



# МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНРЕГИОН РОССИИ)

## ПРИКАЗ

от " 20 " сентября 20 13 г.

№ 403

**Об утверждении критериев отнесения граждан,  
чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных  
домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения  
реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства  
многоквартирных домов и чьи права нарушены**

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006 № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, ст. 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7643; 2013, № 30, ст. 4074), пунктом 1 Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. № 40 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 5, ст. 390; № 12, ст. 1042; № 13, ст. 1169; 2006, № 6, ст. 712; № 18, ст. 2002; 2007, № 45, ст. 5488; 2008, № 22, ст. 2582, ст. 2583; № 24, ст. 2867, ст. 2868; № 42, ст. 4825; № 46, ст. 5337; 2009, № 3, ст. 378; № 6, ст. 738; № 14, ст. 1669; № 38, ст. 4497; 2010, № 9, ст. 960; № 22, ст. 2776; № 25, ст. 3190; № 26, ст. 3350; № 28, ст. 3702; № 31, ст. 4251; 2011, № 14, ст. 1935; № 32, ст. 4843; № 44, ст. 6269; № 46, ст. 6524; 2012, № 28, ст. 3907; 2013, № 20, ст. 2488; № 33, ст. 4386), приказываю:

1. Утвердить:

а) критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

б) правила ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Департаменту государственной политики в сфере строительства и архитектуры (В.И. Левдиков) не позднее 10 дней с даты подписания настоящего приказа направить его на государственную регистрацию в Министерство юстиции Российской Федерации.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра регионального развития Российской Федерации С.М. Дарькина.

Министр



И.Н. Слюняев

## Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2013 г.  
№ \_\_\_\_\_

## КРИТЕРИИ

отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших

1. Включению в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее соответственно – реестр, пострадавшие граждане), подлежат физические лица, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов (в связи с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах), которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, исполняющие или исполнившие свои обязательства надлежащим образом в соответствии с заключенной сделкой, и при наличии одного или нескольких критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, установленных пунктом 2 настоящего документа.

2. Критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших являются:

1) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, строительство которого прекращено или приостановлено на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления на срок более девяти месяцев и (или) при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан гражданину;

2) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, строительство которого приостановлено при наличии установленных в судебном порядке обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан гражданину;

3) исполнение перед гражданином обязательств по сделке, предусматривающей привлечение денежных средств гражданина

для строительства многоквартирного дома, просрочено застройщиком или иным лицом, привлечшим денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, более чем на девять месяцев (в том числе по незаключенным договорам или недействительным сделкам, обязательства по которым со стороны гражданина исполняются (исполнены));

4) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, в отношении которого выдано заключение уполномоченных органов о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, препятствующее вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и очевидно свидетельствующее о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

5) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома на земельном участке, права лица, привлекшего денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, на который прекращены, в том числе в связи с отменой, расторжением или прекращением действия в установленном порядке документов, подтверждающих основания владения и пользования земельным участком, и (или) прекращение действия документов, подтверждающих право строительства на указанном земельном участке, в случае если наступление указанных обстоятельств очевидно свидетельствует о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

6) признание гражданина потерпевшим постановлением дознавателя, следователя или суда в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в рамках возбужденного уголовного дела по факту нарушения прав и интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов;

7) вступление в законную силу приговора суда по уголовному делу, в соответствии с которым установлена вина лиц, выполнявших управленческие, организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции в организации, которая являлась застройщиком и (или) иным лицом, привлечшим денежные средства двух и более граждан в отношении одного из того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, и указанные граждане в установленном порядке признаны потерпевшими;

8) установление в судебном порядке факта привлечения застройщиком или иным лицом денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома в отношении одного из того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома денежных средств двух и более граждан по заключенным с ними сделкам, при этом указанные сделки в установленном порядке не расторгнуты, а обязательства

застройщика или иного лица, привлечших денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, перед указанными гражданами по передаче объекта долевого строительства либо по выплате соответствующей компенсации в денежной форме в связи с невозможностью передачи объекта долевого строительства не исполнены;

9) ликвидация лица, привлекшего денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, либо проведение в отношении лица, привлекшего денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, процедуры банкротства или ликвидации.

3. Настоящие критерии установлены в целях инвентаризации «проблемных» объектов долевого строительства и определения точного числа граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены и не являются основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей.

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.  
№ \_\_\_\_\_

## ПРАВИЛА

ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены  
для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены

### I. Общие положения

1. Настоящие Правила устанавливают порядок формирования и ведения реестра физических лиц, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее – реестр).

