



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 июля 2016 года

№ 457

Об утверждении Порядка расчета расходов на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками, на территории Нижегородской области

В соответствии с Законом Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области» Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок расчета расходов на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками, на территории Нижегородской области.

2. Аппарату Правительства Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления.

Губернатор



В.П.Шанцев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 15 июля 2016 года № 457

ПОРЯДОК
расчета расходов на завершение строительства и ввод в эксплуатацию
объектов незавершенного жилищного строительства,
строящихся с привлечением средств граждан, обязательства
перед которыми не выполняются застройщиками,
на территории Нижегородской области
(далее – Порядок)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регламентирует вопросы расчета и софинансирования расходов на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками, на территории Нижегородской области.

1.2. Расчет расходов на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта незавершенного жилищного строительства, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, на территории Нижегородской области (далее – Объект) производится в целях определения объема государственной поддержки, предусмотренной пунктом 2 части 2 статьи 4 Закона Нижегородской области от 1 октября 2015 года № 144-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области» (далее – Закон № 144-З) и предоставляемой некоммерческой организации в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 5 Закона № 144-З.

1.3. Софинансирование расходов на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 5 Закона № 144-З в целях обеспечения финансирования в объеме, необходимом для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию.

2. Расчет расходов на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию

2.1. Расчет расходов на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию осуществляется на основании:

- сметной стоимости завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, определенной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, в случае если проектная документация на строительство Объекта подлежит государственной экспертизе;

- сводного сметного расчета стоимости завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, в котором определены размер затрат на завершение строительства и объемы работ, которые проверены государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Нижегородсмета» на соответствие утвержденным застройщиком ведомостям объемов работ и на соответствие действующей сметно-нормативной базе правильности применения сметных норм, расценок и начислений, в случае если не требуется заключение государственной экспертизы по проектной документации на строительство Объекта.

2.2. В объем расходов, необходимых для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, включаются необходимые затраты и стоимость таких работ, выполнение и оплата которых обеспечивает ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. Качественное состояние жилых помещений, которое должно быть обеспечено в результате выполнения строительно-монтажных работ, с учетом которого определяется объем расходов, необходимых для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию:

- наружные стены – улучшенная штукатурка;
- внутренние стены, перегородки кухонь и санузлов – без отделки;

- устройство межкомнатных перегородок, в случае их отсутствия, без отделки;

- потолки – затирка под побелку;

- полы – цементная стяжка;

- окна – по проекту;

- установка деревянной входной двери;

- монтаж системы отопления с установкой приборов отопления;

- ввод коммуникаций – канализации и водоснабжения;

- ввод электроснабжения с подводкой и установкой розетки в месте подключения электроплит или подводка газопровода до места установки газовой плиты;

- установка узлов учета ХВС, ГВС, электроэнергии, газа (при наличии);

- подводка сети радио до места установки радиоточки.

2.4. Качественное состояние нежилых помещений, которое должно быть обеспечено в результате выполнения строительно-монтажных работ, с учетом которого определяется объем расходов, необходимых для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию:

- устройство входных групп в нежилые помещения;

- устройство перегородок;

- наружные стены – улучшенная штукатурка;

- внутренние стены, перегородки, в том числе санузлов – без отделки;

- потолки – без отделки;

- полы – цементная стяжка;

- окна – по проекту;

- установка металлической входной двери;

- монтаж системы отопления – установка приборов отопления;

- подводка коммуникаций – канализации, электро- и водоснабжения;

- установка вводного распределительного узла и узлов учета ХВС, ГВС, электроэнергии;

- подводка сети радио до места установки радиоточки.

2.5. Объем расходов, необходимых для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, составляет:

- основной объем расходов на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию (далее – основной объем расходов);
- выделенный объем расходов на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию (далее – выделенный объем расходов).

2.6. Основной объем расходов включает в себя работы и затраты по главам 1, 3-10, 12 и затраты на непредвиденные расходы сводного сметного расчета.

Из главы 2 «Основные объекты строительства» в основной объем расходов включаются работы по разделам локальных сметных расчетов, влияющие на безопасность зданий и относящиеся к основным строительно-монтажным работам по зданию, а именно работы по:

- демонтажу и усилению строительных конструкций;
- возведению конструктивных элементов зданий;
- устройству наружных стен;
- устройству внутренних стен и перегородок;
- выполнению наружной отделки;
- устройству полов и выполнению внутренней отделки подвального и технического этажей, технических помещений (кладовых для уборочного инвентаря, камер мусоросборника, электрощитовых, машинных отделений, насосных станций, тепловых пунктов и т.д.);
- установке окон и витражей;
- установке наружных входных дверей и дверей в технические и подвальные помещения;
- устройству кровли;
- устройству лифтов;
- устройству магистральных инженерных сетей, в том числе проходящих по подвальным помещениям и техническим этажам, а также хозяйственно-бытовой канализации, дренажной канализации;
- прокладке магистральных слаботочных сетей;

- устройству системы внутреннего водостока;
- устройству системы вентиляции (за исключением нежилых помещений) и системы дымоудаления;
- устройству индивидуального теплового пункта;
- устройству поэтажной разводки внутреннего электроосвещения и поэтажной установке щитов;
- монтажу противопожарных трубопроводов и системы автоматической пожарной сигнализации;
- устройству молниезащиты.

