



МАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫН

ЗАКОН

Т Ö Р Т Ы К Ш Ö

РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ

О защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Республики Марий Эл и чьи права нарушены, и о внесении изменений в Закон Республики Марий Эл "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл"

Принят Государственным Собранием
Республики Марий Эл

22 февраля 2018 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящим Законом устанавливаются меры по защите прав граждан, включенных уполномоченным органом исполнительной власти Республики Марий Эл в срок до 1 июля 2018 года в реестр пострадавших граждан – участников долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Республики Марий Эл, перед которыми не исполнены обязательства по передаче жилого помещения в собственность.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) пострадавший участник строительства жилья – гражданин, включенный в соответствии с 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" (далее – Федеральный закон) уполномоченным органом исполнительной власти Республики Марий Эл в реестр пострадавших граждан – участников долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Республики Марий Эл (далее – реестр пострадавших граждан – участников долевого строительства);

2) недобросовестный застройщик – застройщик или иное лицо, привлечший (привлекшее) денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, участники строительства которого включены в реестр пострадавших граждан – участников долевого строительства;

3) новый застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, отобранное по результатам конкурса, принявшее на себя обязательство по предоставлению мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья;

4) проблемный объект – многоквартирный дом, участники строительства которого включены в реестр пострадавших граждан – участников долевого строительства;

5) уполномоченный орган исполнительной власти Республики Марий Эл – Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее – уполномоченный орган).

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, что и в Федеральном законе.

Статья 3. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются в следующих формах:

1) зачет права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику о передаче жилого помещения в проблемном объекте в счет оплаты по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи жилого помещения, заключаемому пострадавшим участником строительства жилья с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров, стоимость которых оплачена пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения его обязательств по договору, за вычетом квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) оплата новым застройщиком пострадавшему участнику строительства жилья права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику о возврате денежных средств, внесенных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору, заключенному пострадавшим участником строительства жилья с недобросовестным застройщиком, за вычетом стоимости квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, в размере, определяемом в соответствии с частью 4 настоящей статьи (далее – уступка права требования).

Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные настоящей статьей, предоставляются новым застройщиком на основании договора, заключенного между новым застройщиком и пострадавшим участником строительства жилья, и соглашений, предусмотренных частями 5 и 8 статьи 5 настоящего Закона.

2. Мера по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренная пунктом 1 части 1 настоящей статьи, предоставляется при наличии у пострадавшего участника строительства жилья действующего договора участия в долевом строительстве или договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом, обязательства по уплате цены которых выполнены пострадавшими участниками строительства жилья в полном объеме.

3. Мера по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренная пунктом 2 части 1 настоящей статьи, предоставляется пострадавшему участнику строительства жилья при наличии договоров, не указанных в части 2 настоящей статьи, предусматривающих привлечение денежных средств пострадавших участников строительства жилья в целях строительства многоквартирных домов, а также в случае неисполнения пострадавшим участником строительства жилья в полном объеме обязательства по уплате цены договора участия в долевом строительстве, договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве.

4. Цена уступки права требования пострадавшего участника строительства жилья рассчитывается по следующей формуле:

$$У = (К - В) * Р,$$

где:

У – цена уступки права требования (рублей);

К – количество квадратных метров, равное количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была ранее оплачена пострадавшим участником строительства жилья по договору участия в долевом строительстве, договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве или иному договору, предусматривающему привлечение денежных средств пострадавшего участника строительства жилья в целях строительства многоквартирных домов, заключенному с недобросовестным застройщиком;

В – количество квадратных метров жилого помещения, стоимость которых возмещена пострадавшему участнику строительства жилья ранее в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Р – стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения для предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья.

5. В целях расчета цены уступки права требования, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, применяется показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории Республики Марий Эл, устанавливаемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующий период.

6. В случае, если пострадавшим участником строительства жилья ранее оплата по договору с недобросовестным застройщиком произведена не в полном объеме, то пострадавший участник строительства жилья вправе по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи, заключаемому с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, произвести новому застройщику доплату за неоплаченное количество квадратных метров жилого помещения. В данном случае пострадавшему участнику строительства жилья предоставляется мера по защите прав пострадавшего участника строительства жилья, предусмотренная пунктом 1 части 1 настоящей статьи.

