



ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.05.2025 № 338-пп

г. Курск

Об утверждении порядков ведения реестра пострадавших участников долевого строительства, защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов в виде предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в границах населенного пункта по месту нахождения такого объекта долевого строительства

В соответствии с Законом Курской области от 26 марта 2025 года № 9-ЗКО «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Курской области» Правительство Курской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить прилагаемые:

Порядок ведения реестра пострадавших участников долевого строительства;

Порядок защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов в виде предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в границах населенного пункта по месту нахождения такого объекта долевого строительства.

Временно исполняющий обязанности
первого заместителя Губернатора
Курской области –
Председателя Правительства
Курской области



А.Е. Чепик

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Курской области
от 06.05.2025 № 338-пп

ПОРЯДОК
защиты прав пострадавших участников долевого строительства
многоквартирных домов в виде предоставления пострадавшим
участникам долевого строительства жилых помещений вне
многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных
строительством объектов долевого строительства, в границах
населенного пункта по месту нахождения такого объекта долевого
строительства

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 1 статьи 3 Закона Курской области от 26 марта 2025 года № 9-ЗКО «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Курской области» (далее – Закон № 9-ЗКО) и определяет порядок и условия реализации способа защиты прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов в виде предоставления пострадавшим участникам долевого строительства (далее – пострадавшие участники долевого строительства) жилых помещений вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в границах населенного пункта по месту нахождения такого объекта долевого строительства.

1.2. Предоставление пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в границах населенного пункта по месту нахождения такого объекта долевого строительства, осуществляется в случае издания Министерством строительства Курской области (далее – Уполномоченный орган) приказа о признании нецелесообразным завершения строительства многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства.

1.3. Завершение строительства многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, признается нецелесообразным в случаях, если строительная готовность многоквартирного дома менее 80% и менее 50% от общей жилой площади такого многоквартирного дома реализовано пострадавшим участникам долевого строительства, включенным в реестр пострадавших участников долевого строительства.

1.4. Степень строительной готовности многоквартирного дома определяется областным бюджетным учреждением «Курскгражданпроект» на

основании запроса Уполномоченного органа в срок, не превышающий десяти календарных дней с даты получения такого запроса.

1.5. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня издания приказа, указанного в пункте 1.2 настоящего раздела, размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

1.6. Защита прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов реализуется в соответствии с реестром пострадавших участников долевого строительства и исходя из наличия у Уполномоченного органа жилых помещений, возможных к предоставлению пострадавшим участникам долевого строительства, объема обязательств нового застройщика-инвестора и с учетом доведенных до Уполномоченного органа лимитов бюджетных обязательств на указанные цели.

2. Порядок и условия предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства

2.1. Жилое помещение вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, предоставляется пострадавшему участнику долевого строительства:

в границах населенного пункта по месту нахождения такого объекта долевого строительства;

общей площадью, равной площади оплаченного пострадавшим участником долевого строительства жилого помещения по договору долевого участия в строительстве. В случае невозможности предоставления жилого помещения площадью, равной площади оплаченного пострадавшим участником долевого строительства жилого помещения по договору долевого участия, допускается изменение общей площади предоставляемого жилого помещения в размере не более пяти процентов от оплаченной площади.

2.2. Жилое помещение вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства предоставляется пострадавшему участнику долевого строительства Уполномоченным органом или новым застройщиком-инвестором.

2.3. Условиями предоставления жилого помещения вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, являются:

а) соответствие пострадавшего участника долевого строительства условиям, указанным в статье 5 Закона № 9-ЗКО;

б) включение пострадавшего участника долевого строительства в реестр пострадавших участников долевого строительства;

в) обязательная передача Курской области в лице Уполномоченного органа имеющихся у пострадавшего участника долевого строительства прав требования в отношении жилых, нежилых помещений, машино-мест и иного имущества, входящего в состав многоквартирного дома, включенного в

перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в отношении которого оказываются меры по защите прав участников долевого строительства многоквартирного дома.

2.4. Предложение о защите прав пострадавшего участника долевого строительства, направляемое ему Уполномоченным органом или новым застройщиком-инвестором в виде предоставления жилого помещения вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, должно содержать указание месторасположения жилого дома, номер квартиры и площадь предлагаемого жилого помещения (далее – Предложение).

