



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

08.10.2024

№ 175-НПА

г. Новосибирск

Об утверждении порядка передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области

В соответствии с Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», приказом министерства строительства Новосибирской области от 06.10.2016 № 385 «Об утверждении Типового порядка передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области» **п р и к а з ы в а ю** :

1. Утвердить прилагаемый Порядок передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области.

2. Министерству строительства Новосибирской области (далее – министерство) разместить Порядок на официальном сайте министерства строительства Новосибирской области в информационно – телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительства Новосибирской области Богомолова Д.Н.

И.о. министра

Д.С. Тимонов

ПОРЯДОК
передачи жилых помещений в собственность гражданам,
пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои
обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами,
вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов
на территории Новосибирской области

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет условия передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области (далее - застройщики), процедуру формирования списка указанных граждан и особенности предоставления им жилых помещений в случае, если на территории муниципального образования не реализуются масштабные инвестиционные проекты (далее – Порядок).

2. Для целей Порядка используются следующие понятия:

1) проект – масштабный инвестиционный проект, связанный со строительством жилья, критерии для которого установлены Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон), и подлежащий реализации в течении срока до 10 лет.

2) граждане, пострадавшие от действий застройщиков, - граждане, включенные в список претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ № О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Список претендующих на поддержку лиц), а также граждане включенные в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20.09.2013 № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан» (далее - приказ Минрегиона России от 20.09.2013 № 403) и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев 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 от 12.08.2016 № 560/пр), ведение которых осуществляется министерством строительства Новосибирской области (далее – министерство);

3) договор - договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, инвестиционный договор, договор паенакопления либо договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, инвестиционному договору, договору паенакопления, иные договоры, дающие право гражданину, пострадавшему от действий застройщика, на получение жилого помещения в собственность;

4) жилые помещения - жилые помещения, которые подлежат передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, при реализации масштабного инвестиционного проекта, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона;

5) инициатор проекта - юридическое лицо, подающее обращение к Губернатору Новосибирской области, при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние 5 лет, предшествующих дате подачи обращения к Губернатору Новосибирской области, опыт работы в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10000 квадратных метров, подтвержденный полученными в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов;

6) список граждан - список граждан, пострадавших от действий застройщиков, формируемый министерством для предоставления инициатором проекта жилых помещений в собственность указанным гражданам, на основании Списка претендующих на поддержку лиц по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку;

7) льготная стоимость - стоимость квадратного метра жилых помещений в размере 6,5% от полной (рыночной) стоимости за квадратный метр на момент заключения договора участия в долевом строительстве с инициатором проекта.

II. Условия передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавших от действий застройщиков

3. Передача жилого помещения осуществляется с согласия граждан, пострадавших от действий застройщиков, в пределах:

1) не менее 2,5 процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном(ых) доме(ах), строительство которых предполагается в рамках реализации проекта в соответствии с критерием, установленным пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области;

2) не менее 6 процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном(ых) доме(ах), строительство которых предполагается в рамках реализации проекта в соответствии с критерием, установленным пунктом 2.1 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.

4. Гражданин, пострадавший от действий застройщиков, имеет право на получение жилого помещения один раз.

5. Жилое помещение передается гражданину, пострадавшему от действий

застройщика, при соблюдении следующих условий в совокупности:

1) нахождение в Списке претендующих на поддержку лиц, либо в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в соответствии с приказом Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 и приказом Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр (далее - Реестр граждан);

2) утрата возможности восстановления нарушенных прав иным способом, в том числе посредством судебной защиты;

3) проживание на территории Новосибирской области;

4) гражданину, пострадавшему от действий застройщика, или членам семьи гражданина, совместно проживающим с гражданином, не было предоставлено жилое помещение в собственность бесплатно при реализации проекта в рамках настоящего Порядка;

5) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома связано с возникновением у этого гражданина права собственности только на одно жилое помещение в многоквартирном доме, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений;

6) оплата гражданином инициатору проекта за предоставляемое жилое помещение дополнительных денежных средств в размере, определенном в соответствии с методикой определения размера денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно за передаваемое жилое помещение, согласно приложению № 2 к настоящему Порядку;

7) заключение соглашения об уступке прав требований по договору в полном объеме инициатору проекта (при наличии у гражданина соответствующего права).

6. Жилое помещение передается гражданину, пострадавшему от действий застройщика, в собственность для его проживания.

Площадь передаваемого жилого помещения не может превышать площади жилого помещения, указанной в договоре, но может быть меньше, в зависимости от плана квартиры.

В случае, если стороной по договору являются одновременно несколько граждан, пострадавших от действий застройщиков, то передается только одно жилое помещение площадью не более указанной в договоре. Жилое помещение передается в общую долевую собственность в долях, определенных договором (если доли определены договором), в равных долях (если доли не определены договором) либо в общую совместную собственность в случаях, когда возникновение общей совместной собственности предусмотрено гражданским законодательством Российской Федерации.