В случае, если по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи, заключаемому пострадавшим участником строительства жилья с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, новым застройщиком пострадавшему участнику строительства жилья предоставлено жилое помещение меньшей площади, чем ранее оплаченное в полном объеме по договору с недобросовестным застройщиком, новый застройщик по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи, заключаемому пострадавшим участником строительства жилья с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, производит доплату.

Доплата, предусмотренная настоящей частью, рассчитывается в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

7. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные настоящей статьей, предоставляются однократно.

В случае, если недобросовестными застройщиками привлечены денежные средства пострадавшего участника строительства жилья по одному договору на несколько жилых помещений или по нескольким договорам на несколько жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, предоставляются в отношении одного из указанных жилых помещений по выбору пострадавшего участника строительства жилья.

8. Пострадавшему участнику строительства жилья, получившему в соответствии с законодательством Российской Федерации возмещение стоимости квадратных метров, которое превышает объемы мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, установленные

пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья не предоставляются.

В отношении пострадавшего участника строительства жилья, включенного в список пострадавших участников строительства жилья, чьи требования удовлетворены в ходе конкурсного производства не в полном объеме, учитывается размер удовлетворения таких требований.

9. Новому застройщику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья на территории Республики Марий Эл, переходят права требования пострадавших участников строительства жилья к недобросовестному застройщику о передаче жилого помещения в проблемном объекте в случае предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, или права требования пострадавших участников строительства жилья к недобросовестному застройщику о возврате денежных средств, внесенных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору, заключенному пострадавшим участником строительства жилья с недобросовестным застройщиком, за вычетом стоимости квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

При предоставлении новым застройщиком мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья в случаях, указанных в абзаце втором части 7 настоящей статьи, к новому застройщику переходит право требования к недобросовестному застройщику только в том объеме, который новый застройщик компенсировал пострадавшему участнику строительства жилья.

Статья 4. Порядок предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются в случае, если между пострадавшим участником строительства жилья и новым застройщиком заключен договор участия в долевом строительстве или договор купли-продажи с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, расположенном на территории того муниципального образования, на территории которого предусматривалось введение в эксплуатацию проблемного объекта, или договор уступки права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику.

2. В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации новому застройщику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья,

предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок в соответствии с распоряжением Главы Республики Марий Эл для строительства многоквартирного дома, соответствующего критериям, установленным абзацем седьмым подпункта 2 пункта 2 статьи 6 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-3 "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл".

3. Пострадавший участник строительства жилья для получения мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья подает заявление в уполномоченный орган.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие возмещение пострадавшему участнику строительства жилья денежных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации или иные способы восстановления прав в счет возмещения по договору с недобросовестным застройщиком (при наличии).

Пострадавший участник строительства жилья вправе представить самостоятельно копии документов исполнительного производства по вынесенным судебным решениям в отношении недобросовестного застройщика (постановление о возбуждении или об отказе в возбуждении исполнительного производства, постановление об окончании исполнительного производства, документы, свидетельствующие о взыскании денежных средств в рамках исполнительного производства) (при наличии).

В случае непредставления пострадавшим участником строительства жилья документов, указанных в абзаце третьем настоящей части, уполномоченный орган запрашивает их посредством межведомственного информационного взаимодействия в течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявления в порядке, установленном Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".

Уполномоченный орган в течение 10 дней с даты регистрации заявления, указанного в настоящей части, направляет пострадавшему участнику строительства жилья уведомление о включении в список пострадавших участников строительства жилья, меры по защите прав которых должны быть предоставлены новым застройщиком.

4. Пострадавший участник строительства жилья несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за представление заведомо ложных и (или) недостоверных сведений.

Статья 5. Предмет и обязательные условия соглашения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Организация предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона, на территории соответствующего

муниципального образования осуществляется в соответствии с соглашением об организации предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, заключаемым между уполномоченным органом и органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится земельный участок, предоставляемый новому застройщику в соответствии со статьей 7 настоящего Закона (далее – орган местного самоуправления).

Указанное соглашение заключается в течение 10 дней со дня утверждения Правительством Республики Марий Эл примерной формы соглашения, предусмотренного частью 5 настоящей статьи.

В случае включения уполномоченным органом новых пострадавших участников строительства жилья в реестр пострадавших граждан – участников долевого строительства соглашение об организации предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья заключается в срок до 31 июля 2018 года.

