



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Закон Воронежской области от 06.11.2013 N
163-ОЗ

(ред. от 23.12.2016)

"О мерах по защите прав граждан - участников
строительства многоквартирных домов на
территории Воронежской области, перед
которыми не исполнены обязательства по
завершению строительства и (или) передаче
им жилых помещений в собственность"
(принят Воронежской областной Думой
31.10.2013)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 20.11.2017

6 ноября 2013 года

N 163-ОЗ

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

**О МЕРАХ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГOKBAPТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ,
ПЕРЕД КОТОРЫМИ НЕ ИСПОЛНЕНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЗАВЕРШЕНИЮ
СТРОИТЕЛЬСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕДАЧЕ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В СОБСТВЕННОСТЬ**

Принят областной Думой
31 октября 2013 года

Список изменяющих документов
(в ред. законов Воронежской области от 25.12.2013 N 185-ОЗ,
от 01.04.2014 N 31-ОЗ, от 27.05.2014 N 55-ОЗ, от 23.12.2016 N 193-ОЗ)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона Воронежской области

Настоящий Закон Воронежской области в соответствии с Конституцией Российской Федерации направлен на защиту прав и законных интересов граждан Российской Федерации - участников строительства многоквартирных домов на территории Воронежской области, перед которыми лицами, осуществлявшими строительство указанных домов с привлечением денежных средств граждан, не исполнены обязательства в соответствии с заключенными договорами по завершению строительства и (или) передаче им жилых помещений в собственность, путем создания условий для осуществления права указанных граждан на жилище.

Статья 2. Понятия, используемые в настоящем Законе Воронежской области

1. Для целей настоящего Закона Воронежской области используются следующие понятия:

1) договор участия в строительстве - договор участия в долевом строительстве, иные договоры, в соответствии с которыми одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом и передать соответствующее жилое помещение в этом многоквартирном доме в собственность участнику строительства, а другая сторона (участник строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять соответствующее жилое помещение;

2) проблемный объект - многоквартирный дом, строительство которого не завершено застройщиком в установленные договорами участия в строительстве сроки и включенный в соответствующий реестр по основаниям, установленным [статьей 5](#) настоящего Закона Воронежской области;

3) пострадавший участник строительства - гражданин Российской Федерации - участник строительства многоквартирного дома на территории Воронежской области, перед которым недобросовестным застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче жилого помещения в собственность по договору участия в строительстве;

4) объект долевого строительства - жилое помещение в многоквартирном доме, подлежащее передаче пострадавшему участнику строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств пострадавшего участника строительства;

5) недобросовестный застройщик - юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, не исполнившее перед пострадавшим участником строительства обязательства по завершению строительства и передаче жилого помещения в собственность, возникшие в соответствии с заключенными договорами участия в строительстве;

6) новый застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта и (или) обеспечению прав на жилище пострадавших участников строительства;
(п. 6 в ред. закона Воронежской области от 01.04.2014 N 31-ОЗ)

7) уполномоченный орган - исполнительный орган государственной власти Воронежской области, обладающий правом предоставления земельных участков в пределах полномочий, предусмотренных земельным законодательством;

8) орган местного самоуправления - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования Воронежской области, наделенный полномочием по предоставлению земельных участков в пределах его компетенции в соответствии с действующим законодательством;

9) контролирующий орган - исполнительный орган государственной власти Воронежской области, уполномоченный на осуществление государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов на территории Воронежской области правительством Воронежской области;

10) добросовестный подрядчик - юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, надлежащим образом принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта на основании договора строительного подряда, заключенного с недобросовестным застройщиком.
(п. 10 введен законом Воронежской области от 27.05.2014 N 55-ОЗ)

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе Воронежской области, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации и законодательством Воронежской области.
(часть 2 введена законом Воронежской области от 23.12.2016 N 193-ОЗ)

Статья 3. Меры по защите прав пострадавших участников строительства

1. Защита прав пострадавших участников строительства осуществляется путем:

- привлечения средств новых застройщиков для завершения строительства проблемных объектов и (или) обеспечения прав на жилище пострадавших участников строительства;

- выполнения работ по завершению строительства проблемного объекта добросовестным подрядчиком;

- предоставления пострадавшим участникам строительства бесплатной юридической помощи в соответствии с Законом Воронежской области "О бесплатной юридической помощи на территории Воронежской области".

