

Администрация Владимирской области

**Департамент строительства и архитектуры**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от «12» апреля 2016 г. № 3

*Об утверждении Порядка реализации Закона*

*Владимирской области от 29.12.2015 № 200-ОЗ*

*«О внесении изменения в статью 81*

*Закона Владимирской области*

*«О регулировании земельных отношений на*

*территории Владимирской области»*

 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 29.12.2015 № 200-ОЗ «О внесении изменения в статью 81 Закона Владимирской области «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 п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить порядок реализации Закона Владимирской области от 29.12.2015 № 200-ОЗ «О внесении изменения в статью 81 Закона Владимирской области «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области» согласно приложению №1.

2. Рекомендовать администрациям муниципальных образований Владимирской области, застройщикам использовать порядок реализации Закона Владимирской области от 29.12.2015 № 200-ОЗ «О внесении изменения в статью 81 Закона Владимирской области «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области» при реализации масштабных инвестиционных проектов.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя директора департамента Т.Б. Копылову.

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

Заместитель директора департамента С.М. Коробкин

Приложение № 1

к постановлению департамента

строительства и архитектуры

администрации Владимирской области

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Порядок реализации Закона Владимирской области

«О внесении изменения в статью 81 Закона Владимирской области

от 29.12.2015 № 200-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области»

 1. Настоящий Порядок определяет порядок предоставления мер по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) на территории Владимирской области и чьи права нарушены, в целях реализации Закона Владимирской области от 29.12.2015 № 200-ОЗ «О внесении изменения в статью 81 Закона Владимирской области «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области».

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

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;

недобросовестный застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществлявшее привлечение денежных средств гражданина и строительство многоквартирных домов на территории Владимирской области и не исполнившее обязательства по договору перед гражданином;

участник долевого строительства – гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома на территории Владимирской области и чьи права нарушены, признанный пострадавшим в установленном законодательством порядке;

реестр участников долевого строительства – реестр участников долевого строительства, формируемый в соответствии с законодательством уполномоченным органом;

застройщик – юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по разрешению ситуаций, связанных с невыполнением недобросовестными застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Владимирской области;

договор - договор участия в долевом строительстве, заключенный между участником долевого строительства и застройщиком в целях предоставления мер по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома и чьи права нарушены;

земельный участок – земельный участок, свободный от зданий, сооружений, объектов капитального строительства и, в соответствии с действующим законодательством РФ, сформированный для жилищного строительства на территории Владимирской области;

уполномоченный орган – департамент строительства и архитектуры администрации Владимирской области, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Владимирской области.

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

а) освобождение от оплаты по договору долевого участия в строительстве, заключаемому с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся многоквартирном доме, в размере стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была ранее оплачена участником строительства по договору с недобросовестным застройщиком;

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

Если на момент предоставления данной меры по защите прав участников долевого строительства стоимость 1 кв. м, оплаченного по договору, 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 долевого строительства застройщиком определяется по следующей формуле:

Св = Мкв x Сс,

где:

Св - сумма возврата денежных средств Участнику долевого строительства;

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

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

4. Меры по защите прав участников долевого строительства жилья предоставляются однократно. В случае, если привлечение недобросовестными застройщиками денежных средств связано с возникновением у участника долевого строительства жилья права собственности на два и более жилых помещения в многоквартирном жилом доме, меры по защите прав участников долевого строительства жилья, предусмотренные частью 3 настоящего Порядка, предоставляются в отношении одного из указанных жилых помещений по выбору гражданина.

5. Определение формы предоставления мер по защите прав участников долевого строительства жилья в соответствии с частью 3 настоящего Порядка осуществляется участником долевого строительства жилья самостоятельно.
 6. Организация предоставления мер по защите прав участников долевого строительства, предусмотренных настоящим Порядком, на территории соответствующего муниципального образования осуществляется в соответствии с соглашением об организации предоставления мер по защите прав участников долевого строительства, заключаемым между уполномоченным органом, органом местного самоуправления муниципального образования и застройщиком.