Предложение направляется заказным письмом (почтовым отправлением) с уведомлением о вручении или вручается пострадавшему участнику долевого строительства (его представителю) лично.

Пострадавший участник долевого строительства в течение шестидесяти календарных дней с даты получения им Предложения обязан направить заказным письмом (почтовым отправлением) с уведомлением о вручении или предоставить лично письменное согласие Уполномоченному органу или новому застройщику-инвестору.

2.5. Отсутствие от пострадавшего участника долевого строительства в течение шестидесяти календарных дней с даты получения им Предложения, указанного в пункте 2.4 настоящего раздела, письменного согласия на получение им жилого помещения вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, считается отказом от предложенной меры защиты прав.

2.6. В случае согласия пострадавшего участника долевого строительства на получение меры защиты прав в виде предоставления жилого помещения, вне многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, в течение тридцати календарных дней с даты получения согласия с ним заключается договор о передаче жилого помещения и договор уступки прав по договору (ам) долевого участия в строительстве, заключенному (ым) с недобросовестным застройщиком в отношении жилых помещений в многоквартирном жилом доме, включенном в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, по которому реализуется защита прав.

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Курской области
от 06.05.2025 № 338-пп

ПОРЯДОК
ведения реестра пострадавших участников долевого строительства

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 1 статьи 3 Закона Курской области от 26 марта 2025 года № 9-ЗКО «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Курской области» (далее – Закон № 9-ЗКО) и определяет процедуру признания участника долевого строительства многоквартирного дома пострадавшим от действий недобросовестного застройщика многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства (далее – Пострадавший участник долевого строительства) и ведения реестра Пострадавших участников долевого строительства (далее – Реестр).

Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, установленных Законом № 9-ЗКО.

1.2. Целью формирования Реестра является создание информационного банка данных Пострадавших участников долевого строительства для оказания им мер государственной поддержки в соответствии с Законом № 9-ЗКО.

1.3. Признание участника долевого строительства многоквартирного дома Пострадавшим участником долевого строительства осуществляется на условиях, установленных статьей 5 Закона № 9-ЗКО, путем включения информации о нем в Реестр.

1.4. Министерство строительства Курской области (далее – Уполномоченный орган) осуществляет полномочия по признанию участника долевого строительства многоквартирного дома Пострадавшим участником долевого строительства и ведению Реестра.

1.5. Ведение Реестра осуществляется по форме, установленной приложением № 1 к настоящему Порядку, отдельно по каждому многоквартирному дому, включенному в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства.

1.6. Формирование Реестра осуществляется Уполномоченным органом на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, реестра требований участников строительства, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

(далее – Федеральный закон № 127-ФЗ), заявлений и документов, представляемых Пострадавшими участниками долевого строительства.

2. Порядок включения Пострадавших участников долевого строительства в Реестр

2.1. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней с даты включения многоквартирного дома в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства:

размещает на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о приеме заявлений и документов от участников долевого строительства многоквартирных домов о включении в Реестр;

запрашивает посредством межведомственного взаимодействия в органе, осуществляющем ведение Единого государственного реестра недвижимости, выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

2.2. Уполномоченный орган в течение тридцати календарных дней с даты включения многоквартирного дома в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства самостоятельно осуществляет включение Пострадавших участников долевого строительства в Реестр на основании полученной информации и документов, вне зависимости от подачи участником долевого строительства многоквартирного дома заявления и документов, указанных в пункте 2.4 настоящего раздела.

В случае недостаточности данных для включения Пострадавшего участника долевого строительства в Реестр, Уполномоченный орган запрашивает такие документы у участника долевого строительства многоквартирного дома, недобросовестного застройщика или конкурсного управляющего.

Участник долевого строительства многоквартирного дома, не соответствующий условиям, установленным статьей 5 Закона № 9-ЗКО, не подлежит включению в Реестр.

О признании участника долевого строительства многоквартирного дома Пострадавшим участником долевого строительства и включении его в Реестр Уполномоченный орган уведомляет Пострадавшего участника долевого строительства путем размещения на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Реестра без указания в нем персональных данных Пострадавшего участника долевого строительства.