(абзац введен законом Воронежской области от 23.12.2016 N 193-ОЗ)

(часть 1 в ред. закона Воронежской области от 27.05.2014 N 55-ОЗ)

2. Исполнительные органы государственной власти Воронежской области в соответствии с действующим законодательством оказывают содействие в привлечении средств новых застройщиков, добросовестных подрядчиков на условиях, предусмотренных соглашением, заключаемым в соответствии со [статьей 7](#) настоящего Закона Воронежской области, одним из следующих способов:

1) предоставление земельных участков новым застройщикам и добросовестным подрядчикам в соответствии с распоряжением губернатора Воронежской области на основании Закона Воронежской области "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без проведения торгов";

(п. 1 в ред. закона Воронежской области от 23.12.2016 N 193-ОЗ)

2) финансирование расходов в соответствии с бюджетным законодательством за счет средств областного бюджета:

- новых застройщиков по завершению строительства проблемного объекта и (или) обеспечению прав на жилище пострадавших участников строительства;

- добросовестных подрядчиков, надлежащим образом исполнивших принятые на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта на основании договора строительного подряда, заключенного с недобросовестным застройщиком, с последующей передачей проблемного объекта недобросовестному застройщику в целях обеспечения прав на жилище пострадавших участников строительства.

(часть 2 в ред. закона Воронежской области от 27.05.2014 N 55-ОЗ)

3 - 4. Утратили силу. - Закон Воронежской области от 23.12.2016 N 193-ОЗ.

4.1. Информация о реализации органами государственной власти Воронежской области мер по защите прав пострадавших участников строительства подлежит опубликованию в средствах массовой информации и (или) размещению в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в порядке, установленном действующим законодательством.

(часть 4.1 введена законом Воронежской области от 25.12.2013 N 185-ОЗ)

5. Органы местного самоуправления в соответствии с настоящим Законом Воронежской области в пределах своих полномочий принимают муниципальные правовые акты по вопросам осуществления мер по защите прав пострадавших участников строительства.

(в ред. закона Воронежской области от 23.12.2016 N 193-ОЗ)

Статья 4. Реестр проблемных объектов и реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены

1. В целях реализации мер по защите прав пострадавших участников строительства контролирующий орган ведет реестр проблемных объектов, содержащий сведения о проблемных объектах и недобросовестных застройщиках, и реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

(в ред. закона Воронежской области от 01.04.2014 N 31-ОЗ)

2. Порядок ведения реестра проблемных объектов и размещения его в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" утверждается приказом контролирующего органа.

Порядок ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утверждается приказом Министерства регионального развития Российской Федерации.

(часть 2 в ред. закона Воронежской области от 01.04.2014 N 31-ОЗ)

3. Решения о включении незавершенного строительством многоквартирного дома в реестр проблемных объектов и о включении пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Воронежской области в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, принимается контролирующим органом в порядке, указанном в **части 2** настоящей статьи.

(в ред. закона Воронежской области от 01.04.2014 N 31-ОЗ)

Статья 5. Основания включения незавершенного строительством многоквартирного дома в реестр проблемных объектов

Основаниями для включения незавершенного строительством многоквартирного дома в реестр проблемных объектов являются:

1) прекращение или приостановление на срок более шести месяцев строительства (создания)

многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан пострадавшему участнику строительства, денежные средства которого привлечены для такого строительства;

2) нарушение более чем на шесть месяцев сроков исполнения перед пострадавшим участником строительства обязательств по сделке, предусматривающей привлечение его денежных средств для строительства многоквартирного дома застройщиком или иным лицом, привлечшим денежные средства пострадавшего участника строительства для строительства многоквартирного дома.

Статья 6. Основания включения пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Воронежской области в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены

(в ред. закона Воронежской области от 01.04.2014 N 31-ОЗ)

Основаниями для включения пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Воронежской области в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, являются:

1) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, строительство которого прекращено или приостановлено на срок более девяти месяцев на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Воронежской области, органа местного самоуправления;

2) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, строительство которого приостановлено на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Воронежской области, органа местного самоуправления при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан гражданину;

3) просрочка исполнения перед гражданином обязательств по сделке, предусматривающей привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома застройщиком или иным лицом, привлечшим денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, более чем на девять месяцев (в том числе по незаключенным договорам или недействительным сделкам, обязательства по которым со стороны гражданина исполняются (исполнены));

4) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, в отношении которого выдано заключение уполномоченных органов о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, препятствующее вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и очевидно свидетельствующее о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

5) прекращение права владения и пользования земельным участком застройщика и (или) иных лиц, привлекавших денежные средства гражданина, и (или) прекращение действия документов, подтверждающих право строительства на указанном земельном участке, в случае если наступление указанных обстоятельств очевидно свидетельствует о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

6) признание гражданина потерпевшим в соответствии с постановлением следователя, дознавателя или решением суда в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в рамках возбужденного уголовного дела по факту нарушения прав и интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов;