2. Реестр ведется с соблюдением требований, установленных законодательством о защите персональных данных.

3. Формирование и ведение реестра осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого ведется строительство, осуществляющим контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), в соответствии с настоящими Правилами.

4. Включению в реестр подлежат физические лица в соответствии с критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, подавшие заявление о включении в реестр в соответствии с требованиями настоящих Правил (далее – заявители).

5. Реестр ведется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии записей на бумажных и электронных носителях приоритет имеют записи на бумажных носителях.

6. Доступ к реестру обеспечивается путем размещения реестра на официальном сайте высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и (или) официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

### II. Содержание реестра

8. Реестр должен содержать следующие сведения:

1) данные о заявителе: фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес регистрации, сведения о документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации, контактная информация;

2) данные о многоквартирном доме (местонахождение, почтовый (строительный) адрес, характеристику многоквартирного дома (тип, общая площадь, количество корпусов, этажность), количество заключенных договоров долевого участия в строительстве или иных договоров до вступления в силу Федерального закона от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», по которым привлечены денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, с указанием отдельно количества заключенных с гражданами договоров участия в долевом строительстве);

3) данные о застройщике и (или) иных лицах, привлекавших денежные средства граждан (наименование юридического лица, номер свидетельства о внесении в единый государственный реестр юридических лиц, его местонахождение, почтовый адрес, контактный телефон);

4) данные о документах, подтверждающих основания владения и пользования земельным участком; документах, подтверждающих право строительства на данном земельном участке, иных документов, на основании которых осуществлялось строительство многоквартирного дома (инвестиционный контракт, договор о развитии застроенной территории, разрешение на строительство и др.), с указанием реквизитов документов и сроков их действия;

5) данные о регистрационных действиях:

а) запись о включении заявителя в реестр;

б) сведения о документах, на основании которых вносятся изменения в реестр;

в) запись о внесении изменений в реестр;

г) запись об исключении заявителя из реестра;

б) о документах, подтверждающих возникновение правоотношений между заявителем и застройщиком или иным лицом, привлечшим денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, предметом которых является передача жилого помещения гражданину;

7) сведения о жилищно-строительном кооперативе, жилищном накопительном кооперативе, в случае если привлечение денежных средств граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, осуществлялось с помощью указанных объединений (организаций), а именно: наименование, местонахождение, почтовый адрес, контактный телефон, основной государственный регистрационный номер юридического лица;

8) сведения об этапе строительства многоквартирного дома (процент строительной готовности объекта, стадия строительства).

9. Включению в реестр подлежат граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов в целях последующего проживания пострадавшего гражданина и членов его семьи, при наличии одного или нескольких обстоятельств, установленных пунктом 3 Критериев

отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших.

### III. Порядок включения заявителей в реестр

10. Включение заявителей в реестр осуществляется на основании заявления гражданина по форме, согласно приложению к настоящим Правилам.

11. К заявлению прилагаются документы, необходимые для включения заявителя в реестр в соответствии с главой VI настоящих Правил. Указанные документы предоставляются в виде заверенных подписью заявителем копий с предоставлением подлинников документов на обозрение должностному лицу контролирующего органа.

12. В случае изменения сведений о заявителе, содержащихся в реестре, контролирующий орган на основании заявления заявителя, поданного в письменной форме, в течение пяти рабочих дней со дня подачи соответствующего заявления о внесении изменений в реестр вносит в соответствующий раздел реестра необходимые сведения. К заявлению о внесении изменений в реестр, прилагаются документы, подтверждающие обстоятельства, в связи с которыми требуется внесение таких изменений.

13. Контролирующий орган рассматривает заявление с прилагаемыми документами и в срок не позднее 20 дней со дня подачи заявления заявителем принимает решение о включении заявителя в реестр или о мотивированном отказе во включении заявителя в реестр и направляет заявителю копию указанного решения.

### IV. Основания для отказа во включении заявителя в реестр

14. Основаниями для отказа во включении заявителя в реестр являются:

1) несоответствие заявителя критериям отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших;

2) непредставление или представление не в полном объеме документов необходимых для включения в реестр, предусмотренных главой VI настоящих Правил;

3) введение в эксплуатацию в установленном порядке многоквартирного дома, участником строительства которого является заявитель, и выполнение застройщиком перед заявителем обязательства по передаче жилого помещения в полном объеме;

4) привлечение денежных средств заявителя (связанное с возникающим правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах) на условиях, не установленных частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае если такое привлечение осуществлено после вступления в силу Федерального закона от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ «О внесении изменений



в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7040);

5) привлечение денежных средств заявителя для строительства многоквартирных домов на землях, не предназначенных для этих целей.

