



ЗАКОН **МАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫН**
РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ **ТӨРТЫКШӨ**

**О защите прав граждан, пострадавших от действий (бездействия)
недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных
жилых домов на территории Республики Марий Эл, и о внесении
изменения в Закон Республики Марий Эл «О регулировании
земельных отношений в Республике Марий Эл»**

Принят Государственным Собранием
Республики Марий Эл

23 июля 2026 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящим Законом устанавливаются меры по защите прав пострадавших граждан, которые осуществляли строительство объектов индивидуального жилищного строительства на территории Республики Марий Эл с привлечением подрядчика и перед которыми недобросовестными подрядчиками не исполнены обязательства по завершению их строительства.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) пострадавший участник строительства жилья - гражданин Российской Федерации, осуществлявший строительство индивидуального жилого дома на территории Республики Марий Эл в соответствии с договором, предметом которого является строительство (создание) объекта индивидуального жилищного строительства (далее - договор подряда), и включенный в установленном Правительством Республики Марий Эл порядке в Реестр граждан, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов (далее - Реестр пострадавших граждан);

2) недобросовестный подрядчик - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, выполняющие работы

в соответствии с договором подряда и нарушившие срок завершения работ по строительству объекта индивидуального жилищного строительства, установленный договором подряда, на 6 и более месяцев;

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

4) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения пострадавшими участниками строительства жилья бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Указанный объект индивидуального жилищного строительства не завершён строительством недобросовестным подрядчиком;

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

Статья 3. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются в форме выполнения новым подрядчиком работ по завершению строительства объекта индивидуального жилищного строительства и передачи новым подрядчиком пострадавшему участнику строительства жилья результата выполненных работ в виде завершённого строительством объекта индивидуального жилищного строительства.

2. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, предоставляются новым подрядчиком на основании договора, заключённого между новым подрядчиком и пострадавшим участником строительства жилья, и соглашений, предусмотренных частями 1 и 4 статьи 6 настоящего Закона.

3. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные настоящей статьёй, предоставляются однократно.

4. Новому подрядчику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, переходят права требования пострадавших участников строительства жилья к недобросовестному подрядчику о возврате денежных средств, внесённых пострадавшим участником строительства жилья в счёт исполнения обязательств по договору подряда.

5. Новый подрядчик имеет право на заключение с ним договора аренды земельного участка без проведения торгов в соответствии со статьей 6 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-З «О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл».

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

1. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются при условии включения пострадавшего участника строительства жилья в Реестр пострадавших граждан. Порядок формирования и ведения Реестра пострадавших граждан, состав включаемых в него сведений устанавливаются Правительством Республики Марий Эл.

2. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются в случае, если между пострадавшим участником строительства жилья и новым подрядчиком заключен договор, предусматривающий выполнение новым подрядчиком работ по завершению строительства объекта индивидуального жилищного строительства и передачу новым подрядчиком пострадавшему участнику строительства жилья результата выполненных работ в виде завершенного строительством объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Организация предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона, осуществляется в соответствии с соглашением об организации предоставления на территории муниципального образования 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 подрядчику в соответствии со статьей 7 настоящего Закона (далее - орган местного самоуправления).

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

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

1) обязанности уполномоченного органа:

а) по формированию списка пострадавших участников строительства жилья с указанием объектов индивидуального жилищного строительства, планируемых для завершения строительства, места их нахождения;

б) по организации и проведению конкурса по отбору нового подрядчика в соответствии со статьей 5 настоящего Закона;

в) по оказанию консультационной помощи пострадавшим участникам строительства жилья;

2) обязанность органа местного самоуправления по подбору и (или) формированию земельных участков для предоставления новому подрядчику.

6. Примерная форма и порядок заключения соглашения, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, утверждаются Правительством Республики Марий Эл.

7. В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации новому подрядчику предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок в соответствии с Порядком 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», утвержденным постановлением Правительства Республики Марий Эл от 10 июля 2015 года № 380.

Статья 5. Порядок проведения конкурса по отбору нового подрядчика

1. В целях организации предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона, уполномоченный орган организует проведение конкурса по отбору нового подрядчика (далее - конкурс).

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. Победитель конкурса принимает на себя обязательства по предоставлению мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона.

4. Основным условием допуска к участию в конкурсе должно являться членство участника конкурса в Ассоциации Саморегулируемой организации «Гильдия строителей Республики Марий Эл».