Реестр публикуется в течение десяти рабочих дней после истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

2.3. Пострадавшие участники долевого строительства включаются в Реестр в соответствии с хронологической последовательностью

заключения договора участия в долевом строительстве с недобросовестным застройщиком или договора уступки прав требований по такому договору.

2.4. Участники долевого строительства многоквартирного дома вправе подать в Уполномоченный орган заявление по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку с приложением копий:

а) документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, являющегося участником долевого строительства многоквартирного дома (все страницы, включая незаполненные);

б) документов, предусмотренных действующим законодательством, подтверждающих смену фамилии, имени (или) отчества (при наличии);

в) договора (ов) участия в долевом строительстве на приобретение жилого (ых) помещения (ний) в многоквартирном доме, нерасторгнутого (ых), а также не признанного (ых) ничтожным (ми), за исключением случаев, когда у участника долевого строительства многоквартирного дома право требования на получение жилого (ых) помещения (ний) по договору (ам) участия в долевом строительстве установлено в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ;

г) документов, подтверждающих оплату участником долевого строительства многоквартирного дома цены договора (ов) участия в долевом строительстве и (или) договора (ов) уступки прав требований по договору (ам) участия в долевом строительстве в денежной форме или посредством зачета прав требований, связанных с наличием задолженности перед ним по иным заключенным им договорам участия в долевом строительстве, оплаченным денежными средствами;

д) постановления следователя, дознавателя, судьи, определения суда или приговора (выписки из приговора) по уголовному делу о признании участника долевого строительства многоквартирного дома потерпевшим по возбужденному, а равно прекращенному по нереабилитирующему основанию уголовному делу по обстоятельствам хищения денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома либо привлечения указанных денежных средств в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве (при наличии);

е) определения арбитражного суда о включении участника долевого строительства многоквартирного дома в реестр требований участников строительства (при наличии);

ж) документов, удостоверяющих личность и полномочия представителя участника долевого строительства многоквартирного дома на подачу заявления (в случае подачи заявления представителем участника долевого строительства многоквартирного дома);

з) свидетельства о праве на наследство (в случае, если заявление и приложенные к нему документы подаются гражданином, являющимся наследником участника долевого строительства многоквартирного дома).

Копии документов, представленные участником долевого строительства многоквартирного дома, должны быть заверены нотариально либо представлены с предъявлением оригиналов.

Копии документов, представленные с предъявлением оригиналов, сличаются, заверяются должностным лицом Уполномоченного органа, осуществляющим прием документов, а также непосредственно самим участником долевого строительства многоквартирного дома, после чего оригиналы возвращаются участнику долевого строительства многоквартирного дома.

2.5. Уполномоченный орган в течение тридцати календарных дней со дня представления заявления и документов, указанных в пункте 2.4 настоящего раздела, рассматривает их и принимает решение о включении участника долевого строительства многоквартирного дома в Реестр или об отказе во включении в Реестр в случае несоответствия участника долевого строительства многоквартирного дома условиям, указанным в статье 5 Закона № 9-ЗКО.

Участник долевого строительства многоквартирного дома о решении о включении в Реестр уведомляется в порядке, предусмотренном абзацем четвертым пункта 2.2 или пунктом 2.6 настоящего раздела, о решении об отказе во включении в Реестр в письменной форме с указанием причин отказа.

2.6. При внесении изменений в Реестр по основаниям, предусмотренным пунктом 2.7 настоящего раздела, а также исключения Пострадавшего участника долевого строительства из Реестра по основаниям, установленным пунктом 3.1 раздела 3 настоящего Порядка или включения участника долевого строительства в Реестр после размещения Реестра на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», актуализированный Реестр размещается на официальном сайте Уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение десяти рабочих дней с даты внесения соответствующих изменений в Реестр.

2.7. В случае выявления технических ошибок в Реестре, изменения данных о Пострадавшем участнике долевого строительства, соответствующие изменения вносятся Уполномоченным органом в Реестр в течение десяти рабочих дней с даты выявления таких ошибок, поступления заявления от Пострадавшего участника долевого строительства.

3. Порядок исключения Пострадавших участников долевого строительства из Реестра.