2. Предметом соглашения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, является осуществление уполномоченным органом и органом местного самоуправления мероприятий по подготовке к предоставлению мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона.

3. Основными условиями соглашения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должны являться:

1) обязанности уполномоченного органа по:

а) формированию списка пострадавших участников строительства жилья;

б) организации и проведению конкурса по отбору нового застройщика (далее – конкурс) на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Закона;

в) оказанию пострадавшим участникам строительства жилья консультационной помощи;

2) обязанности органа местного самоуправления по отбору и (или) формированию земельных участков для предоставления новому застройщику.

4. Примерная форма и порядок заключения соглашения между уполномоченным органом и органом местного самоуправления об организации предоставления на территории муниципального образования мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья утверждаются Правительством Республики Марий Эл.

5. Предоставление мер, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона, пострадавшим участникам строительства жилья в случае предоставления новому застройщику в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, осуществляется в соответствии с соглашением о предоставлении мер по защите прав

пострадавших участников строительства жилья, заключаемым между уполномоченным органом, органом местного самоуправления и новым застройщиком, ставшим победителем конкурса, проведенного в соответствии с условиями, предусмотренными статьей 6 настоящего Закона.

6. Основными условиями соглашения, предусмотренного частью 5 настоящей статьи, должны являться:

1) обязанности уполномоченного органа по:

а) предоставлению новому застройщику списка пострадавших участников строительства жилья, меры по защите прав которых должны быть предоставлены новым застройщиком;

б) контролю за предоставлением новым застройщиком мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона;

в) оказанию пострадавшим участникам строительства жилья консультационной помощи;

2) обязанности органа местного самоуправления по:

а) заключению договора аренды земельного участка по результатам конкурса, проведенного в соответствии с условиями, предусмотренными статьей 6 настоящего Закона, с новым застройщиком после заключения соглашения, предусмотренного частью 5 настоящей статьи, и на основании распоряжения Главы Республики Марий Эл, предусмотренного частью 2 статьи 4 настоящего Закона;

б) контролю за целевым использованием земельного участка, предоставленного новому застройщику в аренду для строительства многоквартирного дома;

3) обязанности нового застройщика по:

а) предоставлению в соответствии с настоящим Законом пострадавшим участникам строительства жилья, включенным в список, предусмотренный подпунктом "а" пункта 1 настоящей части, в установленный соглашением срок, не превышающий двух лет со дня принятия решения о признании участника конкурса победителем конкурса, мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона;

б) представлению в уполномоченный орган отчета о предоставлении пострадавшим участникам строительства жилья мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона.

7. Примерная форма соглашения между уполномоченным органом, органом местного самоуправления и новым застройщиком о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья утверждается Правительством Республики Марий Эл.

8. Предоставление мер, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона, пострадавшим участникам строительства жилья в случае предоставления новому застройщику в аренду земельного участка,

находящегося в собственности Республики Марий Эл, осуществляется в соответствии с соглашением о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, заключаемым между уполномоченным органом, органом исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющим распоряжение государственной собственностью Республики Марий Эл, и новым застройщиком, ставшим победителем конкурса, проведенного в соответствии с условиями, предусмотренными статьей 6 настоящего Закона.

9. Основными условиями соглашения, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, должны являться:

1) обязанности уполномоченного органа по:

а) предоставлению новому застройщику списка пострадавших участников строительства жилья, меры по защите прав которых должны быть предоставлены новым застройщиком;

б) контролю за предоставлением новым застройщиком мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона;

в) оказанию пострадавшим участникам строительства жилья консультационной помощи;

2) обязанности органа исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющего распоряжение государственной собственностью Республики Марий Эл, по заключению договора аренды земельного участка по результатам конкурса, проведенного в соответствии с условиями, предусмотренными статьей 6 настоящего Закона, с новым застройщиком после заключения соглашения, предусмотренного частью 8 настоящей статьи;

3) обязанности нового застройщика по:

а) предоставлению в соответствии с настоящим Законом пострадавшим участникам строительства жилья, включенным в список, предусмотренный подпунктом "а" пункта 1 настоящей части, в установленный соглашением срок, не превышающий двух лет со дня принятия решения о признании участника конкурса победителем конкурса, мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона;

б) представлению в уполномоченный орган отчета о предоставлении пострадавшим участникам строительства жилья мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона.