2.7. Выделенный объем расходов включает в себя работы и затраты по разделам локальных сметных расчетов главы 2 «Основные объекты строительства», неучтенные пунктом 2.6 настоящего Порядка, а также соответствующие начисления по главам 8-10, 12, затраты на непредвиденные расходы сводного сметного расчета и разделяется на:

- расходы по жилым помещениям Объекта;
- расходы по нежилым помещениям Объекта.

2.8. Условная стоимость завершения строительства одного квадратного метра жилой площади определяется как результат деления расходов по жилым помещениям Объекта на общую площадь жилых помещений.

2.9. Условная стоимость завершения строительства одного квадратного метра нежилой площади определяется как результат деления расходов по нежилым помещениям Объекта на общую площадь нежилых помещений.

3. Софинансирование расходов на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию

3.1. Софинансирование расходов на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию (далее – софинансирование расходов) в части, приходящейся на жилое помещение, на основании подпунктов «а» и «б» пункта 2 части 3 статьи 5 Закона № 144-З, осуществляется исходя из условной стоимости завершения строительства одного квадратного метра жилой площади,

определяемой в соответствии с пунктом 2.8 настоящего Порядка, и общей площади жилого помещения, предусмотренной договором (соглашением) участника долевого строительства Объекта либо реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта, заключенным с застройщиком, не выполнившим свои обязательства.

3.2. Софинансирование расходов в части, приходящейся на нежилое помещение, на основании подпунктов «а» и «б» пункта 2 части 3 статьи 5 Закона № 144-З осуществляется исходя из условной стоимости завершения строительства одного квадратного метра нежилой площади, определяемой в соответствии с пунктом 2.9 настоящего Порядка, и общей площади нежилого помещения, предусмотренной договором (соглашением) участника долевого строительства Объекта либо реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта, заключенным с застройщиком, не выполнившим свои обязательства.

3.3. Софинансирование расходов участником долевого строительства Объекта либо реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта, оплатившим не в полном объеме стоимость объекта долевого строительства, определенную договором (соглашением) с застройщиком, не выполнившим свои обязательства, на основании подпункта «в» пункта 2 части 3 статьи 5 Закона № 144-З осуществляется в размере оставшейся неуплаченной части стоимости объекта долевого строительства, определенной указанным договором (соглашением).

3.4. В случае, если правообладатель объекта долевого строительства, указанный в пункте 3.3 настоящего Порядка, не является гражданином, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика, то таким правообладателем осуществляется софинансирование расходов в части, приходящейся на объект долевого строительства (жилое или нежилое помещение в соответствии с пунктом 3.2 или пунктом 3.3 настоящего Порядка).

3.5. Софинансирование расходов в соответствии с пунктами 3.1 - 3.4 настоящего Порядка осуществляется на условиях предварительной оплаты таких расходов в полном объеме.

3.6. В случае, если в Объекте имеются свободные (невыкупленные) помещения, в отношении которых отсутствуют сведения о наличии зарегистрированных прав на долю (помещение) в Объекте, в объем меры государственной поддержки включается стоимость достройки таких помещений исходя из объема, необходимого для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, пропорционально общей площади таких помещений.

Софинансирование расходов в части помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность после ввода Объекта в эксплуатацию, осуществляется за счет средств муниципального бюджета в размере стоимости достройки таких помещений исходя из объема, необходимого для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, пропорционально общей площади таких помещений, на условиях предварительной оплаты таких расходов в полном объеме, которые не включаются в объем меры государственной поддержки.

3.7. После ввода Объекта в эксплуатацию свободные (невыкупленные) помещения, указанные в абзаце первом пункта 3.6 настоящего Порядка, передаются некоммерческой организацией в государственную собственность Нижегородской области, а указанные в абзаце втором пункта 3.6 настоящего Порядка – передаются некоммерческой организацией в муниципальную собственность.

3.8. В случае появления в период завершения строительства Объекта и (или) после ввода Объекта в эксплуатацию граждан и (или) иных лиц, заявляющих свои права на свободные (невыкупленные) помещения, в отношении которых отсутствуют сведения о наличии зарегистрированных прав на долю (помещение) в Объекте, подтверждение прав таких граждан и (или) иных лиц осуществляется в судебном порядке.

3.9. На граждан и (или) иных лиц, указанных в пункте 3.8 настоящего Порядка, зарегистрировавших свои права на помещения в Объекте в период завершения строительства Объекта, распространяется требование по софинансированию расходов на достройку и ввод в эксплуатацию Объектов в случаях, определенных Законом № 144-З, в размере, определяемом в соответствии с настоящим Порядком.

4. Определение объема государственной поддержки

4.1. Объем государственной поддержки, предоставляемой некоммерческой организации в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 5 Закона № 144-З, рассчитывается как сумма основного объема расходов и дополнительного объема расходов.

4.2. Дополнительный объем расходов, включаемый в объем государственной поддержки, определяется как разница между выделенным объемом расходов и объемом софинансирования расходов.

4.3. Объем софинансирования расходов определяется как сумма расходов, рассчитываемых в соответствии с пунктами 3.1 - 3.4, 3.6 настоящего Порядка.

4.4. В сумме объем государственной поддержки и объем софинансирования расходов должны составлять объем расходов, необходимый для завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию.

4.5. Объем государственной поддержки определяется комиссией, создаваемой министерством строительства Нижегородской области, и рассчитывается в соответствии с пунктами 4.1 - 4.4 настоящего Порядка.
