



КонсультантПлюс

Областной закон Ростовской области от
30.07.2013 N 1145-ЗС
(ред. от 03.04.2020)

"О мерах поддержки пострадавших участников
долевого строительства в Ростовской области"
(принят ЗС РО 18.07.2013)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 01.06.2020

30 июля 2013 года

N 1145-ЗС

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О МЕРАХ ПОДДЕРЖКИ ПОСТРАДАВШИХ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Принят
Законодательным Собранием
18 июля 2013 года

Список изменяющих документов
(в ред. Областных законов РО от 23.12.2013 [N 90-ЗС](#),
от 20.02.2015 [N 310-ЗС](#), от 24.04.2015 [N 353-ЗС](#), от 28.12.2015 [N 481-ЗС](#),
от 27.07.2016 [N 562-ЗС](#), от 14.12.2016 [N 804-ЗС](#), от 27.07.2017 [N 1176-ЗС](#),
от 19.10.2017 [N 1198-ЗС](#), от 04.05.2018 [N 1373-ЗС](#), от 02.08.2018 [N 1434-ЗС](#),
от 07.03.2019 [N 93-ЗС](#), от 18.06.2019 [N 158-ЗС](#), от 18.09.2019 [N 205-ЗС](#),
областного [закона](#) Ростовской области от 03.04.2020 [N 296-ЗС](#))

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Областного закона (в ред. Областного [закона](#) РО от 14.12.2016 [N 804-ЗС](#))

Настоящий Областной закон устанавливает меры поддержки участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиками обязательств, возникающих из договоров участия в долевом строительстве, и их объединений, а также инвесторов, обеспечивающих права указанных лиц на жилые помещения.

Сведения о нахождении граждан в реестре пострадавших граждан, указанном в данной статье, предоставляются уполномоченным Правительством Ростовской области органом исполнительной власти Ростовской области. Изменения в данные о гражданах, содержащиеся в реестре пострадавших граждан, а также исключение граждан из реестра пострадавших граждан осуществляются уполномоченным Правительством Ростовской области органом исполнительной власти Ростовской области по основаниям и в порядке, установленным Правительством Ростовской области ([ст. 2](#) Областного закона РО от 18.09.2019 [N 205-ЗС](#)).

Статья 2. Понятия, используемые в настоящем Областном законе

Для целей настоящего Областного закона используются следующие основные понятия:

1) пострадавший участник долевого строительства:

а) гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены, признанный пострадавшим в соответствии с установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти критериями и включенный в реестр пострадавших граждан, предусмотренный Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года [N 214-ФЗ](#) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции, действовавшей до принятия Федерального [закона](#) от 27 июня 2019 года [N 151-ФЗ](#)), по состоянию на 27 июня 2019 года";
(в ред. Областного [закона](#) РО от 18.09.2019 [N 205-ЗС](#))

б) гражданин, использовавший на участие в долевом строительстве многоквартирного дома социальную выплату для приобретения (строительства) жилья, полученную за счет средств,

предусмотренных на реализацию программ местного развития и обеспечение занятости для шахтерских городов и поселков, и чьи права нарушены;

в) гражданин, чьи денежные средства привлечены по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, включенного в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
(пп. "в" введен Областным [законом](#) РО от 18.09.2019 N 205-ЗС)
(п. 1 в ред. Областного [закона](#) РО от 27.07.2017 N 1176-ЗС)

2) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 27.07.2017 N 1176-ЗС;

3) проблемный объект - не введенный в эксплуатацию многоквартирный дом, для строительства которого привлечены денежные средства граждан, указанных в [подпунктах "а" и "в" пункта 1](#) настоящей статьи;
(в ред. Областных законов РО от 19.10.2017 [N 1198-ЗС](#), от 18.09.2019 [N 205-ЗС](#))

4) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 19.10.2017 N 1198-ЗС;

4.1) проблемный многоквартирный дом - многоквартирный дом, более 40 процентов участников долевого строительства которого использовали для его строительства социальную выплату для приобретения (строительства) жилья, полученную за счет средств, предусмотренных на реализацию программ местного развития и обеспечение занятости для шахтерских городов и поселков, и срок передачи объектов долевого строительства в котором нарушен более чем на девять месяцев;
(п. 4.1 введен Областным [законом](#) РО от 27.07.2017 N 1176-ЗС)

