. Организация предоставления мер по защите прав участников строительства, предусмотренных настоящим Порядком, на территории соответствующего муниципального образования Владимирской области осуществляется на основании Соглашения, заключаемого уполномоченным органом с застройщиком в соответствии с постановлением администрации Владимирской области от 23.12.2015 № 1283 «О порядке принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным пунктами 1, 3 части 3 статьи 8-1 Закона Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области», для реализации которых осуществляется предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Владимирской области, муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов» (далее – Постановление Владимирской области № 1283).

7. Предметом Соглашения, предусмотренного частью 6 настоящего Порядка, является осуществление уполномоченным органом, застройщиком мероприятий, связанных с реализацией соответствующего распоряжения Губернатора Владимирской области относительно масштабного инвестиционного проекта в части предоставления мер по защите прав участников строительства на условиях, предусмотренных Соглашением.

8. Основными условиями Соглашения, предусмотренного частью 6 настоящего Порядка, являются:

1) Обязанности уполномоченного органа по:

а) формированию и передаче Реестра участников строительства, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Владимирской области, включенных в ЕРПО;

б) контролю за предоставлением застройщиком мер по защите прав участников строительства;

в) оказанию участникам строительства консультационной помощи;

2) Обязанности застройщика по:

а) предоставлению в соответствии с настоящим Порядком участникам строительства, включенным в Реестр, предусмотренный подпунктом «а» пункта 1 настоящей части, в установленный Соглашением срок мер по защите прав участников строительства;

б) представлению в уполномоченный орган отчета о предоставлении участникам строительства мер по защите прав участников строительства.

9. Формирование и ведение реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома на территории Владимирской области, включенного в ЕРПО, осуществляется уполномоченным органом в соответствии с установленным им порядком на основании заявления участника строительства.

Заявление о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Владимирской области, включенных в ЕРПО, а также заявление об определении вида меры по защите прав участников строительства, предусмотренных частью 3 настоящего Порядка, подается участником строительства в уполномоченный орган в течение трех лет с даты выдачи разрешения на строительство многоквартирного жилого дома, признанного масштабным инвестиционным проектом в соответствии с Законом Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области».

Заявление о выборе вида меры по защите прав участников строительства направляется в уполномоченный орган или застройщику в течение десяти календарных дней с даты включения гражданина в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома на территории Владимирской области, включенного в ЕРПО.

10. Земельный участок предоставляется застройщику в аренду для строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области» и Постановлением Владимирской области № 1283.

11. В целях подготовки комплекта документов для направления застройщиком заявления в администрацию Владимирской области в соответствии с Постановлением Владимирской области № 1283 застройщик обращается в орган местного самоуправления территориального образования, где планируется предоставление мер по защите прав участников строительства, для получения информации о наличии земельных участков, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта.

12. Орган местного самоуправления на основании обращения застройщика в течение 10 рабочих дней со дня обращения составляет перечень земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории соответствующего муниципального образования, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта.

13. На основании распоряжения Губернатора Владимирской области о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области», принимаемого в соответствии с Постановлением Владимирской области № 1283 орган местного самоуправления заключает договор аренды земельного участка с застройщиком.

14. В целях предоставления меры по защите прав участников строительства застройщик заключает с участником строительства договор долевого участия или договор купли-продажи жилого помещения, предусматривающий предоставление застройщиком участнику строительства жилого помещения.

При этом застройщик освобождает участника строительства от оплаты по договору долевого участия либо договору купли-продажи в размере стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была ранее оплачена участником строительства по договору долевого участия с недобросовестным застройщиком.

15. В случае отказа участника строительства от заключения договора долевого участия или договора купли-продажи жилого помещения застройщик заключает с участником строительства соглашение о выплате участнику строительства денежных средств в соответствии с подпунктом «б» части 3 настоящего Порядка.

16. В случае если участником строительства ранее оплата по договору долевого участия с недобросовестным застройщиком произведена не в полном объеме, то участник строительства вправе произвести застройщику доплату за неоплаченное количество квадратных метров жилого помещения в размере рыночной стоимости.

17. При предоставлении меры поддержки, предусмотренной частью 3 настоящего Порядка между застройщиком и участником строительства

закключается договор, предусматривающий уступку участником строительства застройщику требований к недобросовестному застройщику по ранее заключенному договору долевого участия и (или) передаче права собственности на долю в незавершенном строительстве многоквартирном жилом доме, а также права требования денежных средств по исполнительным документам.

18. В случае отказа участником строительства произвести доплату, предусмотренную частью 16 настоящего Порядка по договору, указанному в части 15 настоящего Порядка, по соглашению сторон может предусматриваться предоставление застройщиком участнику строительства жилого помещения меньшего по площади, чем указано в ранее заключенном участником строительства договоре долевого участия с недобросовестным застройщиком.

19. В случае невозможности предоставления застройщиком жилого помещения, предусмотренного частью 18 настоящего Порядка, застройщиком участнику строительства осуществляется предоставление денежной выплаты в размере, указанном в пункте «б» части 3 настоящего Порядка, при этом между застройщиком и участником строительства заключается договор, предусматривающий уступку участником строительства застройщику требований к недобросовестному застройщику по ранее заключенному договору долевого участия и (или) передаче права собственности на долю в незавершенном строительстве многоквартирном жилом доме, а также права требования денежных средств по исполнительным документам.

20. Меры по защите прав участников строительства, предусмотренные частью 3 настоящего Порядка, предоставляются застройщиком на территории того муниципального образования, где в отношении граждан, признанных пострадавшими уполномоченным органом, установлены случаи привлечения денежных средств недобросовестным застройщиком.

Физическое лицо, которое приобрело право требования о передаче жилого помещения после признания недобросовестного застройщика банкротом, не имеет права на получение мер поддержки, указанных в части 3 настоящего Порядка по такому требованию.