10. Примерная форма соглашения между уполномоченным органом, органом исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющим распоряжение государственной собственностью Республики Марий Эл, и новым застройщиком о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья утверждается Правительством Республики Марий Эл.

Статья 6. Порядок проведения конкурса по отбору нового застройщика

1. В целях организации предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона, уполномоченный орган организует проведение конкурса.

2. Порядок и условия проведения конкурса устанавливаются Правительством Республики Марий Эл. Информация о проведении конкурса и конкурсная документация подлежат опубликованию на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. В конкурсе вправе принимать участие юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, которое в случае признания его победителем конкурса принимает на себя обязательства по предоставлению мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона.

4. Основными условиями допуска к участию в конкурсе должны являться:

1) наличие у участника конкурса или учредителей (участников) юридического лица, выступающего участником конкурса, опыта работы в качестве застройщика не менее чем 2 года, предшествующих дате подачи заявки на участие в конкурсе, подтверждаемого выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в совокупном объеме не менее 5 тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений;

2) соответствие требованиям, установленным статьей 3 Федерального закона.

5. Конкурсная документация должна содержать:

1) обязательство участника конкурса в случае определения его победителем конкурса по предоставлению в установленный срок мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья в соответствии с настоящим Законом в отношении определенного количества таких пострадавших участников строительства жилья;

2) максимальный срок предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренный настоящим Законом;

3) обязательство участника конкурса в случае признания его победителем конкурса по заключению соглашения, предусмотренного частью 5 или частью 8 статьи 5 настоящего Закона;

4) количество пострадавших участников строительства жилья, которым необходимо предоставить меры по защите их прав в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона;

5) обязательство органа местного самоуправления по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, или органа исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющего распоряжение государственной собственностью Республики Марий Эл, по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Марий Эл, с участником конкурса в случае признания его победителем конкурса в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и абзацем седьмым подпункта 2 пункта 2 статьи 6 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-3 "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл".

6. Порядок проведения конкурса должен предусматривать следующие положения:

1) победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных настоящим Законом, на основе следующих критериев:

а) количество пострадавших участников строительства жилья, которым участник конкурса обязуется предоставить меры по защите их прав в соответствии с настоящим Законом, с указанием количества квадратных метров общей площади жилых помещений, подлежащих передаче пострадавшим участникам строительства жилья, и (или) размера денежных средств, подлежащих оплате новым застройщиком пострадавшим участникам строительства жилья;

б) наименьший срок предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных настоящим Законом;

в) наличие у участника конкурса или учредителей (участников) юридического лица, выступающего участником конкурса, опыта работы в качестве застройщика более чем 2 года, предшествующих дате подачи заявки на участие в конкурсе, подтверждаемого выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в совокупном объеме более чем 5 тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений;

2) оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе осуществляются комиссией, созданной уполномоченным органом, в целях выявления лучших условий предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных настоящим Законом, в соответствии с критериями, содержащимися в пункте 1 настоящей части;

3) на основании результатов оценки заявок на участие в конкурсе комиссия, созданная уполномоченным органом, присваивает каждой заявке на участие в конкурсе порядковый номер в порядке уменьшения степени выгоды

содержащихся в них условий предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных настоящим Законом. Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных настоящим Законом, присваивается первый номер;

4) в случае, если в нескольких заявках на участие в конкурсе содержатся одинаковые условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных настоящим Законом, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие же условия;

5) в случае, если для участия в конкурсе подана только одна заявка, комиссия, созданная соответственно органом местного самоуправления или уполномоченным органом, рассматривает данную заявку на соответствие условиям конкурса. В случае соответствия заявки условиям конкурса орган местного самоуправления или уполномоченный орган заключает соглашение с единственным участником конкурса на условиях, предложенных в заявке на участие в конкурсе.

7. Новый застройщик обязан в течение 5 рабочих дней со дня заключения соглашения, указанного в части 5 или части 8 статьи 5 настоящего Закона, направить в уполномоченный орган заявление и документы, предусмотренные пунктом 7 Положения о порядке проведения оценки соответствия объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Республики Марий Эл "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл", утвержденного постановлением Правительства Республики Марий Эл от 10 июля 2015 года № 380.