7. Предметом соглашения, предусмотренного частью [6](#P53) настоящего Порядка, является осуществление уполномоченным органом и органом местного самоуправления мероприятий по подготовке к предоставлению мер по защите прав участников долевого строительства.

8. Основными условиями соглашения, предусмотренного [частью](#P53) 6 настоящего Порядка, должны являться:

1) обязанности уполномоченного органа по:

а) формированию списка участников долевого строительства;

б) оказанию участникам долевого строительства консультационной помощи.

2) обязанности органа местного самоуправления по:

а) контролю за предоставлением новым застройщиком мер по защите прав участников долевого строительства.

3) обязанности нового застройщика по:

а) предоставлению в соответствии с настоящим Порядком участникам долевого строительства, включенным в список, предусмотренный [подпунктом "а" пункта 1](#P71) настоящей части, в установленный соглашением срок мер по защите прав участников долевого строительства;

б) представлению в орган местного самоуправления отчета о предоставлении новым застройщиком участникам долевого строительства мер по защите прав участников долевого строительства;

в) соблюдению срока предоставления мер по защите прав участников долевого строительства;

9. Примерная форма соглашения между уполномоченным органом и органом местного самоуправления по организации предоставления на территории муниципального образования мер по защите прав участников долевого строительства утверждается постановлением департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области.

10. Формирование и ведение реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома, и чьи права нарушены, осуществляется уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

11. Земельный участок предоставляется новому 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 администрации Владимирской области от 23.12.2015 № 1283 «О порядке принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом 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».

12. В целях подготовки комплекта документов для направления застройщиком заявления в администрацию Владимирской области в соответствии с постановлением администрации Владимирской области от 23.12.2015 № 1283 «О порядке принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом 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» застройщик обращается в орган местного самоуправления территориального образования, где планируется предоставление мер по защите прав участников долевого строительства, для получения информации о наличии земельных участков, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта в соответствии с Законом Владимирской области от 29.12.2015 № 200-ОЗ «О внесении изменения в статью 81 Закона Владимирской области «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области».

13. 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 в соответствии с Законом Владимирской области от 29.12.2015 № 200-ОЗ «О внесении изменения в статью 81 Закона Владимирской области «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области».

14. На основании распоряжения Губернатора Владимирской области о соответствии 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 администрации Владимирской области от 23.12.2015 № 1283 «О порядке принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом 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» орган местного самоуправления заключает договор аренды земельного участка с новым застройщиком.

15. Застройщик заключает с участником долевого строительства договор участия в долевом строительстве или договор купли-продажи жилого помещения предусматривающий предоставление застройщиком участнику долевого строительства жилого помещения.

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

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

17. Договор, предусмотренный [частью](#P178) 15 настоящего Порядка, должен предусматривать уступку участником долевого строительства застройщику требований к недобросовестному застройщику по ранее заключенному договору, доли в праве собственности на многоквартирный жилой дом (многоквартирный жилой дом, незавершенный строительством, права собственности на жилое помещение в многоквартирном жилом доме).

18. В случае отказа участника долевого строительства произвести доплату, указанную в [части](#P181) 16 настоящего Порядка, в договоре, указанном в [части](#P178) 15 настоящего Порядка, по соглашению сторон может предусматриваться предоставление застройщиком участнику долевого строительства жилого помещения меньшего по площади, чем указано в ранее заключенном участником долевого строительства договоре с недобросовестным застройщиком.

19. В случае невозможности предоставления застройщиком жилого помещения, предусмотренного [частью](#P184) 18 настоящего Порядка, застройщиком участнику долевого строительства осуществляется предоставление денежной выплаты в размере, указанном в пункте «б» части 3 настоящего Порядка, при этом, участник долевого строительства заключает договор уступки застройщику требований к недобросовестному застройщику по ранее заключенному договору, доли в праве собственности на многоквартирный жилой дом (многоквартирный жилой дом, незавершенный строительством, права собственности на жилое помещение в многоквартирном жилом доме).

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

21. После предоставления в соответствии с настоящим Порядком мер по защите прав участников долевого строительства застройщик представляет органу местного самоуправления и уполномоченному органу отчет о предоставлении названных мер.