7. Правом на внеочередное включение в список граждан обладают:

граждане, достигшие возраста 75 лет;

инвалиды I и II групп;

многодетные семьи или граждане, имеющие трех и более детей;

участники специальной военной операции и члены их семей;

граждане, заключившие договор более 15 лет назад.

Для включения в список граждан во внеочередном порядке гражданину необходимо обратиться в министерство с соответствующим заявлением с приложением документов, подтверждающих право на внеочередное включение

в список граждан.

III. Формирование списка граждан

8. Министерство в течении пяти дней со дня издания распоряжения Губернатора Новосибирской области о реализации масштабного-инвестиционного проекта направляет запрос в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – департамент) о предоставлении копии договора аренды земельного участка, заключенного с инициатором проекта (далее – договор аренды). Департамент в течении 5 дней с даты государственной регистрации аренды направляет в министерство копию договора аренды.

9. Министерство в течении 30 дней со дня получения договора аренды формирует список граждан в соответствии с пунктами 3 - 7 настоящего Порядка и представляет его на рассмотрение комиссии по формированию списка граждан, пострадавших от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов и претендующих на получения жилья от инициаторов масштабных инвестиционных проектов на территории Новосибирской области (далее – комиссия). Положение и состав комиссии утверждается приказом министерства.

10. Список граждан формируется исходя из порядкового номера гражданина в Списке претендующих на поддержку лиц с соблюдением условий, предусмотренных пунктом 5 Порядка, и наличия письменного согласия гражданина на получение предоставляемого жилого помещения.

11. Министерство в течении 5 дней со дня утверждения комиссией списка граждан направляет включенным в него гражданам уведомления о формировании списка граждан и возможности передачи им в собственность жилого помещения в рамках реализации проекта. В уведомлении указываются:

1) планируемый срок реализации проекта;

2) информация о необходимости, в случае согласия гражданина на включение в Список граждан и передачи в собственность гражданину жилого помещения, заключить договор уступки инициатору проекта в полном объеме прав требований по договору или заключить договор на передачу инициатору проекта принадлежащего гражданину права общей долевой собственности на не завершенный строительством объект (указывается при наличии у гражданина соответствующего права);

3) необходимость оплаты гражданином инициатору проекта за предоставляемое жилое помещение дополнительных денежных средств в размере, определенном в соответствии с методикой определения размера денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно за передаваемое жилое помещение, согласно приложению № 2 к настоящему Порядку;

4) срок представления согласия гражданина на включение в список граждан.

12. Гражданин, пострадавший от действий застройщика, не исполнившего свои обязательства по передаче жилого помещения, изъявивший желание на включение его в список граждан, в срок, указанный в уведомлении, представляет в министерство заявление о включении его в список граждан по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку.

13. Министерство в течении 10 дней со дня истечения срока представления согласия гражданина на включение в список граждан, указанного в уведомлении,

формирует список граждан и направляет его для согласования в муниципальные образования, на территории которых граждане пострадали от действий застройщиков. Список граждан подлежит согласованию и направлению в министерство в срок, не превышающий 5 дней с момента поступления в муниципальное образование.

14. В случае если согласие гражданина на включение в список граждан не поступило в срок, указанный в уведомлении, министерством осуществляется формирование дополнительного списка граждан в соответствии с пунктами 9-13 настоящего Порядка по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку, при этом один и тот же гражданин может быть включен только один раз в предварительный список граждан и только один раз в дополнительный предварительный список граждан.

15. Гражданин, пострадавший от действий застройщика, не исполнившего свои обязательства по передаче жилого помещения, изъявивший желание на включение его в дополнительный список граждан, в срок, указанный в уведомлении, представляет в министерство заявление о включении его в дополнительный список граждан по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку.

16. Представляемый на согласование список граждан (дополнительный список граждан) с количеством листов более одного должен быть прошит и пронумерован с учетом возможности свободного чтения текста всех листов документа. Место скрепления листов заклеивается бумажной наклейкой, на которую ставится виза ответственного исполнителя таким образом, чтобы часть визы исполнителя была расположена на бумажной наклейке, часть на листе с указанием количества листов списка граждан (дополнительного списка граждан).

IV. Особенности предоставления жилых помещений в собственность граждан, пострадавших от действий застройщиков

17. Министерство в течение пяти дней со дня поступления согласованного муниципальными образованиями списка граждан направляет список граждан инициатору проекта.

18. Инициатор проекта в период реализации проекта обеспечивает предоставление жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, включенным в список граждан, с соблюдением условий, предусмотренных пунктами 3-7 настоящего Порядка, в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации.

