

## ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге

(с изменениями на 28 июня 2018 года)

---

Документ с изменениями, внесенными:

Законом Санкт-Петербурга от 10 ноября 2010 года N 567-135 (Санкт-Петербургский курьер, N 45, 18.11.2010-24.11.2010);

Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73 (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [www.gov.spb.ru/norm\\_baza/npa](http://www.gov.spb.ru/norm_baza/npa), 04.07.2014);

Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154 (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [www.gov.spb.ru/norm\\_baza/npa](http://www.gov.spb.ru/norm_baza/npa), 14.12.2015) (распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года);

Законом Санкт-Петербурга от 14 февраля 2018 года N 45-11 (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [www.gov.spb.ru/norm\\_baza/npa](http://www.gov.spb.ru/norm_baza/npa), 15.02.2018);

Законом Санкт-Петербурга от 11 апреля 2018 года N 175-37 (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [www.gov.spb.ru/norm\\_baza/npa](http://www.gov.spb.ru/norm_baza/npa), 11.04.2018);

Законом Санкт-Петербурга от 28 июня 2018 года N 385-74 (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [www.gov.spb.ru/norm\\_baza/npa](http://www.gov.spb.ru/norm_baza/npa), 29.06.2018).

---

Принят  
Законодательным Собранием  
Санкт-Петербурга  
17 июня 2009 года

### Статья 1

Для целей настоящего Закона Санкт-Петербурга используются следующие основные понятия:

1) недобросовестный застройщик, инвестор - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, привлекавшие денежные средства и (или) имущество граждан для строительства (реконструкции) многоквартирных домов и не исполнившие свои обязательства перед гражданами по передаче им жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

(Пункт в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

2) участник долевого строительства, нуждающийся в защите, в Санкт-Петербурге - гражданин Российской Федерации, сведения о котором внесены в установленном порядке в реестр участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге, проживающий в Санкт-Петербурге на день вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга в общей сложности не менее пяти лет и соответствующий одному из следующих критериев:

имеющий к недобросовестному застройщику, инвестору право требования, подтвержденное вступившим в законную силу решением суда, исполнение которого невозможно недобросовестным застройщиком, инвестором, либо имеющий вступившее в законную силу решение суда, установившее факт привлечения денежных средств указанного гражданина для строительства (реконструкции) многоквартирного дома недобросовестным застройщиком, инвестором, удовлетворение которым права требования невозможно, при этом разрешение на строительство многоквартирного дома, для строительства (реконструкции) которого были привлечены денежные средства указанного гражданина, получено до введения в действие Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

имеющий к недобросовестному застройщику, инвестору возникшее на основании сделки, совершенной до вступления в силу Федерального закона от 17 июня 2010 года N 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", право требования, включенного в реестр требований кредиторов

к недобросовестному застройщику, признанному банкротом, при этом конкурсное производство в отношении недобросовестного застройщика завершено, а данное требование указанного гражданина не погашено;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 августа 2018 года Законом Санкт-Петербурга от 28 июня 2018 года N 385-74. - См. предыдущую редакцию)

3) право требования - право гражданина требовать передачи жилых помещений или денежных средств в следующих случаях:

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

заключение договора участия в долевом строительстве;

заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства (реконструкции);

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства (реконструкции);

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства (реконструкции) в собственность;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства (реконструкции) в собственность;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства (реконструкции) многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;

внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве (реконструкции) многоквартирного дома;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства (реконструкции) многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность, за исключением договоров, заключенных в целях приобретения квартир в многоквартирном доме на земельном участке, предназначенном для индивидуальной жилой застройки;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

4) проблемный объект - многоквартирный дом, финансирование строительства (реконструкции) которого осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, расположенный на земельном участке, находящемся в государственной собственности Санкт-Петербурга, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, предоставленном для целей строительства (реконструкции) многоквартирного дома, отвечающий одному из следующих требований:

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

строительная готовность многоквартирного дома в срок, на который выдано разрешение на строительство, составляет менее 40 процентов общего объема его строительства (реконструкции), предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

в отношении земельного участка, на котором осуществлялось строительство (реконструкция) многоквартирного дома, прекращено право владения и (или) пользования земельным участком застройщика и (или) иных лиц, привлекавших денежные средства граждан, и (или) действие правового акта, в соответствии с которым было предоставлено право застройки такого земельного участка;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

5) реестр участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге (далее - Реестр) - сводный список участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге, в том числе нуждающихся в оказании социальной поддержки.