5. Конкурсная документация должна содержать:

1) обязательство участника конкурса в случае признания 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. Указанный срок не может превышать один год со дня принятия решения о признании участника конкурса победителем конкурса;

3) обязательство участника конкурса в случае признания его победителем конкурса по заключению соглашения, предусмотренного частью 1 или частью 4 статьи 6 настоящего Закона;

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

5) сведения об объектах индивидуального жилищного строительства, планируемых для завершения строительства, место их нахождения, в том числе сметный расчет стоимости работ по завершению строительства объекта индивидуального жилищного строительства, содержащий виды и объемы необходимых работ и получивший положительное заключение государственного бюджетного учреждения Республики Марий Эл «Центр по ценообразованию в строительстве и жилищно-коммунальном комплексе» о его соответствии действующим федеральным сметным нормативам.

Подготовка указанного в абзаце первом настоящего пункта сметного расчета осуществляется уполномоченным органом на основании заключенного договора об оказании услуг по оценке стоимости завершения строительства объекта индивидуального жилищного строительства;

6) сведения об имеющихся правах требования пострадавших участников строительства жилья к недобросовестному подрядчику;

7) 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 восьмым подпункта 2 пункта 2 статьи 6 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-З «О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл»;

8) сведения о земельном участке, который будет предоставлен новому подрядчику в аренду без проведения торгов в соответствии с частью 7 статьи 4 настоящего Закона.

6. Порядок проведения конкурса должен предусматривать следующие положения:

1) критерием для признания участника конкурса победителем является условие о наименьшем сроке предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных настоящим Законом;

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 критерием, содержащимся 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 уполномоченным органом, рассматривает данную заявку на соответствие условиям конкурса. В случае соответствия заявки условиям конкурса орган местного самоуправления и уполномоченный орган или орган исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющий полномочия по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Республики Марий Эл, и уполномоченный орган заключают соглашение с единственным участником конкурса на условиях, предложенных в заявке на участие в конкурсе.

Статья 6. Предмет и обязательные условия соглашения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Предоставление мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона, пострадавшим участникам строительства жилья в случае предоставления новому подрядчику 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

подрядчиком, признанным победителем конкурса, проведенного в соответствии со статьей 5 настоящего Закона.

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

1) обязанности уполномоченного органа:

а) по предоставлению новому подрядчику списка пострадавших участников строительства жилья;

б) по контролю за предоставлением новым подрядчиком мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона;

в) по оказанию консультационной помощи пострадавшим участникам строительства жилья;

2) обязанности органа местного самоуправления:

а) по заключению договора аренды земельного участка с новым подрядчиком по результатам конкурса, проведенного в соответствии со статьей 5 настоящего Закона, после заключения соглашения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи;

б) по контролю за целевым использованием земельного участка, предоставленного новому подрядчику в аренду для строительства иных объектов индивидуального жилищного строительства и (или) многоквартирных домов;

3) обязанности нового подрядчика:

а) по 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 один год со дня принятия решения о признании участника конкурса победителем конкурса, мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона;

б) по представлению в уполномоченный орган отчета о предоставлении пострадавшим участникам строительства жилья мер по защите их прав, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона.

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

4. Предоставление мер, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона, пострадавшим участникам строительства жилья в случае предоставления новому подрядчику 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 полномочия по распоряжению земельными

участками, находящимися в собственности Республики Марий Эл, и новым подрядчиком, признанным победителем конкурса, проведенного в соответствии с условиями, предусмотренными статьей 5 настоящего Закона.

5. Основными условиями соглашения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, должны являться:

1) обязанности уполномоченного органа:

а) по предоставлению новому подрядчику списка пострадавших участников строительства жилья;

б) по контролю за предоставлением новым подрядчиком мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона;

в) по оказанию консультационной помощи пострадавшим участникам строительства жилья;

2) обязанности органа исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющего полномочия по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Республики Марий Эл, по заключению договора аренды земельного участка с новым подрядчиком по результатам конкурса, проведенного в соответствии со статьей 5 настоящего Закона, после заключения соглашения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи;

3) обязанности нового подрядчика:

а) по 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 один год со дня принятия решения о признании участника конкурса победителем конкурса, мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона;

б) по представлению в уполномоченный орган отчета о предоставлении пострадавшим участникам строительства жилья мер по защите их прав, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона.

6. Примерная форма соглашения между уполномоченным органом, органом исполнительной власти Республики Марий Эл, осуществляющим полномочия по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Республики Марий Эл, и новым подрядчиком о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья утверждается Правительством Республики Марий Эл.

Статья 7. Предоставление земельного участка новому подрядчику

1. Новый подрядчик в течение 5 рабочих дней со дня заключения соглашения, указанного в части 1 или части 4 статьи 6 настоящего Закона, обязан направить заявление и документы в уполномоченный орган

в соответствии с Порядком 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», утвержденным постановлением Правительства Республики Марий Эл от 10 июля 2015 года № 380.

2. Земельный участок предоставляется новому подрядчику в аренду для строительства иных объектов индивидуального жилищного строительства и (или) многоквартирных домов на основании распоряжения Главы Республики Марий Эл, указанного в части 2 статьи 6 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-3 «О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл».

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

1. В целях предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, установленных частью 1 статьи 3 настоящего Закона, новый подрядчик заключает с пострадавшим участником строительства жилья договор, предусматривающий выполнение новым подрядчиком работ по завершению строительства объекта индивидуального жилищного строительства и передачу новым подрядчиком пострадавшему участнику строительства жилья результата выполненных работ в виде завершенного строительством объекта индивидуального жилищного строительства.

2. Договор, указанный в части 1 настоящей статьи, должен предусматривать переуступку новому подрядчику от пострадавшего участника строительства жилья права требования к недобросовестному подрядчику о возврате денежных средств, внесенных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору подряда, за исключением случаев завершения в отношении недобросовестного подрядчика конкурсного производства.

3. После предоставления в соответствии с настоящим Законом мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренных частью 1 статьи 3 настоящего Закона, новый подрядчик представляет уполномоченному органу отчет о предоставлении указанных мер по форме и с приложением документов, предусмотренных соответственно соглашением, заключаемым в соответствии с частью 1 статьи 6 настоящего Закона, или соглашением, заключаемым в соответствии с частью 4 статьи 6 настоящего Закона.

**Статья 9. О внесении изменения в статью 6 Закона Республики
Марий Эл «О регулировании земельных отношений
в Республике Марий Эл»**

Внести в статью 6 Закона Республики Марий Эл от 27 февраля 2015 года № 3-З «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; 27 февраля 2018 г., № 27022018010006, № 27022018010010, 28 декабря 2018 г., № 28122018010068; 2 марта 2020 г., № 02032020010008, 15 июня 2020 г., № 15062020010011; 24 сентября 2021 г., № 24092021010046, № 24092021010047; 31 октября 2022 г., № 31102022010034; 9 марта 2023 г., № 09032023010004, (mari-el.gov.ru/other/pravo), 19 октября 2023 г., № 19102023010048; 22 апреля 2024 г., № 22042024010026, 28 декабря 2024 г., № 28122024010079; 28 февраля 2025 г., № 28022025010002, 28 июля 2025 г., № 25072025010029, 4 декабря 2025 г., № 03122025010054; 27 февраля 2026 г., № 27022026010006) следующее изменение:

подпункт 2 пункта 2 дополнить абзацем восьмым следующего содержания:

«инвестиционный проект предусматривает строительство иных объектов индивидуального жилищного строительства и (или) многоквартирных домов на земельном участке, предоставленном по договору аренды новому подрядчику в соответствии с Законом Республики Марий Эл «О защите прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов на территории Республики Марий Эл, и о внесении изменения в Закон Республики Марий Эл «О регулировании земельных отношений в Республике Марий Эл»».

**Статья 10. Приведение нормативных правовых актов
в соответствие с настоящим Законом**

Правительству Республики Марий Эл привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в трехмесячный срок со дня вступления в силу настоящего Закона.

Статья 11. Вступление в силу настоящего Закона

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

2. Действие настоящего Закона распространяется на правоотношения, возникшие между пострадавшими участниками строительства жилья и недобросовестными подрядчиками по договорам подряда, заключенным до 1 марта 2025 года и оплата стоимости которых осуществлялась пострадавшими участниками строительства жилья без использования счетов эскроу.

Глава
Республики Марий Эл № 1



Ю.Зайцев

г. Йошкар-Ола

24 июля 2026 года

№ 41-З