7) вступление в законную силу приговора суда, в соответствии с которым установлена вина лиц, выполнявших управленческие, организационно-распорядительные или административно-хозяйственные

функции в организации, которая являлась застройщиком и (или) иным лицом, привлечшим денежные средства двух и более граждан в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, и указанные граждане в установленном порядке признаны потерпевшими;

8) установление в судебном порядке факта привлечения застройщиком или иным лицом денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, денежных средств двух и более граждан по заключенным с ними договорам, если указанные договоры в установленном порядке не расторгнуты (не признаны судом недействительными), а обязательства застройщика или иного лица, привлечших денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, перед указанными гражданами по передаче объекта долевого строительства либо по выплате соответствующей компенсации в денежной форме в связи с невозможностью передачи объекта долевого строительства не исполнены;

9) ликвидация лица, привлечшего денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, либо проведение в отношении лица, привлечшего денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, процедуры банкротства или ликвидации.

Статья 7. Порядок реализации мер по защите прав пострадавших участников строительства

1. При наличии оснований, предусмотренных [статьей 5](#) настоящего Закона Воронежской области, уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством осуществляются действия, направленные на прекращение прав недобросовестного застройщика на земельный участок, на котором расположен проблемный объект.

2. Привлечение средств новых застройщиков для завершения строительства проблемных объектов и обеспечения прав на жилище пострадавших участников строительства осуществляется после прекращения прав недобросовестного застройщика на указанный в [части 1](#) настоящей статьи земельный участок.

3. Утратила силу. - Закон Воронежской области от 23.12.2016 N 193-ОЗ.

3.1. В целях обеспечения прав на жилище пострадавших участников строительства исполнительный орган государственной власти, уполномоченный правительством Воронежской области, проводит торги по определению нового застройщика, по результатам которых заключается соглашение, в соответствии с которым последний принимает на себя обязательства по обеспечению прав на жилище пострадавших участников строительства.
(часть 3.1 введена законом Воронежской области от 01.04.2014 N 31-ОЗ)

3.2. В целях завершения строительства проблемного объекта исполнительный орган государственной власти, уполномоченный правительством Воронежской области, проводит торги по определению добросовестного подрядчика, по результатам которых заключается соглашение, в соответствии с которым последний принимает на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта.
(часть 3.2 введена законом Воронежской области от 27.05.2014 N 55-ОЗ)

4. Исполнительный орган государственной власти Воронежской области, уполномоченный правительством Воронежской области, заключает с победителем торгов соглашение, в соответствии с которым последний принимает на себя обязательства по завершению строительства и обеспечению прав на жилище пострадавших участников строительства.
(в ред. закона Воронежской области от 25.12.2013 N 185-ОЗ)

5. В целях обеспечения прав на жилище пострадавших участников строительства, указанных в [пунктах 5 - 9 статьи 6](#) настоящего Закона Воронежской области, исполнительный орган государственной власти Воронежской области, уполномоченный правительством Воронежской области, заключает соглашение с победителем торгов, принявшим на себя обязательства по обеспечению прав на жилище пострадавших участников строительства.
(в ред. законов Воронежской области от 25.12.2013 N 185-ОЗ, от 01.04.2014 N 31-ОЗ)

Условия проведения торгов определяются правительством Воронежской области.

6. Формы соглашений, предусмотренных [частями 4 и 5](#) настоящей статьи, и порядок их заключения устанавливаются правительством Воронежской области.
(в ред. закона Воронежской области от 25.12.2013 N 185-ОЗ)

7. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Воронежской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов в соответствии с настоящим Законом Воронежской области и Законом Воронежской области "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без проведения торгов", если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами, устанавливается правительством Воронежской области.
(часть 7 введена законом Воронежской области от 23.12.2016 N 193-ОЗ)

Статья 8. Заключительные положения

(в ред. закона Воронежской области от 25.12.2013 N 185-ОЗ)

1. Настоящий Закон Воронежской области вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

2. Если на день вступления в силу настоящего Закона Воронежской области при участии исполнительных органов государственной власти Воронежской области юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы приняло на себя обязательства по завершению строительства и (или) обеспечению прав на жилище пострадавших участников строительства, по завершению строительства проблемных объектов по договору строительного подряда, заключенному с недобросовестным застройщиком, в целях обеспечения прав на жилище пострадавших участников строительства, с таким лицом исполнительным органом государственной власти Воронежской области, уполномоченным правительством Воронежской области, заключается соглашение, указанное в [статье 7](#) настоящего Закона Воронежской области, без проведения торгов.

(в ред. закона Воронежской области от 27.05.2014 N 55-ОЗ)

Губернатор Воронежской области
А.В.ГОРДЕЕВ

г. Воронеж,

06.11.2013

N 163-ОЗ