(Статья в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73. - См. предыдущую редакцию)

## Статья 2

К полномочиям Правительства Санкт-Петербурга в сфере защиты прав участников долевого строительства относится:

ведение Реестра;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 29 ноября 2010 года Законом Санкт-Петербурга от 10 ноября 2010 года N 567-135; в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73. - См. предыдущую редакцию)

оказание содействия в защите прав участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге в соответствии с действующим законодательством;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73. - См. предыдущую редакцию)

взаимодействие с органами государственной власти, организациями, гражданами по вопросам защиты прав участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73. - См. предыдущую редакцию)

осуществление в порядке, установленном действующим законодательством, при наличии правовых оснований мер по прекращению прав в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство (реконструкция) многоквартирного дома, лица, являющегося его правообладателем в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

(Абзац в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73; в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

установление перечня сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

(Абзац дополнительно включен с 29 ноября 2010 года Законом Санкт-Петербурга от 10 ноября 2010 года N 567-135)

установление перечня документов и информации, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

(Абзац дополнительно включен с 16 февраля 2018 года Законом Санкт-Петербурга от 14 февраля 2018 года N 45-11)

реализация мер поддержки участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге;  
(Абзац дополнительно включен с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73)

осуществление иных мер в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

## Статья 2-1

1. Мерой поддержки участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге является предоставление им в собственность квартир инвестором, выигравшим торги на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, инвестиционного договора, предусматривающего обязанность предоставления в собственность квартир участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, в Санкт-Петербурге.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

2. В случае если у участника долевого строительства, нуждающегося в защите, в Санкт-Петербурге было заключено несколько сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства (реконструкции) многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность, в рамках указанной меры поддержки ему может быть предоставлено не более одной квартиры по выбору участника долевого строительства, нуждающегося в защите, в Санкт-Петербурге.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

3. Пункт исключен с 25 декабря 2015 года - Закон Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию.

4. Участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, в Санкт-Петербурге предоставляется дополнительная мера социальной поддержки в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 9 ноября 2011 года N 728-132 "Социальный кодекс Санкт-Петербурга".

4.1. Участники долевого строительства, нуждающиеся в защите, в Санкт-Петербурге имеют право на получение бесплатной юридической помощи в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19 сентября 2012 года N 474-80 "О бесплатной юридической помощи в Санкт-Петербурге".

(Пункт дополнительно включен с 22 апреля 2018 года Законом Санкт-Петербурга от 11 апреля 2018 года N 175-37)

5. В случае, если до вступления в силу Закона Санкт-Петербурга от 11 июня 2014 года N 381-73 "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции", Закон Санкт-Петербурга "О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге", Закон Санкт-Петербурга "Социальный кодекс Санкт-Петербурга" участнику долевого строительства, нуждающемуся в защите, в Санкт-Петербурге оказано содействие в виде предоставления денежных выплат либо жилых помещений застройщиком, инвестором, иными организациями, к которым у участника долевого строительства, нуждающегося в защите, в Санкт-Петербурге отсутствовало право требования, то такие участники долевого строительства, нуждающиеся в защите, в Санкт-Петербурге не включаются в Реестр (исключаются из Реестра).

(Пункт дополнительно включен с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N

796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года)

(Статья дополнительно включена с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73)

### **Статья 3**

1. В целях создания единой информационной системы учета сведений об участниках долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга, формирует и ведет Реестр.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73. - См. предыдущую редакцию)

2. Порядок формирования и ведения Реестра, а также критерии очередности предоставления меры поддержки участников долевого строительства, нуждающихся в защите, в Санкт-Петербурге определяются Правительством Санкт-Петербурга.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73. - См. предыдущую редакцию)

3. Сведения Реестра подлежат опубликованию в средствах массовой информации и в сети Интернет в порядке, определенном Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями федерального законодательства о персональных данных.

### **Статья 4**

В случае прекращения инвестиционного договора, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга либо государственная собственность на который не разграничена и предоставленного для целей строительства (реконструкции) многоквартирного дома, с правообладателем земельного участка, в том числе в связи с неисполнением им обязательств по строительству (реконструкции) объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором, Правительство Санкт-Петербурга осуществляет мероприятия по предоставлению в установленном порядке такого земельного участка инвестору для завершения строительства (реконструкции) проблемного объекта с учетом законных прав граждан, заключивших ранее договоры с недобросовестным застройщиком, инвестором.

(Статья в редакции, введенной в действие с 5 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 2 июля 2014 года N 381-73; в редакции, введенной в действие с 25 декабря 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 декабря 2015 года N 796-154, распространяется на правоотношения, возникшие с 15 июля 2014 года. - См. предыдущую редакцию)

### **Статья 5**

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга  
В.И.Матвиенко

Санкт-Петербург  
6 июля 2009 года  
N 307-62

Редакция документа с учетом  
изменений и дополнений подготовлена

АО "Кодекс"