



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.04.2023 № 266

г. Ростов-на-Дону

О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 22.09.2016 № 663

В целях реализации мероприятий по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Ростовской области от 22.09.2016 № 663 «Об утверждении Порядка определения площади земельного участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом «б» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС» изменения согласно приложению.

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

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Сильвестрова Ю.Ю.

Первый заместитель
Губернатора Ростовской области



 И.А. Гуськов

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 10.04.2023 № 266

ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в постановление
Правительства Ростовской области от 22.09.2016 № 663
«Об утверждении Порядка определения площади земельного
участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта
в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом «б»
пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС»

В приложении:

1. В пункте 1 слова «(далее – земельный участок)» исключить.

2. Пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Под земельным участком в целях настоящего Порядка понимается совокупность одного и более образованных и (или) подлежащих образованию земельных участков в границах испрашиваемой территории.»

3. Пункты 3, 4 изложить в редакции:

«3. В целях определения расчетной площади земельного участка рассчитывается максимальная площадь жилых помещений на испрашиваемом земельном участке.

Максимальная площадь жилых помещений на испрашиваемом земельном участке (испрашиваемых земельных участках) рассчитывается исходя из направления инвестором на завершение строительства проблемного объекта не менее 5 процентов денежных средств, необходимых для строительства жилых помещений на испрашиваемом земельном участке (испрашиваемых земельных участках), и определяется по формуле:

$$S_{\text{жп}} = \frac{C_{\text{зр}} - (S_{\text{ж}} \times C_{\text{рн}}) - (S_{\text{н}} \times C_{\text{рн}} \times 1,11) + V}{0,05 \times C_{\text{рн}}},$$

где:

$S_{\text{жп}}$ – максимальная общая площадь жилых помещений на испрашиваемом земельном участке (испрашиваемых земельных участках), кв. метров;

$C_{\text{зр}}$ – стоимость завершения строительства проблемного объекта, определяемая в соответствии со сметой на завершение строительства проблемного объекта, приведенная в соответствие с ценами квартала года, в котором принято решение об обеспечении прав пострадавших участников долевого строительства, тыс. рублей;

Срн – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья по городским округам и муниципальным районам в Ростовской области, определяемая в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 06.09.2012 № 863 «О возложении на министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области полномочий по определению и утверждению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья» и действующая на дату принятия решения об обеспечении прав пострадавших участников долевого строительства, тыс. рублей/кв. метр;

Сж – площадь нереализованных квартир в проблемном объекте, определяемая в соответствии с проектной документацией на строительство проблемного объекта и сведениями о зарегистрированных правах в отношении проблемного объекта, кв. метров;

Сн – площадь нереализованных нежилых помещений в проблемном объекте, определяемая в соответствии с проектной документацией на строительство проблемного объекта и сведениями о зарегистрированных правах в отношении проблемного объекта, кв. метров;

V – фактически понесенные затраты инвестора для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов первой и второй очереди в рамках дела о банкротстве застройщика проблемного объекта в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестором в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС, тыс. рублей;

1,11 – коэффициент превышения средней рыночной стоимости нежилых помещений по отношению к средней рыночной стоимости квартир;

0,05 – коэффициент, учитывающий направление инвестором на завершение строительства проблемного объекта не менее 5 процентов денежных средств, необходимых для строительства жилых помещений на испрашиваемом земельном участке.

Под датой принятия решения об обеспечении прав пострадавших участников долевого строительства считается дата:

подписания объединением (объединениями) пострадавших участников долевого строительства проектов договоров с инвестором, предусматривающих обеспечение завершения строительства проблемного (проблемных) объекта (объектов) и ввода его (их) в эксплуатацию, в том числе путем финансирования, в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС;

определения Арбитражного суда о переходе заявителю имущества и обязательств застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта между застройщиком и пострадавшими участниками долевого строительства, в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС;

подписания застройщиком проблемного объекта проектов договоров о переводе на заявителя прав и обязанностей застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта (проекты договоров цессии), в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным пунктом 3 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС.

Расчетная площадь земельного участка определяется по формуле:

$$S_{\text{пр}} = \frac{C_{\text{зр}} - (S_{\text{ж}} \times C_{\text{рн}}) - (S_{\text{н}} \times C_{\text{рн}} \times 1,11) + V}{0,05 \times C_{\text{рн}} \times K},$$

где:

$S_{\text{пр}}$ – расчетная площадь земельного участка, гектаров;

K – соотношение общей площади жилых помещений, строительство которых предусматривается в соответствии с инвестиционным проектом в границах испрашиваемого земельного участка, и площади земельного участка, испрашиваемого в целях их размещения, кв. метров/гектаров;

При этом общая площадь жилых помещений, строительство которых предусматривается в соответствии с инвестиционным проектом, не должна превышать максимальную площадь жилых помещений на испрашиваемом земельном участке (испрашиваемых земельных участках), рассчитанную в соответствии с настоящим Порядком.

4. В целях реализации Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС может быть предоставлен один или несколько земельных участков, общая площадь которых может отличаться от расчетной площади земельного участка, определенной в соответствии с настоящим Порядком, не более чем на 10 процентов.

В случае, если инвестиционный проект предусматривает предоставление двух и более земельных участков, расчетная площадь таких земельных участков определяется отдельно в отношении каждого земельного участка. В указанных целях значения показателей, обозначающих стоимость завершения строительства проблемного объекта, площади нереализованных квартир и нежилых помещений в проблемном объекте, фактически понесенные затраты инвестора для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди в рамках дела о банкротстве застройщика проблемного объекта по решению инвестора распределяются для каждого испрашиваемого земельного участка. Полученные расчетные площади земельных участков суммируются.

Площадь испрашиваемого земельного участка (суммарная площадь испрашиваемых земельных участков) не должна превышать расчетную площадь земельного участка (сумму расчетных площадей земельных участков), определенную в соответствии с настоящим Порядком, более чем на 10 процентов.».

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин