

Закон Вологодской области от 4 октября 2017 г. N 4198-ОЗ "О государственной поддержке и (или) содействии в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области" (с изменениями и дополнениями)

Информация об изменениях:

Наименование изменено с 16 марта 2021 г. - Закон Вологодской области от 5 марта 2021 г. N 4852-ОЗ

См. предыдущую редакцию

Закон Вологодской области от 4 октября 2017 г. N 4198-ОЗ
"О государственной поддержке и (или) содействии в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области"

С изменениями и дополнениями от:

19 июля, 26 октября, 28 декабря 2018 г., 5 марта 2021 г., 5 апреля, 8 июля, 7 октября 2022 г., 31 октября 2023 г., 11 апреля 2024 г.

Принят постановлением Законодательного Собрания области 20 сентября 2017 года
N 407

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем законе области

Информация об изменениях:

Часть 1 изменена с 1 мая 2024 г. - Закон Вологодской области от 11 апреля 2024 г. N 5602-ОЗ

См. предыдущую редакцию

1. Для целей настоящего закона области используются следующие основные понятия:

пострадавший участник строительства - 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" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ), за исключением случаев, установленных частью 3 настоящей статьи;

проблемный объект - многоквартирный дом, в отношении которого застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) обязанности по передаче жилого помещения - объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с [Федеральным законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Федеральный закон N 127-ФЗ), если при банкротстве застройщика применяются правила [параграфа 7 главы IX](#) Федерального закона N 127-ФЗ, сведения о котором содержатся в реестре проблемных объектов;

масштабный инвестиционный проект - инвестиционный проект, который планируется к реализации на территории области, одобрен Инвестиционным советом при Губернаторе области, отвечает требованиям, установленным [пунктом 3 части 2 статьи 4](#) закона области от 4 октября 2018 года N 4408-ОЗ "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Вологодской области допускается предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в

государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов" и предусматривает обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения в проблемном объекте;

реестр пострадавших участников строительства, претендующих на получение выплат (далее - реестр пострадавших участников строительства) - реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства проблемного объекта, исполнивших обязательства по оплате (в том числе частично) цены договора участия в долевом строительстве, претендующих на получение выплаты.

2. Иные термины и понятия, используемые в настоящем законе области, применяются в том же значении, что и в [Федеральном законе N 214-ФЗ](#).

3. Настоящий закон области не распространяется:

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 1 мая 2024 г. - [Закон Вологодской области от 11 апреля 2024 г. N 5602-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) на пострадавших участников строительства, урегулирование обязательств застройщика перед которыми осуществляется с участием унитарной некоммерческой организации Вологодской области в организационно-правовой форме фонда (далее - Фонд области), в отношении которой принято решение публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" (далее - Фонд);

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 1 марта 2022 г. - [Закон Вологодской области от 5 апреля 2022 г. N 5089-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) на пострадавших участников строительства в случае принятия Фондом решения о финансировании выплаты возмещения в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ);

3) утратил силу с 1 мая 2024 г. - [Закон Вологодской области от 11 апреля 2024 г. N 5602-ОЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

4) на пострадавших участников строительства, заключивших договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в отношении которого договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства для строительства объекта заключен с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона N 214-ФЗ, и представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2018 года.

Информация об изменениях:

Наименование изменено с 1 мая 2024 г. - [Закон Вологодской области от 11 апреля 2024 г. N 5602-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 2. Государственная поддержка и (или) содействие в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства в форме предоставления земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект

1. Государственная поддержка в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства осуществляется в форме предоставления земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект.

2. Земельный участок предоставляется из перечней земельных участков, сформированных органами местного самоуправления в порядке, утвержденном Правительством области.

ГАРАНТ:

См. [Порядок](#), утв. [постановлением](#) Правительства Вологодской области от 21 июня 2021 г. N 641

3. Количество земельных участков, предоставляемых юридическому лицу (инвестору), определяется с учетом следующих критериев:

- 1) степени строительной готовности проблемного объекта;
- 2) стоимости завершения строительства проблемного объекта;
- 3) размера исполненных обязательств пострадавших участников строительства;
- 4) наличия в проблемном объекте жилых помещений, в отношении которых отсутствуют договоры участия в долевом строительстве.

4. Значения критериев, указанные в [части 3](#) настоящей статьи, определяются в отношении каждого проблемного объекта по результатам проведения оценки и подготовки заключения в порядке, утвержденном Правительством области.

5. Содействие в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства оказывается гражданину однократно в отношении одного жилого помещения независимо от количества заключенных договоров участия в долевом строительстве.

