



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.07.2017

№ 617-п

**О мерах по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства многоквартирных жилых домов, и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Пермского края**

В целях совершенствования механизмов завершения строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений,

Правительство Пермского края ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Определить Министерство строительства и архитектуры Пермского края уполномоченным органом, осуществляющим разработку и реализацию мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений (далее – уполномоченный орган).

2. Установить мерами по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений (далее – меры по завершению строительства):

2.1. выполнение следующих работ и (или) оказание следующих услуг, по которым уполномоченная организация вправе выступить заказчиком на основании обращения инициативной группы граждан – участников строительства объекта, включенного в реестр многоквартирных домов, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений (далее – инициативная группа), соответствующей требованиям,

указанным в пункте 6 настоящего постановления, до вынесения арбитражным управляющим вопроса о создании жилищно-строительного кооператива и передачи многоквартирного дома жилищно-строительному кооперативу, созданному в порядке, предусмотренном статьей 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Кооператив), или приобретателю указанного объекта, поименованному в статье 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

2.1.1. проведение технического обследования многоквартирного дома, в том числе инженерных сетей (внеплощадочных и внутриплощадочных);

2.1.2. проведение инженерных изысканий, геодезических, кадастровых работ, выполнение которых необходимо для подготовки проектной документации многоквартирного дома;

2.1.3. подготовка проектной документации многоквартирного дома, ее корректировка;

2.2. выдача уполномоченной организацией целевых займов застройщику, не выполнившему обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признанному несостоятельным (банкротом) с применением положений параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

2.2.1. для подготовки отчетов об оценке многоквартирного дома, документов по технической инвентаризации многоквартирного дома для осуществления платежей, необходимых для передачи многоквартирного дома в жилищно-строительный кооператив, создаваемый в процедуре банкротства застройщика;

2.2.2. для проведения консервации многоквартирного дома;

2.2.3. для организаций охраны объектов многоквартирного дома;

2.2.4. на оплату государственных пошлин при регистрации прав на многоквартирный дом;

2.3. выдача уполномоченной организацией целевых займов для завершения строительства многоквартирного дома Кооперативу или приобретателю указанного объекта, поименованному в статье 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на реализацию следующих мероприятий:

2.3.1. на организационные расходы, связанные с подготовкой собраний граждан, вложивших денежные средства в строительство многоквартирного дома, в том числе на расходы по охране при проведении собраний, по уведомлению таких граждан о проведении собраний;

2.3.2. на внесение денежных средств на депозитный счет Арбитражного суда Пермского края в случае превышения оценочной стоимости прав

застройщика на многоквартирный дом и земельного участка над оценкой требований граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных домов, более чем на пять процентов и для погашения текущих платежей и требований кредиторов первой, второй очереди в деле о банкротстве застройщика многоквартирного дома;

2.3.3. на погашение задолженности по арендным платежам за земельный участок, предоставленный для жилищного строительства, в том числе в целях последующего выкупа прав аренды и прав застройщика на многоквартирный дом;

2.3.4. на оплату подготовки отчета об оценке многоквартирного дома, документов по технической инвентаризации многоквартирного дома, в том числе оплату государственных пошлин при подготовке выписок из Единого государственного реестра недвижимости;

2.3.5. на оплату государственных пошлин при регистрации прав на многоквартирный дом;

2.3.6. на финансирование работ по техническому обследованию многоквартирного дома, в том числе инженерных сетей (внеплощадочных и внутриплощадочных);

2.3.7. на финансирование инженерных изысканий, геодезических, кадастровых работ, выполнение которых необходимо для подготовки проектной документации многоквартирного дома;

2.3.8. на финансирование работ по подготовке проектной документации многоквартирного дома, ее корректировке и сопровождению (авторскому надзору);

2.3.9. на оплату услуг по проведению государственной экспертизы проектной документации, в том числе проверки достоверности определения сметной стоимости строительства многоквартирного дома;

2.3.10. на финансирование работ по подготовке документации на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома, в том числе обеспечение подготовки документации по планировке территории, межеванию территории, проведение выкупа смежных земельных участков для соблюдения баланса территории, необходимой для строительства многоквартирного дома, расселение граждан из жилых домов, расположенных на предназначенном под строительство многоквартирного дома земельном участке, а также снос расположенных на таком земельном участке зданий, строений и сооружений, вырубку лесных насаждений, вывоз отходов производства и потребления, рекультивацию земельного участка, проведение мероприятий по водопонижению и (или) водоотведению на земельном участке;

2.3.11. на финансирование строительно-монтажных работ на многоквартирном доме;

2.3.12. на финансирование мероприятий, необходимых для осуществления ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе выполнение и устранение выданных исполнительным органом государственной власти Пермского края, осуществляющим функции государственного строительного надзора, рекомендаций и замечаний;

2.3.13. на финансирование строительства дополнительных секций многоквартирного дома на свободных частях земельных участков, переданных в счет погашения прав требования участников строительства в Кооператив;

2.3.14. на финансирование работ по проведению испытаний свайных фундаментов на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом;

2.3.15. на оплату услуг технического заказчика при завершении строительства многоквартирного дома;

2.3.16. на оплату технологического присоединения к инженерным сетям;

2.3.17. на оплату услуг по охране, по временному электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению многоквартирного дома;

2.3.18. на оплату затрат на проведение консервации многоквартирного дома;

2.3.19. на финансирование иных работ (услуг), необходимых для завершения строительства многоквартирного дома.

