



ПРАВИТЕЛЬСТВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.07.2024

№ 425

Об утверждении Правил принятия решения Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, застройщики которых признаны банкротом и в отношении которых открыто конкурсное производство

В соответствии со статьей 21.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом Владимирской области от 04.10.2022 № 85-ОЗ «Об отдельных вопросах, связанных с долевым строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Владимирской области» Правительство Владимирской области постановляет:

1. Утвердить Правила принятия решения Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, застройщики которых признаны банкротом и в отношении которых открыто конкурсное производство, согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Владимирской области, курирующего вопросы развития инфраструктуры, ЖКХ и энергетики.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

И.о. Губернатора Владимирской области



А.А.Ремига

Приложение
к постановлению Правительства
Владимирской области
от 16.07.2024 № 425

Правила принятия решения

Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, застройщики которых признаны банкротом и в отношении которых открыто конкурсное производство

1. Настоящие Правила устанавливают порядок принятия решения Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» (далее - Фонд) о финансировании мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов (далее - объект) и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - объекты инфраструктуры), для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность (далее соответственно - мероприятия, решение о финансировании), или решения о нецелесообразности финансирования таких мероприятий (далее - решение о нецелесообразности финансирования) за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Владимирской области в Фонд.

2. Решение о нецелесообразности финансирования мероприятий принимается Фондом по основаниям, указанным в части 7 статьи 21.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ).

3. Решение Фонда о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий должно быть принято не позднее четырех месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании

застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. Указанный срок может быть продлен не более чем на два месяца на основании решения Губернатора Владимирской области.

Решение о финансировании мероприятий принимается Фондом на основании распоряжения Губернатора Владимирской области об утверждении плана-графика (дорожной карты) по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства объекта недвижимости, расположенного на территории Владимирской области, включенного в Единый реестр проблемных объектов, предусмотренного частью 1.1. статьи 23.1 Федерального закона № 214 - ФЗ.

4. Фонд принимает решение о финансировании на основании:

а) информации, сведений и документов, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

б) документов, полученных Фондом от застройщика;

в) документов застройщика, в том числе бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика, представленных в соответствии с пунктом 2.3-1 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) конкурсным управляющим;

г) иных документов и информации, полученных Фондом в целях подготовки соответствующего решения.

5. Принятие Фондом решения о финансировании возможно, если:

а) истек предусмотренный пунктом 4 статьи 201.4 Федерального закона № 127-ФЗ срок включения требований участников строительства в реестр требований участников строительства и определены совокупный размер требований участников строительства о передаче жилых помещений, размер требований участников строительства о передаче машино-мест и нежилых помещений и совокупный размер денежных требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства;

б) конкурсным управляющим в соответствии с пунктом 2 статьи 129 Федерального закона № 127-ФЗ проведена инвентаризация имущества застройщика;

в) конкурсным управляющим определена стоимость земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства);

г) определена степень готовности объектов незавершенного строительства, инфраструктуры, сроки, необходимые для завершения строительства, размер финансирования, необходимого для завершения строительства указанных объектов;

д) конкурсным управляющим определен размер денежных средств, необходимых для погашения требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся

участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, денежных средств, подлежащих перечислению в соответствии с частью 3 статьи 201.15-1 Федерального закона № 127-ФЗ, а также в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.11 и 201.15-1 указанного Федерального закона возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест строительство которых завершено, или передачи Фонду прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

е) на дату принятия решения о финансировании, стоимость имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Владимирской области, превышает размер денежных обязательств, принятых Фондом в соответствии с ранее принятыми решениями о финансировании.

6. Мероприятия, предусмотренные подпунктами «в» - «д» пункта 5 Правил, должны быть проведены не позднее шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытия конкурсного производства.

7. Решение о финансировании завершения строительства объекта не может быть принято при наличии хотя бы одного из следующих условий:

а) срок завершения строительства объекта превышает 3 года со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201.15-2 Федерального закона № 127-ФЗ;

б) земельный участок, предназначенный для размещения объекта, расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий, виды которых указаны в статье 105 Земельного кодекса Российской Федерации, установленные ограничения использования земельных участков, в которой не допускается строительство объектов капитального строительства;

в) применение мер процессуального принуждения в ходе уголовного судопроизводства в виде наложения ареста на земельный участок, предназначенный для размещения объекта;

г) степень готовности объекта составляет менее 80 процентов;

д) земельный участок, предназначенный для размещения указанного в абзаце первом настоящего пункта объекта, на дату принятия решения о финансировании не принадлежит застройщику на праве собственности или ином имущественном праве.

8. При отсутствии одного из условий, указанных в пункте 5 настоящих Правил, либо наличии одного из условий, указанных в пункте 7 настоящих правил, решение о финансировании Фондом не принимается.

9. Объем финансирования может быть изменен на основании:

а) полученных Фондом положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

б) внесенных Фондом после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) экспертизы

результатов инженерных изысканий изменений в сметную документацию в связи с применением индексов изменения сметной стоимости строительства, определенных в соответствии с методикой расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, без изменений физических объемов работ, конструктивных, организационно-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией;

в) изменения сметной стоимости строительства объектов незавершенного строительства и (или) объектов инфраструктуры в результате пересчета такой сметной стоимости Фондом с применением индекса-дефлятора инвестиций в основной капитал, указанного в базовом сценарии прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, размещенного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, действующего на дату указанного пересчета сметной стоимости строительства, в целях приведения стоимостных показателей сметной стоимости строительства объектов незавершенного строительства и (или) объектов инфраструктуры в цены периода, в течение которого осуществляется финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и (или) по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры и завершение строительства указанных объектов;

г) судебных актов, предусматривающих обязанность перечисления Фондом денежных средств застройщику в соответствии с частью 3 статьи 201.15-1 Федерального закона № 127-ФЗ.

10. В целях осуществления контроля за целевым использованием средств, предоставленных в соответствии с решением о финансировании, все расчеты по операциям, осуществляемым Фондом, юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями), являющимися контрагентами Фонда, и юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями) - контрагентами Фонда при совершении сделок с другими юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями), производятся Управлением Федерального казначейства по Владимирской области.

11. При принятии Фондом решения о нецелесообразности завершения строительства объекта либо при наличии условий, при которых решение о финансировании не может быть принято, в соответствии с пунктом 7 Правил, Фондом направляется в адрес конкурсного управляющего соответствующее уведомление.

12. В целях обеспечения реализации имущества застройщика с торгов с последующей выплатой участникам долевого строительства, затраченных денежных средств по договорам долевого участия, Фонд принимает решение об участии в торгах по продаже земельного участка и объекта расположенного на нем.

13. В решении Фонда об участии в торгах по продаже земельного участка и объекта расположенного на нем устанавливается выкупная стоимость имущества в пределах суммы, рассчитанной по формуле:

$$V_f = S_{дду} + S_{тр} + S_{1и2} + N\%,$$

где:

V_f – объем финансирования завершения строительства объекта;

$S_{дду}$ – сумма денежных средств привлеченных застройщиком по договорам долевого участия;

$S_{тр}$ – текущие расходы;

$S_{1и2}$ – требования кредиторов первой и второй очереди;

$N\%$ – шаг аукциона.

14. Фонд приобретает с торгов земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные на них, в пределах утвержденного объема финансирования.