5) объединение участников долевого строительства - жилищно-строительный кооператив, иная некоммерческая организация - юридическое лицо, созданное с участием пострадавших участников долевого строительства для завершения строительства проблемного объекта или проблемного многоквартирного дома;
(в ред. Областного [закона](#) РО от 27.07.2017 N 1176-ЗС)

6) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 24.04.2015 N 353-ЗС;

7) инвестор - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, реализующее масштабный инвестиционный проект, в отношении которого в соответствии с Областным [законом](#) от 25 февраля 2015 года N 312-ЗС "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" принято решение о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, и (или) взявшее на себя обязательства по обеспечению завершения строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта.
(п. 7 введен Областным [законом](#) РО от 27.07.2016 N 562-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 04.05.2018 N 1373-ЗС)

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Ростовской области в сфере поддержки пострадавших участников долевого строительства

1. К полномочиям Законодательного Собрания Ростовской области в сфере поддержки пострадавших участников долевого строительства относится принятие областных законов, устанавливающих меры поддержки пострадавших участников долевого строительства, а также контроль за их соблюдением и исполнением.

2. К полномочиям Правительства Ростовской области относятся:

1) утверждение государственных программ Ростовской области, содержащих мероприятия по поддержке пострадавших участников долевого строительства;

2) определение органа исполнительной власти Ростовской области, уполномоченного на обеспечение предоставления мер поддержки пострадавших участников долевого строительства;
(в ред. Областного [закон](#) РО от 24.04.2015 N 353-ЗС)

3) исключен. - Областной [закон](#) РО от 23.12.2013 N 90-ЗС;

4) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 19.10.2017 N 1198-ЗС;

5) осуществление иных полномочий, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Областным законом, другими областными законами и иными нормативными правовыми актами Ростовской области.

Статья 4. Меры поддержки

(в ред. Областного [закон](#) РО от 14.12.2016 N 804-ЗС)

В целях обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения предоставляются следующие меры поддержки:
(в ред. Областного [закон](#) РО от 27.07.2017 N 1176-ЗС)

1) субсидии объединениям участников долевого строительства в целях ввода в эксплуатацию проблемных объектов, проблемных многоквартирных домов;
(в ред. Областного [закон](#) РО от 27.07.2017 N 1176-ЗС)

2) субсидии инвесторам в целях ввода в эксплуатацию проблемных объектов;

2.1) субсидии ресурсоснабжающим организациям в целях погашения задолженности, возникшей за подключение (технологическое присоединение) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
(п. 2.1 введен Областным [законом](#) РО от 07.03.2019 N 93-ЗС)

3) обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестором.

Статья 5. Предоставление субсидий в целях ввода в эксплуатацию проблемных объектов, проблемных многоквартирных домов

(в ред. Областного [закон](#) РО от 19.10.2017 N 1198-ЗС)

1. В целях ввода в эксплуатацию проблемных объектов предоставляются субсидии:

1) объединениям участников долевого строительства для внесения платы за подключение (технологическое присоединение) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) объединениям участников долевого строительства на возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

3) инвестору на возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) инвестору на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в кредитных организациях на цели обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта;
(п. 4 введен Областным [законом](#) РО от 04.05.2018 N 1373-ЗС)

5) объединениям участников долевого строительства на завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемных объектов с высокой степенью строительной готовности (65 процентов и более). В случае если на несколько проблемных объектов и (или) на проблемный объект и иные объекты капитального строительства выдано одно разрешение на строительство, степень строительной готовности

рассчитывается суммарно.

(п. 5 введен Областным [законом](#) РО от 02.08.2018 N 1434-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 03.04.2020 N 296-ЗС)

2. В целях ввода в эксплуатацию проблемных многоквартирных домов объединениям участников долевого строительства предоставляются субсидии на завершение строительства и ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов.