6. Обеспечение прав пострадавших участников строительства способами, указанными в [пунктах 2](#) или [3 части 1 статьи 3](#) настоящего закона области, в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта осуществляется в отношении пострадавшего участника строительства, заключившего договор участия в долевом строительстве проблемного объекта либо соглашение об уступке права требования по такому договору, зарегистрированные до даты включения сведений о проблемном объекте в реестр проблемных объектов.

7. Пострадавшим участникам строительства оказывается бесплатная юридическая помощь в соответствии с [законом](#) области от 25 апреля 2012 года N 2744-ОЗ "Об оказании бесплатной юридической помощи гражданам Российской Федерации, материально-техническом и финансовом обеспечении оказания юридической помощи адвокатами в труднодоступных местностях на территории Вологодской области".

Информация об изменениях:

[Закон дополнен ст а т ь е й 2.1 с 1 мая 2024 г. - \[Закон Вологодской област и от 11 апреля 2024 г. N 5602-ОЗ\]\(#\)](#)

Статья 2¹. Государственная поддержка в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства в форме предоставления выплаты гражданам, включенным в реестр пострадавших участников строительства, претендующих на получение выплат

1. Государственная поддержка в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства осуществляется в форме предоставления за счет средств областного бюджета выплаты гражданам, включенным в [реестр пострадавших участников строительства](#).

2. Выплата пострадавшим участникам строительства, предусмотренная настоящей статьей, предоставляется при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) пострадавший участник строительства включен в реестр пострадавших участников строительства;
- 2) отсутствует решение Фонда о финансировании мероприятий, предусмотренных [частью 2 статьи 13¹](#) Федерального закона N 218-ФЗ, в отношении проблемного объекта, по которому пострадавшим участником строительства заключен договор участия в долевом строительстве;
- 3) проблемный объект включен в единый реестр проблемных объектов после 1 января 2023 года;
- 4) заключено соглашение об уступке права требования о передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта (далее - права требования) между

пострадавшим участником строительства и Фондом области.

3. Формирование и ведение реестра пострадавших участников строительства и предоставление выплаты пострадавшим участникам строительства осуществляется Фондом области в порядке, установленном Правительством области.

4. Выплата пострадавшим участникам строительства предоставляется в размере, рассчитанном исходя из фактически оплаченных пострадавшими участниками строительства квадратных метров общей площади жилого помещения (жилых помещений) в проблемном объекте, не превышающей ста двадцати квадратных метров, и средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья, устанавливаемой территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области, по состоянию за квартал, предшествующий кварталу включения в реестр пострадавших участников строительства, первого пострадавшего участника строительства проблемного объекта.

5. Предоставление выплаты пострадавшим участникам строительства осуществляется однократно.

6. Выплата пострадавшему участнику строительства не предоставляется в случае приобретения им права требования о передаче жилого помещения после включения проблемного объекта в единый реестр проблемных объектов в соответствии с [Федеральным законом N 214-ФЗ](#).

7. Предоставление выплаты, предусмотренной настоящей статьей, является погашением требований пострадавших участников строительства по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта.

8. Фонд области осуществляет взыскание прав требований с застройщика проблемного объекта. Денежные средства, полученные в результате взыскания прав требований, передаются Фондом области в доход областного бюджета.

9. Фонд области осуществляет действия по признанию застройщика проблемного объекта несостоятельным (банкротом) в случае невозможности взыскания прав требований. Денежные средства, полученные Фондом области от реализации проблемного объекта, передаются в доход областного бюджета.

10. В случае завершения строительства проблемного объекта жилые помещения из собственности Фонда области передаются в казну Вологодской области.

11. Правительством области устанавливается порядок передачи денежных средств и жилых помещений, полученных в результате взыскания прав требований.

Статья 3. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект

1. Права пострадавших участников строительства на жилые помещения обеспечиваются юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект (далее также - юридическое лицо (инвестор), в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 2](#) настоящего закона области следующими способами (способом):

- 1) обеспечение завершения строительства проблемного объекта;
- 2) предоставление жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве;
- 3) выплата юридическим лицом (инвестором) денежной компенсации пострадавшим участникам строительства.

Информация об изменениях:

Часть 2 изменена с 13 ноября 2023 г. - [Закон Вологодской области от 31 октября 2023 г. N 5448-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Права пострадавших участников строительства на жилые помещения обеспечиваются

юридическим лицом (инвестором) не позднее трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 4](#) закона области от 4 октября 2018 года N 4408-ОЗ "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Вологодской области допускается предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов". В случае заключения нескольких договоров аренды земельных участков трехлетний срок исчисляется с даты заключения первого договора аренды земельного участка.

3. Права пострадавших участников строительства на жилые помещения обеспечиваются юридическим лицом (инвестором) в размере, равном площади квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта.