2.4. Уполномоченная организация вправе:

2.4.1. инвестировать в строительство свободных от прав третьих лиц жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом), осуществляемое на основании договорных отношений, по цене, не более средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, действующей на дату возникновения договорных отношений;

2.4.2. финансировать оплату расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту приобретенных помещений многоквартирного дома;

2.4.3. финансировать оплату государственных пошлин при регистрации прав на жилые и нежилые приобретенные помещения;

2.4.4. финансировать приобретение прав застройщика на объект незавершенного строительства, принадлежащий застройщику на праве собственности, и земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), реализуемые на торгах в рамках процедур банкротства застройщика, который не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений

и признан несостоятельным (банкротом) с применением положений параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Уполномоченная организация, указанная в настоящем постановлении, определяется Министерством строительства и архитектуры Пермского края.

4. Порядок рассмотрения обращения инициативной группы, указанного в пункте 2.1 настоящего постановления, определяется уполномоченным органом.

5. Порядок и условия выдачи целевых займов, указанных в пунктах 2.2, 2.3 настоящего постановления, определяется уполномоченной организацией.

6. Инициативная группа должна соответствовать следующим требованиям:

6.1. члены инициативной группы должны входить в реестр пострадавших граждан, инвестировавших средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом);

6.2. членам инициативной группы должно принадлежать не менее 10 % прав требований на предоставление жилых помещений в многоквартирном доме;

6.3. решение инициативной группы оформлено протоколом общего собрания членов инициативной группы, проведенного посредством очного голосования (далее – общее собрание членов инициативной группы), который подписан всеми участниками общего собрания членов инициативной группы.

Решение общего собрания членов инициативной группы считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 от общего числа участников общего собрания членов инициативной группы.

7. Меры по завершению строительства реализуются при соблюдении следующих условий:

7.1. включение многоквартирного дома в реестр многоквартирных домов, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений;

7.2. денежные средства для строительства многоквартирного дома привлекались застройщиком по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренным Федеральным законом 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».

8. Под многоквартирным домом в настоящем постановлении следует понимать объект незавершенного строительства, расположенный на территории Пермского края, при строительстве которого застройщик привлекал денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренным Федеральным законом 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», но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, в отношении застройщика которого введена одна из процедур, применяемая в деле о банкротстве застройщика и установленная Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и который включен в реестр многоквартирных домов.

9. Под застройщиком в настоящем постановлении следует понимать юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок, расположенный на территории Пермского края, и привлекавшее денежные средства участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренным Федеральным законом 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», для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

10. Уполномоченному органу в течение месяца со дня вступления в силу настоящего постановления:

10.1. разработать и внести в установленном порядке на рассмотрение Правительства Пермского края проект постановления Правительства Пермского края об установлении расходных обязательств Пермского края на реализацию предусмотренных настоящим постановлением мер по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений;

10.2. принять порядок рассмотрения обращения инициативной группы.

11. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Пермского края от 02 августа 2012 г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений»;

постановление Правительства Пермского края от 09 ноября 2012 г. № 1267-п «О внесении изменений в постановление Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений»;

постановление Правительства Пермского края от 17 сентября 2013 г. № 1226-п «О внесении изменений в постановление Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений»;

постановление Правительства Пермского края от 07 апреля 2015 г. № 184-п «О внесении изменений в постановление Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений»;

постановление Правительства Пермского края от 14 февраля 2014 г. № 76-п «Об утверждении Положения о выкупе требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика, и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Пермского края»;

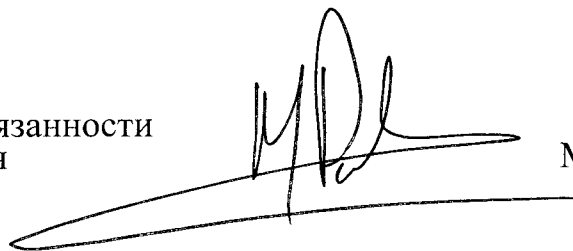
постановление Правительства Пермского края от 25 марта 2014 г. № 190-п «О внесении изменений в пункт 5 Положения о выкупе требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика, утвержденного постановлением Правительства Пермского края от 14 февраля 2014 г. № 76-п»;

постановление Правительства Пермского края от 26 мая 2015 г. № 318-п «Об утверждении Положения о порядке предоставления денежных средств для оплаты паевых (целевых) взносов на завершение строительства жилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых осуществлялось жилищно-строительными кооперативами и (или) иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в процедуре банкротства застройщика с применением правил параграфа 7 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», гражданам, включенным в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены».

12. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

13. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Временно исполняющий обязанности  
губернатора Пермского края

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

М.Г. Решетников