#### V. Порядок предоставления сведений, содержащихся в реестре

15. Сведения, содержащиеся в реестре, являются открытыми и общедоступными, за исключением персональных данных. Формирование, ведение и предоставление третьим лицам сведений, содержащихся в реестре, осуществляется с учетом обеспечения конфиденциальности таких сведений в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16. Предоставление открытых и общедоступных сведений, за исключением персональных данных, содержащихся в реестре, осуществляется контролирующим органом бесплатно в виде выписки из реестра на основании письменного заявления (обращения) заинтересованного органа или лица в 5-дневный срок со дня поступления заявления. В случае отсутствия в реестре запрашиваемой информации заявителю в указанный срок выдается соответствующая справка.

#### VI. Перечень документов, представляемых заявителем

17. Для включения в реестр заявители представляют в контролирующей орган заявление гражданина по форме согласно приложению к настоящим Правилам с приложением следующих документов:

- 1) копию документа, удостоверяющего личность гражданина;
- 2) копию договора и (или) соглашения, иных документов, подтверждающих возникновение правоотношений между гражданином и застройщиком или иными лицами, осуществлявшими привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов, предметом которых является передача жилого помещения гражданину;
- 3) копии платежных документов, подтверждающих внесение заявителем денежных средств в целях строительства многоквартирного дома;
- 4) вступивший в законную силу судебный акт об удовлетворении требований заявителя к застройщику или к иному лицу, привлечшему его денежные средства или приговор суда по уголовному делу, в рамках которого заявитель признан потерпевшим (копии, заверенные судом) или постановление дознавателя, следователя или суда о признании заявителя потерпевшим в рамках возбужденного уголовного дела – при их наличии;
- 5) копии документов о возмещении застройщиком или иным лицом, привлекшим денежные средства, заявителю суммы затрат в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и определенной ценой сделки (при их наличии);

б) вступившее в законную силу решение (определение) о признании требований заявителя к застройщику или иному лицу, привлечшему его денежные средства, в связи с введением процедуры банкротства, признанием банкротом или ликвидацией такого лица (при их наличии).

18. Каждый документ, содержащий более одного листа, предоставляемый в контролирующий орган должен быть сшит и пронумерован. Количество листов в таком документе подтверждается подписью заявителя. При приеме документов заявителю выдается расписка о принятии документов к рассмотрению с указанием перечня представленных документов и количества листов.

## VII. Заключительные положения

19. Сведения, содержащиеся в реестре, подлежат хранению контролирующим органом в течение предельных сроков ведомственного хранения.

20. Заявитель подлежит исключению из реестра в случае удовлетворения его имущественных интересов в полном объеме, а также в случае выявления факта предоставления заявителем ложных сведений.

21. Решение контролирующего органа об отказе во включении в реестр может быть оспорено в судебном порядке.

Приложение  
к Правилам ведения реестра граждан,  
чьи денежные средства привлечены  
для строительства многоквартирных  
домов и чьи права нарушены

Рекомендуемая форма

Заявление

о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены  
для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены

в \_\_\_\_\_  
(наименование контролирующего органа субъекта Российской Федерации)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены  
для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены

Прошу включить в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для  
строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены:

\_\_\_\_\_  
Фамилия, имя, отчество (при наличии) данные документа, удостоверяющего личность;  
Фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя, реквизиты документа, подтверждающего полномочия

Адрес заявителя: \_\_\_\_\_

Телефон (факс) заявителя: \_\_\_\_\_

Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_  
адрес (почтовый или строительный),

\_\_\_\_\_  
(номер жилого помещения, этажность)

Организация-застройщик: \_\_\_\_\_

Реквизиты договора участия в долевом строительстве (уступки права  
требования доли в объекте долевого строительства (иного договора или  
документа, подтверждающего право требования) \_\_\_\_\_

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

Приложение: \_\_\_\_\_

Заявитель: \_\_\_\_\_

Настоящим во исполнение требований Федерального закона от 27 июля 2006 г.  
№ 152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на обработку моих  
персональных данных. Я уведомлен и понимаю, что под обработкой  
персональных данных подразумеваются сбор, систематизация, накопление,  
хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение  
(в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые  
другие действия (операции) с персональными данными.

Подпись \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. заявителя или представителя)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.