Статья 7. Предоставление земельного участка новому застройщику

1. Земельный участок предоставляется новому застройщику в аренду для строительства многоквартирного дома на территории того муниципального образования, на территории которого предусматривалось введение в эксплуатацию проблемного объекта, в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-З "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл" и настоящим Законом.

2. Предельный размер земельного участка, указанного в части 1 настоящей статьи, определяется в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 8. Порядок предоставления новым застройщиком мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. В целях реализации мер, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 3 настоящего Закона, новый застройщик заключает с пострадавшим участником строительства жилья договор участия в долевом строительстве либо договор купли-продажи, предусматривающий предоставление (передачу) новым застройщиком пострадавшему участнику строительства жилья жилого помещения.

При этом новый застройщик в порядке, предусмотренном пунктом 1 части 1 статьи 3 настоящего Закона, освобождает пострадавшего участника строительства жилья от оплаты по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи, заключаемому с новым застройщиком.

2. Договор, предусмотренный частью 1 настоящей статьи, должен предусматривать зачет права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику о передаче жилого помещения в проблемном объекте в счет оплаты по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи жилого помещения, заключаемому пострадавшим участником строительства жилья с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров, стоимость которых оплачена пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения его обязательств по договору, за вычетом квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев завершения в отношении недобросовестного застройщика конкурсного производства.

3. В целях реализации мер, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона, новый застройщик заключает договор с пострадавшим участником строительства жилья, предусматривающий предоставление новым застройщиком оплаты пострадавшему участнику строительства жилья права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику о возврате денежных средств, внесенных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору, заключенному пострадавшим участником строительства жилья с недобросовестным застройщиком, за вычетом стоимости квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев завершения в отношении недобросовестного застройщика конкурсного производства.

4. В случае отказа пострадавшего участника строительства жилья произвести доплату, указанную в части 6 статьи 3 настоящего Закона, в договоре, указанном в части 3 настоящей статьи, по соглашению сторон

может предусматриваться предоставление новым застройщиком пострадавшему участнику строительства жилья жилого помещения, меньшего по площади, чем указано в ранее заключенном пострадавшим участником строительства жилья договоре с недобросовестным застройщиком.

5. Новый застройщик вправе предоставить меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, установленные пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона, как в многоквартирном доме, строящемся на выделенном ему в соответствии со статьей 7 настоящего Закона земельном участке, так и в иных многоквартирных домах, квартиры в которых принадлежат новому застройщику на праве собственности, или строящихся многоквартирных домах, застройщиком по которым является новый застройщик.

6. После предоставления в соответствии с настоящим Законом мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 3 настоящего Закона, новый застройщик представляет уполномоченному органу отчет о предоставлении указанных мер по форме и с приложением документов, предусмотренных соответственно соглашением, заключаемым в соответствии с частью 5 статьи 5 настоящего Закона, или соглашением, заключаемым в соответствии с частью 8 статьи 5 настоящего Закона.

Статья 9. О внесении изменений в Закон Республики Марий Эл "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл"

Внести в пункт 2 статьи 6 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-3 "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл" (портал "Марий Эл официальная" (portal.mari.ru/pravo), 27 февраля 2015 г., № 27022015010003, 6 мая 2015 г., № 05052015010019, 25 сентября 2015 г., № 25092015010038, 17 декабря 2015 г., № 17122015010056, № 17122015010057; 26 апреля 2016 г., № 25042016010019, 6 октября 2016 г., № 05102016010033; 4 августа 2017 г., № 04082017010035, 27 октября 2017 г., № 26102017010048, 5 декабря 2017 г., № 04122017010059) следующие изменения:

подпункт 2 дополнить абзацем седьмым следующего содержания:

"проект предполагает строительство многоквартирного дома в соответствии с соглашением о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, заключаемым между уполномоченным органом, органом местного самоуправления (органом исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющим распоряжение государственной собственностью Республики Марий Эл) и новым застройщиком, ставшим победителем конкурса, в соответствии с Законом Республики Марий Эл "О защите прав граждан, чьи денежные

средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Республики Марий Эл и чьи права нарушены, и о внесении изменений в Закон Республики Марий Эл "О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл.";

абзац седьмой считать абзацем восьмым.

Статья 10. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Глава
Республики Марий Эл



А.Евстифеев

г. Йошкар-Ола

27 февраля 2018 года

№ 10-3