3. Порядок определения объема и предоставления субсидий, указанных в [пунктах 1, 2 и 5 части 1 и части 2](#) настоящей статьи, устанавливается Правительством Ростовской области. Субсидии, указанные в [пункте 5 части 1 и части 2](#) настоящей статьи, предоставляются при условии принятия их получателями обязательств передать после ввода проблемного объекта, проблемного многоквартирного дома в эксплуатацию в государственную собственность Ростовской области объекты недвижимого имущества, не подлежащие включению в состав общего имущества в многоквартирном доме и передаче гражданам и организациям в соответствии с договорами, на основании которых осуществлялось привлечение денежных средств для строительства проблемного объекта, проблемного многоквартирного дома. В течение одного года со дня государственной регистрации права государственной собственности Ростовской области на объекты недвижимого имущества Правительство Ростовской области в установленном им порядке принимает решение о дальнейшем использовании такого имущества, передаче в государственную собственность Российской Федерации или в муниципальную собственность либо ином отчуждении такого имущества.

(часть 3 в ред. Областного [закона](#) РО от 18.06.2019 N 158-ЗС)

4. Субсидии, указанные в [пунктах 3 и 4 части 1](#) настоящей статьи, предоставляются в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Ростовской области.
(в ред. Областного [закона](#) РО от 04.05.2018 N 1373-ЗС)

Статья 5.1. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестором посредством обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию

(в ред. Областного [закона](#) РО от 04.05.2018 N 1373-ЗС)

(введена Областным [законом](#) РО от 28.12.2015 N 481-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 27.07.2016 N 562-ЗС)

1. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения может осуществляться инвестором посредством:

1) обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, в том числе путем его финансирования, в случае создания объединения участников долевого строительства;

2) обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию инвестором, которому на основании определения арбитражного суда перешли имущество и обязательства застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта между застройщиком и пострадавшими участниками долевого строительства;

3) обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию инвестором, которому застройщиком проблемного объекта с согласия пострадавших участников долевого строительства переведены права и обязанности застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта.

2. В случаях, установленных [пунктами 2 и 3 части 1](#) настоящей статьи, в качестве застройщика проблемного объекта выступает инвестор.

3. Права на земельный участок, занятый проблемным объектом, инвестору могут передаваться по соглашению с правообладателем соответствующего участка.

В случаях, когда занятый проблемным объектом земельный участок находится в собственности застройщика, не осуществляющего строительство по истечении срока действия разрешения на

строительство, орган местного самоуправления при наличии предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований вправе инициировать процедуру изъятия данного земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Если такой земельный участок находится в государственной собственности Ростовской области или муниципальной собственности либо государственная собственность на него не разграничена и он предоставлен застройщику по договору аренды, соответствующий орган государственной власти Ростовской области или местного самоуправления вправе расторгнуть такой договор при наличии предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований.
(часть 3 введена Областным [законом](#) РО от 07.03.2019 N 93-ЗС)

Статья 5.1-1. Субсидии в целях погашения задолженности, возникшей за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения
(введена Областным [законом](#) РО от 07.03.2019 N 93-ЗС)

1. Ресурсоснабжающим организациям предоставляются субсидии на возмещение затрат в связи с возникшей задолженностью за подключение (технологическое присоединение) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

2. Субсидии, указанные в [части 1](#) настоящей статьи, предоставляются в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Ростовской области.

Статья 5.2. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестором посредством предоставления жилого помещения в ином многоквартирном доме
(введена Областным [законом](#) РО от 04.05.2018 N 1373-ЗС)

1. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения может осуществляться инвестором посредством полного или частичного освобождения пострадавшего участника долевого строительства от оплаты жилого помещения в ином строящемся или введенном в эксплуатацию многоквартирном доме по договору, заключаемому инвестором с пострадавшим участником долевого строительства.

2. В целях обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестор заключает с пострадавшим участником долевого строительства договор участия в долевом строительстве, либо договор купли-продажи, либо иной договор, предусматривающий предоставление (передачу) инвестором пострадавшему участнику долевого строительства жилого помещения и освобождающий пострадавшего участника долевого строительства от его оплаты в размере стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была оплачена пострадавшим участником долевого строительства по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве проблемного объекта, но не более расчетной нормы, определенной в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

3. Расчетная норма в зависимости от условий ранее заключенного договора участия в долевом строительстве проблемного объекта составляет:

1) 33 квадратных метра общей площади жилого помещения - в случае, если по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве проблемного объекта у пострадавшего участника долевого строительства возникало право на однокомнатную квартиру, а также в случае, если пострадавший участник долевого строительства не может документально или в судебном порядке подтвердить количество приобретенных им комнат в проблемном объекте;

2) 42 квадратных метра общей площади жилого помещения - в случае, если по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве проблемного объекта у пострадавшего участника долевого строительства возникало право на двухкомнатную квартиру;

3) 54 квадратных метра общей площади жилого помещения - в случае, если по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве проблемного объекта у пострадавшего участника долевого

строительства возникало право на квартиру с количеством комнат три и более.