19. После исполнения обязательств в части предоставления жилых помещений в собственность гражданам, инициатор проекта представляет в министерство отчет о передаче жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, включенных в список граждан.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Порядку
передачи жилых помещений в собственность
граждан, пострадавшим от действий
застройщиков, не исполнивших свои
обязательства по передаче жилых
помещений перед гражданами,
вложившими денежные средства в
строительство многоквартирных
домов на территории
Новосибирской области

УТВЕРЖДЕН

(Ф.И.О. председателя
комиссии по формированию списка граждан, пострадавших от
действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по
передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими
денежные средства в строительство многоквартирных домов и
претендующих на получения жилья от инициаторов масштабных
инвестиционных проектов на территории Новосибирской
области, подпись)

СПИСОК
граждан, пострадавших от действий застройщиков

| № п/п | Фамилия, имя, отчество (при наличии) участника строительства | Дата рождения участника строительства | № квартиры, количество жилых комнат | Площадь жилого помещения, подлежащего передаче, кв. м | Реквизиты договора, на основании которого у участника строительства возникает право требования к застройщику, не исполнившему свои обязательства (наименование, дата, номер) | Сумма оплаты по договору, тыс. руб. | Внесено застройщику, не исполнившему свои обязательства по передаче жилого помещения, тыс. руб. |
|-------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---|--|-------------------------------------|---|
| | | | | | | | |

СОГЛАСОВАНО:

Министр строительства
Новосибирской области

_____ (подпись, дата)

Глава муниципального образования
Новосибирской области

_____ (подпись, дата)

УТВЕРЖДЕН

(Ф.И.О. председателя
комиссии по формированию списка граждан, пострадавших от
действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по
передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими
денежные средства в строительство многоквартирных домов и
претендующих на получения жилья от инициаторов масштабных
инвестиционных проектов на территории Новосибирской
области, подпись)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СПИСОК граждан, пострадавших от действий застройщиков

| № п/п | Фамилия, имя, отчество (при наличии) участника строительства | Дата рождения участника строительства | № квартиры, количество жилых комнат | Площадь жилого помещения, подлежащего передаче, кв. м | Реквизиты договора, на основании которого у участника строительства возникает право требования к застройщику, не исполнившему свои обязательства (наименование, дата, номер) | Сумма оплаты по договору, тыс. руб. | Внесено застройщику, не исполнившему свои обязательства по передаче жилого помещения, тыс. руб. |
|----------|--|---|--|---|--|--|---|
| | | | | | | | |

СОГЛАСОВАНО:

Министр строительства
Новосибирской области

(подпись, дата)

Глава муниципального образования
Новосибирской области

(подпись, дата)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Порядку
передачи жилых помещений в собственность
гражданам, пострадавшим от действий
застройщиков, не исполнивших свои
обязательства по передаче жилых
помещений перед гражданами,
вложившими денежные средства в
строительство многоквартирных
домов на территории
Новосибирской области

Методика
определения размера денежных средств, оплачиваемых
гражданином дополнительно за передаваемое жилое помещение

Расчет размера денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно за передаваемое жилое помещение, осуществляется по формуле $P=(S1 \times 0.065 \times R) + (S2 \times R)$, где:

P – размер денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно за передаваемое жилое помещение, рублей;

S1 – общая площадь жилого помещения, оплаченная гражданином по договору с застройщиком, не исполнившим свои обязательства по передаче жилого помещения перед гражданином, не превышающая 60 кв. м.;

S2 - площадь жилого помещения, оплаченная гражданином по договору с застройщиком, не исполнившим свои обязательства по передаче жилого помещения перед гражданином, превышающая 60 кв. м.;

R – размер рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения на момент заключения договоров участия в долевом строительстве с инициатором проекта, рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Порядку
передачи жилых помещений в собственность
граждан, пострадавшим от действий
застройщиков, не исполнивших свои
обязательства по передаче жилых
помещений перед гражданами,
вложившими денежные средства в
строительство многоквартирных домов
на территории Новосибирской области

Министру строительства Новосибирской области

от _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

_____ (адрес, номер контактного телефона)

_____ (адрес электронной почты (при наличии))

ЗАЯВЛЕНИЕ

о включении в список граждан (дополнительный список граждан),
пострадавших от действий застройщиков из числа граждан, включенных в
Список, претендующих на поддержку лиц, которые вложили денежные
средства в строительство объектов, расположенных на территории
Новосибирской области

Прошу включить в список граждан (дополнительный список граждан),
пострадавших от действий застройщиков,

_____ (фамилия, имя, отчество (при наличии) заявителя,
_____ данные документа, удостоверяющего личность заявителя,
_____ фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя заявителя,
_____ реквизиты документа, подтверждающего полномочия)

Адрес заявителя:

Телефон заявителя:

Объект долевого строительства:

(адрес (почтовый или строительный) номер жилого помещения, этажность)

Организация-застройщик, не исполнившая своих обязательств:

Реквизиты документа, подтверждающего право требования к застройщику, не исполнившему свои обязательства: _____

Реквизиты платежных документов, подтверждающих привлечение денежных средств в целях строительства многоквартирного дома:

Приложения:

Настоящим во исполнение требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на обработку моих персональных данных. Я уведомлен и понимаю, что под обработкой персональных данных подразумевается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

« ____ » _____ 20__ г.

_____ (подпись)
