



КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Курской области

Принят Курской областной Думой

20 марта 2025 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон регулирует отношения, направленные на защиту и восстановление прав, законных интересов пострадавших участников долевого строительства, заключивших договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов, включенных Правительством Курской области в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в отношении которых права и законные интересы участников долевого строительства подлежат защите в соответствии с настоящим Законом (далее – перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства).

2. Действие настоящего Закона не распространяется на:

1) правоотношения, возникшие на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве, привлечение денежных средств участников долевого строительства по которым осуществляется путем их размещения на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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»;

2) отношения между юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов, за исключением возникших при реализации инвестиционного соглашения между инвесторами и Правительством Курской области;

3) правоотношения, возникшие на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, по которым объектами долевого строительства являются нежилые помещения, машино-места, входящие в состав строящегося (создаваемого)

многоквартирного дома.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие понятия:

недобросовестный застройщик – юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, не исполнившее перед участником долевого строительства, заключившим с ним договор участия в долевом строительстве, обязанности по передаче объекта долевого строительства в построенном (созданном) и введенном в эксплуатацию многоквартирном доме в предусмотренный договором срок, что явилось в соответствии с настоящим Законом условием включения указанного многоквартирного дома в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства;

новый застройщик – юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, которому в установленном законодательством Российской Федерации порядке передан земельный участок для завершения строительства и ввода в эксплуатацию включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим Законом;

новый застройщик-инвестор – юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, которому в установленном законодательством Российской Федерации порядке предоставлен земельный участок для реализации масштабного инвестиционного проекта в целях удовлетворения прав требований участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства;

пострадавший участник долевого строительства – гражданин Российской Федерации, соответствующий установленным статьей 5 настоящего Закона условиям.

Статья 3. Полномочия Правительства Курской области и исполнительных органов Курской области по реализации способов защиты прав участников долевого строительства

1. Правительство Курской области устанавливает порядок и условия реализации способов защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в соответствии со статьей 6 настоящего Закона, порядок ведения реестра пострадавших участников долевого строительства и перечня не завершенных строительством объектов долевого строительства, включает многоквартирные дома в перечень не завершенных строительством

объектов долевого строительства и исключает их из него.

2. Исполнительный орган Курской области, осуществляющий полномочия по реализации способов защиты прав пострадавших участников долевого строительства, определяется Губернатором Курской области (далее – Уполномоченный орган).

3. Уполномоченный орган:

1) осуществляет подготовку предложений о включении многоквартирных домов в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства и об исключении их из него;

2) ведет реестр пострадавших участников долевого строительства;

3) взаимодействует с органами государственной власти Курской области, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами местного самоуправления, застройщиками по вопросам реализации способов защиты прав пострадавших участников долевого строительства;

4) реализует способы защиты прав пострадавших участников долевого строительства в соответствии с порядком, утвержденным Правительством Курской области.

Статья 4. Условия включения многоквартирного дома в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства

Многоквартирный дом, расположенный на территории Курской области, подлежит включению в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства при наличии одновременно следующих условий:

1) строительство (создание) многоквартирного дома на территории Курской области осуществляется с привлечением денежных средств граждан на основании договоров участия в долевом строительстве;

2) многоквартирный дом в соответствии с законодательством Российской Федерации не введен в эксплуатацию;

3) обязательства перед участниками долевого строительства по передаче объекта долевого строительства не исполнены застройщиком в течение более шести месяцев с установленной в договоре участия в долевом строительстве даты;

4) отсутствует вступившее в силу решение суда о сносе многоквартирного дома.

Статья 5. Условия признания участника долевого строительства многоквартирного дома пострадавшим от действий недобросовестного застройщика многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства

Пострадавшим участником долевого строительства от действий недобросовестного застройщика признается гражданин Российской Федерации, соответствующий одновременно следующим условиям:

1) является стороной действующего договора участия в долевом строительстве на приобретение жилого помещения в многоквартирном доме, за исключением случаев, когда у гражданина право требования на получение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве установлено в соответствии с положениями Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

2) произвел оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) договору уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома в денежной форме или посредством зачета прав требований, связанных с наличием задолженности перед ним по иным заключенным им договорам участия в долевом строительстве, оплаченным денежными средствами;

3) договор участия в долевом строительстве и (или) договор уступки прав требований по такому договору заключен до включения объекта в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства и (или) открытия в отношении застройщика конкурсного производства;

4) признан потерпевшим по возбужденному, а равно прекращенному по нереабилитирующему основанию уголовному делу по обстоятельствам хищения денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома либо привлечения указанных денежных средств в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве;

5) не является и (или) не являлся учредителем, участником и (или) лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, и (или) членом коллегиального органа управления недобросовестного застройщика, и (или) членом его коллегиального исполнительного органа, и (или) главным бухгалтером (бухгалтером) недобросовестного застройщика, а также не имеет отношений родства (не является родителем, ребенком, дедушкой, бабушкой, внуком, полнородным и неполнородным (имеющим общих отца или мать) братом или сестрой, супругой (супругом), усыновителем и усыновленным) с такими лицами и (или) не состоял в отношениях родства с ними;

6) ранее не получал меры поддержки в соответствии с настоящим Законом.

Статья 6. Способы защиты прав пострадавших участников долевого строительства

1. Защита прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов реализуется одним из следующих способов:

1) предоставление земельного участка новому застройщику-инвестору для реализации масштабного инвестиционного проекта в целях удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства;

2) предоставление субсидий жилищно-строительному кооперативу, новому застройщику для завершения строительства (создания) и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства;

3) предоставление пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в границах населенного пункта по месту нахождения такого объекта долевого строительства;

4) выплата денежной компенсации пострадавшим участникам долевого строительства многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в размере, установленном Правительством Курской области.

2. Способы защиты прав пострадавших участников долевого строительства в соответствии с настоящим Законом могут быть реализованы однократно в отношении только одного жилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, по выбору гражданина.

Статья 7. Финансирование расходов, связанных с реализацией настоящего Закона

Финансирование расходов, связанных с реализацией настоящего Закона, осуществляется за счет средств областного бюджета.

Временно исполняющий
обязанности Губернатора
Курской области



А.Е. Хинштейн

г. Курск
« 26 » марта 2025 года
№ _____ 9 - ЗКО