4. В случае, если пострадавший участник долевого строительства ранее заключил два или более договора участия в долевом строительстве проблемного объекта и (или) заключил договор участия в долевом строительстве проблемного объекта, предусматривающий предоставление двух или более жилых помещений, предоставление мер поддержки в соответствии с настоящей статьей осуществляется в отношении одного жилого помещения по выбору пострадавшего участника долевого строительства.

5. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в соответствии с настоящей статьей осуществляется в порядке, установленном Правительством Ростовской области, на основании их заявлений и при условии обязательной передачи муниципальному образованию, на территории которого реализуется масштабный инвестиционный проект, имеющихся у пострадавшего участника долевого строительства прав требования в отношении всех расположенных на территории Ростовской области проблемных объектов и (или) всех имущественных прав к застройщикам таких проблемных объектов.

(часть 5 в ред. Областного [закона](#) РО от 18.06.2019 N 158-ЗС)

Статья 5.3. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в случае, когда строительство проблемного объекта не может быть завершено
(введена Областным [законом](#) РО от 07.03.2019 N 93-ЗС)

1. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в случае, когда строительство проблемного объекта не может быть завершено, осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Для целей настоящей статьи под проблемными объектами, строительство которых не может быть завершено, понимаются следующие проблемные объекты:

1) в отношении которых имеются вступившие в законную силу судебные акты, предусматривающие снос таких проблемных объектов;

2) в отношении которых у застройщика отсутствует право использования земельного участка для целей строительства на нем многоквартирного дома;

3) расчетная стоимость завершения строительства которых превышает рыночную стоимость всех нераспределенных в них помещений, определенную исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях, на территории которых расположены соответствующие объекты, утвержденной в установленном Правительством Ростовской области порядке, и степень строительной готовности которых составляет менее 20 процентов;

4) строительство которых не допускается установленными в отношении земельных участков под такими проблемными объектами градостроительными регламентами и (или) корректировка проектной документации которых повлечет нарушение прав пострадавших участников долевого строительства на получение жилого помещения после ввода проблемных объектов в эксплуатацию либо нарушение установленных нормативов градостроительного проектирования;

5) несущие конструкции которых имеют дефекты, не позволяющие продолжение строительных работ без сноса соответствующих объектов.

3. Перечень проблемных объектов, указанных в [части 2](#) настоящей статьи (далее - Перечень), утверждается администрацией муниципального образования, на территории которого расположены такие проблемные объекты.

4. Решение о включении проблемного объекта в Перечень принимается в порядке, установленном администрацией муниципального образования, на территории которого расположены соответствующие проблемные объекты, с учетом заключения определенной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд специализированной организации, имеющей право

осуществлять оценку и (или) экспертизу безопасности объектов, в случаях, указанных в [пунктах 3 - 5 части 2](#) настоящей статьи.

5. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в случае, когда строительство проблемного объекта не может быть завершено, осуществляется в соответствии с [частями 1 - 4 статьи 5.2](#) настоящего Областного закона в порядке, установленном Правительством Ростовской области.

Статья 6. Утратила силу. - Областной закон РО от 24.04.2015 N 353-ЗС

Статья 7. Финансирование мер поддержки пострадавших участников долевого строительства

Субсидии, предусмотренные [статьями 5 и 5.1-1](#) настоящего Областного закона, предоставляются за счет средств областного бюджета.
(в ред. Областного [закона](#) РО от 07.03.2019 N 93-ЗС)

Статья 7.1. Заключительные положения

(введена Областным [законом](#) РО от 19.10.2017 N 1198-ЗС)

Настоящий Областной закон применяется к правоотношениям, связанным с предоставлением мер поддержки пострадавшим участникам долевого строительства, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении проблемного объекта заключен до даты государственной регистрации публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

Статья 8. Вступление в силу настоящего Областного закона

Настоящий Областной закон вступает в силу с 1 января 2014 года.

Губернатор
Ростовской области
В.Ю.ГОЛУБЕВ

г. Ростов-на-Дону

30 июля 2013 года

N 1145-ЗС
