



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994

www.minstroyrf.ru

07.12.2017 № _____
На № _____ от 9.11.2017

Председателю Комитета
по природным ресурсам, собственности
и земельным отношениям
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

Н.П. Николаеву

Уважаемый Николай Петрович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше письмо по вопросу разъяснения отдельных положений приказа Минстроя России от 12 августа 2016 г. № 560/пр «Об утверждении критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (далее – приказ Минстроя России № 560/пр) и сообщает.

Приказом Минстроя России № 560/пр введено понятие проблемного объекта в целях формирования реестра пострадавших граждан с привязкой к объектам жилищного строительства.

Объект незавершенного строительства, создание которого осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств гражданина - участника долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 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 № 214-ФЗ), относится к числу проблемных при условии неисполнения застройщиком такого объекта обязательств по договору в течение более 9 месяцев с даты, установленной в договоре, при отсутствии прироста вложений в незавершенное строительство такого объекта в течение двух отчетных периодов согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с пунктом 2 Критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан, утвержденных приказом Минстроя России № 560/пр, не относятся к проблемным объекты строительства:

а) веденные в эксплуатацию многоквартирные дома или не завершенные строительством многоквартирные дома, в которых в отношении одного и того же жилого помещения застройщиком заключены два и более договоров долевого участия;

б) не завершенные строительством многоквартирные дома, строительство которых осуществлено (осуществляется) в отсутствие правоустанавливающих документов на земельных участках, на которых возведены (возводятся) такие объекты;

в) не завершенные строительством многоквартирные дома, созданные (создаваемые) на земельных участках в отсутствие государственной регистрации права собственности застройщика на земельные участки, либо договора аренды, договора субаренды таких земельных участков, либо договора безвозмездного пользования земельными участками, предусмотренными Федеральным законом № 214-ФЗ;

г) не завершенные строительством многоквартирные дома, созданные (создаваемые) на земельных участках, разрешенное использование которых не допускает строительства на нем данных домов;

д) не завершенные строительством многоквартирные дома, строительство которых осуществлено (осуществляется) с нарушением требований градостроительного плана земельного участка, требований, установленных в разрешении на строительство, проектной документации, в том числе объекты, право собственности на доли, квартиры в которых признано за физическими и (или) юридическими лицами вступившими в законную силу актами судебных органов.

Формирование и ведение реестра пострадавших граждан (далее - реестр) в соответствии со статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется (осуществлялось) данное строительство (далее – контролирующий орган).

В соответствии с пунктами 5, 6 Правил ведения реестра пострадавших граждан, утвержденных приказом Минстроя России № 560/пр, решение о включении пострадавшего гражданина в реестр принимается контролирующим органом на основании письменного заявления пострадавшего гражданина. К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность;
- 2) копия договора участия в долевом строительстве, подтверждающего возникновение правоотношений между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, не исполнившим обязательства по передаче жилого помещения пострадавшему гражданину, и копия договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);

3) копии платежных документов, подтверждающих исполнение пострадавшим гражданином обязательств по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении проблемного объекта, и договору уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);

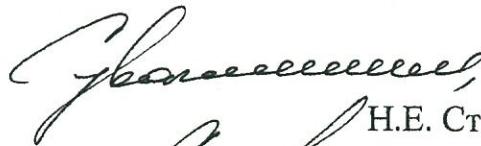
4) копия вступившего в законную силу судебного акта о включении требований пострадавшего гражданина к застройщику проблемного объекта в реестр требований кредиторов (при наличии).

При приеме документов заявителю выдается расписка о принятии документов к рассмотрению с указанием перечня представленных документов и количества листов, подписываемая должностным лицом контролирующего органа и заявителем.

Решение о включении заявителя в реестр принимается контролирующим органом в течение 14 рабочих дней с даты поступления заявления.

Контролирующий орган в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о включении заявителя в реестр направляет в его адрес уведомление о принятом решении. В случае необходимости получения контролирующим органом сведений, необходимых для принятия решения и подлежащих включению в реестр, срок принятия решения может быть продлен контролирующим органом не более одного раза на срок до 14 рабочих дней, о чем в адрес заявителя в течение 5 рабочих дней направляется уведомление о принятом решении.

Принятое органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации решение, действие (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального, влекущие нарушение прав граждан, создание препятствий к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов, может быть обжаловано в суде в соответствии с главой 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.



Н.Е. Стасишин