Информация об изменениях:

[Часть 4 изменена с 21 октября 2022 г. - Закон Вологодской области от 7 октября 2022 г. N 5176-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4. Вопросы, связанные с реализацией государственной поддержки, предусмотренной [частью 1 статьи 2](#) настоящего закона области, регулируются соглашением, заключаемым между юридическим лицом (инвестором), органами исполнительной государственной власти области, уполномоченными Правительством области, и органом местного самоуправления муниципального района, муниципального округа, городского округа, городского или сельского поселения.

5. Соглашение, предусмотренное в [части 4](#) настоящей статьи, должно содержать:

1) перечень пострадавших участников строительства, способы, условия и сроки обеспечения их прав на жилые помещения;

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 16 марта 2021 г. - Закон Вологодской области от 5 марта 2021 г. N 4852-ОЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) кадастровый номер и местонахождение земельного участка (земельных участков), предоставляемого в соответствии с [частью 1 статьи 2](#) настоящего закона области;

3) сроки и порядок предоставления информации по вопросам исполнения соглашения.

6. Поиск юридического лица (инвестора) в целях реализации [масштабного инвестиционного проекта](#) обеспечивается органом исполнительной государственной власти области, уполномоченным Правительством области, в течение шести месяцев со дня составления расчета стоимости завершения строительства проблемного объекта.

ГАРАНТ:

[См. Порядок](#) поиска юридического лица (инвестора) в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в рамках обеспечения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и принятия решения об отсутствии юридического лица (инвестора), утв. [постановлением](#) Правительства Вологодской области от 29 декабря 2017 г. N 1207

7. Утратила силу с 30 июля 2018 г. - [Закон](#) Вологодской области от 19 июля 2018 г. N 4381-ОЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 4. Обеспечение завершения строительства проблемного объекта юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект

1. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения может

осуществляться юридическим лицом (инвестором) путем обеспечения завершения строительства проблемного объекта в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 3](#) настоящего закона области в следующих случаях:

1) создания пострадавшими участниками строительства жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - кооператив);

2) уступки прав и обязанностей застройщика проблемного объекта юридическому лицу (инвестору) (перемена лиц в обязательствах) по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве с пострадавшими участниками строительства в соответствии с [частью 3](#) настоящей статьи;

3) заключения соглашения о завершении строительства проблемного объекта между [пострадавшими участниками строительства](#), застройщиком проблемного объекта, юридическим лицом (инвестором) и (или) подрядчиком.

2. Создание пострадавшими участниками строительства кооператива осуществляется при соблюдении следующих условий:

1) всеми пострадавшими участниками строительства принято решение о создании кооператива в целях завершения строительства проблемного объекта;

2) в качестве паевых взносов пострадавшие участники строительства вносят при создании кооператива свои права требования к застройщику проблемного объекта в размере денежных средств, уплаченных в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта. Если пострадавший участник строительства не в полном объеме исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте, он обязан внести денежные средства кооперативу в размере неисполненной части обязательства в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта в качестве паевого взноса;

3) между застройщиком проблемного объекта и кооперативом заключается соглашение, содержащее обязательства такого застройщика передать кооперативу права на [проблемный объект](#) и земельный участок;

4) между кооперативом и юридическим лицом (инвестором) заключается соглашение о завершении строительства проблемного объекта.

3. Уступка прав и обязанностей застройщика проблемного объекта юридическому лицу (инвестору) (перемена лиц в обязательствах) осуществляется с согласия пострадавших участников строительства и определяется соглашением, заключаемым между застройщиком проблемного объекта и юридическим лицом (инвестором).

4. В случае, предусмотренном [пунктом 3 части 1](#) настоящей статьи, условия завершения строительства проблемного объекта определяются в соглашении.

5. Если пострадавший участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте не в полном объеме, он обязан внести денежные средства юридическому лицу (инвестору) в размере неисполненной части обязательства в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2 части 2](#) настоящей статьи.

6. Если у пострадавшего участника строительства заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении двух и более жилых помещений в указанном проблемном объекте, то за второе и последующие жилые помещения пострадавший участник строительства обязан произвести доплату юридическому лицу (инвестору). Размер указанной доплаты рассчитывается как произведение общей площади второго и последующих жилых помещений и стоимости, необходимой на завершение строительства одного квадратного метра проблемного объекта.

Статья 5. Предоставление юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект, пострадавшим участникам строительства жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве

1. По соглашению сторон юридическим лицом (инвестором) пострадавшему участнику строительства может быть предоставлено жилое помещение в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве, в размере, равном площади квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта.

2. Соглашение между пострадавшим участником строительства и юридическим лицом (инвестором) должно содержать обязательство о передаче юридическому лицу (инвестору) пострадавшим участникам строительства своих прав и обязанностей по отношению к застройщику проблемного объекта по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве.