3.1. Пострадавший участник долевого строительства подлежит исключению из Реестра в следующих случаях:

выявление Уполномоченным органом фактов представления Пострадавшим участником долевого строительства недостоверных документов и (или) сведений;

Пострадавший участник долевого строительства перестал соответствовать условиям, установленным статьей 5 Закона № 9-ЗКО;

получение Пострадавшим участником долевого строительства меры государственной поддержки в соответствии с Законом № 9-ЗКО;

отказ Пострадавшего участника долевого строительства от трех предложений по восстановлению его прав в рамках реализации по объекту, включенному в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства, способов защиты прав, установленных Законом № 9-ЗКО.

3.2. Уведомление о принятии решения об исключении Пострадавшего участника долевого строительства из Реестра направляется Пострадавшему участнику долевого строительства Уполномоченным органом в письменной форме в течение десяти рабочих дней со дня принятия такого решения.

Приложение № 2
к Порядку ведения реестра
пострадавших участников долевого
строительства

В Министерство строительства
Курской области

от _____

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

(почтовый адрес)

(для представителя заявителя: фамилия, имя,
отчество (при наличии), реквизиты документа,
подтверждающего полномочия)

(адрес электронной почты, номер телефона)

**ЗАЯВЛЕНИЕ О ВКЛЮЧЕНИИ В РЕЕСТР ПОСТРАДАВШИХ
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

прошу включить меня в реестр пострадавших участников долевого строительства. Для включения в реестр пострадавших участников долевого строительства сообщаю следующую информацию:

1. Информация по объекту долевого строительства:		
1.1	Адрес многоквартирного дома, включенного в перечень не завершенных строительством объектов долевого строительства (далее – Проблемный объект)	
1.2.	Наименование недобросовестного застройщика Проблемного объекта	
1.3	Количество заключенных заявителем договоров долевого участия в строительстве в отношении Проблемного объекта	
1.4.	Реквизиты договора (ов) участия в долевом строительстве (дата, номер)	

1.5.	Реквизиты договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (дата, номер)	
1.6.	Цена договора участия в долевом строительстве и (или) договора уступки прав требований по такому договору, рублей	
1.7.	Оплаченная цена договора участия в долевом строительстве и (или) договора уступки прав требований по такому договору, рублей	
1.8.	Реквизиты документов, подтверждающих факт оплаты по договору участия в долевом строительстве и договору уступки прав требований по такому договору	
1.9.	Договор долевого участия расторгнут или признан ничтожным (да/нет)	
1.10.	Недобросовестным застройщиком возвращены денежные средства по договору участия в долевом строительстве в размере (да/нет, если да, то указать сумму в рублях)	
2. Информация по заявителю:		
2.1.	Гражданство Российской Федерации (да/нет)	
2.2.	Признание потерпевшим в рамках уголовного дела по Проблемному объекту (да/нет/уголовное дело не возбуждалось)	
2.3.	Получение ранее мер государственной поддержки как пострадавшим участником долевого строительства (нет/да, если да, то указать когда)	
2.4.	Не являюсь и (или) не являлся учредителем, участником и (или) лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, и (или) членом коллегиального органа управления недобросовестного застройщика, и (или) членом его коллегиального исполнительного органа, и (или) главным бухгалтером (бухгалтером) недобросовестного застройщика, а также не имею отношений родства (не является родителем, ребенком, дедушкой, бабушкой, внуком, полнородным и неполнородным (имеющим общих отца или мать) братом или сестрой, супругой (супругом), усыновителем и усыновленным) с такими	

	лицами и (или) не состоял в отношениях родства с ними (да/нет)	
2.5.	Включение в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве недобросовестного застройщика (да/нет)	

Настоящим подтверждаю:

достоверность данных, указанных в настоящем заявлении, и осознаю ответственность за представление недостоверных данных или подложных документов; что не имею в Проблемном объекте, указанном в настоящем заявлении, иных прав требований, кроме указанных в настоящем заявлении;

на основании Федерального закона от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на обработку моих персональных данных Министерством строительства Курской области (далее – согласие). 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) в установленном порядке третьим лицам и сторонним организациям всех персональных данных, содержащихся в заявлении, на бумажных и электронных носителях, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Согласие действует со дня подписания настоящего заявления до дня отзыва согласия в письменной форме.

Приложение: опись документов, представляемых с заявлением.

№ п/п	Наименование документа, дата и номер	Количество листов	Количество экземпляров
	ИТОГО:		

(фамилия, инициалы заявителя
(представителя))

(подпись)

(дата)