3. **Часть 2** настоящей статьи не применяется в случае ликвидации застройщика проблемного объекта.

4. В случае предоставления жилого помещения, общая площадь которого превышает площадь жилого помещения, указанную в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта, пострадавший участник строительства обязан произвести юридическому лицу (инвестору) доплату. Размер доплаты определяется как произведение разницы площадей между общей площадью жилого помещения, предлагаемой пострадавшему участнику строительства юридическим лицом (инвестором), и общей площадью жилого помещения, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта, и рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения в многоквартирном доме, но не выше установленной органом местного самоуправления средней рыночной стоимости одного квадратного метра типового жилья по месту нахождения проблемного объекта на дату заключения соглашения с юридическим лицом (инвестором).

5. С согласия пострадавшего участника строительства допускается предоставление ему юридическим лицом (инвестором) жилого помещения, общая площадь которого менее площади квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта. При этом пострадавшему участнику строительства денежная компенсация за разницу площадей не выплачивается.

6. Если пострадавший участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте не в полном объеме, он обязан внести денежные средства юридическому лицу (инвестору) в размере неисполненной части обязательства в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, если иное не будет установлено соглашением сторон.

Статья 6. Выплата юридическим лицом (инвестором), реализующим масштабный инвестиционный проект, пострадавшим участникам строительства денежной компенсации

1. По соглашению сторон юридическим лицом (инвестором) пострадавшему участнику строительства взамен предоставления жилого помещения в многоквартирном доме может быть выплачена денежная компенсация.

2. Размер денежной компенсации определяется как произведение общей площади жилого помещения, указанной в договоре участия в долевом строительстве проблемного объекта, и стоимости одного квадратного метра жилого помещения в соответствии с договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, но не выше установленной органом местного самоуправления средней рыночной стоимости одного квадратного метра типового жилья по месту нахождения проблемного объекта на дату заключения соглашения с юридическим лицом (инвестором).

3. В случае, если пострадавший участник строительства не в полном объеме исполнил обязательство по оплате жилого помещения в проблемном объекте, денежная компенсация предоставляется в размере исполненного обязательства с учетом положений **части 2** настоящей статьи.

4. Соглашение между пострадавшим участником строительства и юридическим лицом

(инвестором) должно содержать обязательство о передаче юридическому лицу (инвестору) пострадавшим участником строительства своих прав и обязанностей по отношению к застройщику проблемного объекта по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве.

5. **Часть 4** настоящей статьи не применяется в случае ликвидации застройщика проблемного объекта.

6. Денежная компенсация выплачивается в срок, установленный соглашением сторон, но не позднее срока, установленного **частью 2 статьи 3** настоящего закона области.

Статья 7. Утратила силу с 16 марта 2021 г. - [Закон](#) Вологодской области от 5 марта 2021 г. N 4852-ОЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 8. Утратила силу с 16 марта 2021 г. - [Закон](#) Вологодской области от 5 марта 2021 г. N 4852-ОЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 9 изменена с 21 октября 2022 г. - [Закон](#) Вологодской области от 7 октября 2022 г. N 5176-ОЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 9. Обеспечение прав пострадавших участников строительства на жилые помещения органами местного самоуправления

Органы местного самоуправления муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов, городских и сельских поселений вправе принимать решения о предоставлении поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав пострадавших участников строительства за счет средств местных бюджетов.

Статья 10. Утратила силу с 26 октября 2018 г. - [Закон](#) Вологодской области от 26 октября 2018 г. N 4421-ОЗ (изменение [распространяет](#) свое действие на инвестиционные проекты, включенные в [перечень](#) приоритетных инвестиционных проектов после [вступления в силу](#) названного Закона)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 11. Признание утратившими силу отдельных законов области

Признать утратившими силу следующие законы области:

[от 24 декабря 2012 года N 2944-ОЗ](#) "О социальной поддержке отдельной категории граждан - участников долевого строительства, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Вологодской области";

[от 6 мая 2013 года N 3032-ОЗ](#) "О мерах по защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, перед которыми застройщиками не исполнены обязательства по передаче им жилых помещений, на территории Вологодской области";

[от 8 июня 2015 года N 3680-ОЗ](#) "О внесении изменения в приложение 2 к закону области "О социальной поддержке отдельной категории граждан - участников долевого строительства, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Вологодской области";

[от 28 октября 2016 года N 4034-ОЗ](#) "О внесении изменений в закон области "О социальной поддержке отдельной категории граждан - участников долевого строительства, пострадавших

вследствие неисполнения застройщиками обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Вологодской области".

Статья 12. Вступление в силу настоящего закона области

Настоящий закон области вступает в силу по истечении десяти дней после дня его [официального опубликования](#).

Губернатор области

О.А. Кувшинников

г. Вологда
4 октября 2017 года
N 4198-ОЗ