



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 5 июля 2017 г. N 617-п

О МЕРАХ ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ И О ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ОТДЕЛЬНЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЙ ПРАВИТЕЛЬСТВА ПЕРМСКОГО КРАЯ

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства Пермского края от 15.09.2017 N 761-п,
от 14.05.2018 N 258-п, от 19.06.2018 N 320-п, от 16.08.2018 N 457-п)

В целях совершенствования механизмов завершения строительства проблемных объектов, Правительство Пермского края постановляет:
(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 14.05.2018 N 258-п)

1. Определить Министерство строительства и архитектуры Пермского края уполномоченным органом, осуществляющим разработку и реализацию мероприятий, направленных на завершение строительства проблемных объектов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, а также ведение реестра проблемных объектов (далее - уполномоченный орган).

(п. 1 в ред. Постановления Правительства Пермского края от 14.05.2018 N 258-п)

2. Установить мерами по завершению строительства проблемных объектов (далее - меры по завершению строительства):

(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 14.05.2018 N 258-п)

2.1. выполнение следующих работ и (или) оказание следующих услуг, по которым уполномоченная организация вправе выступить заказчиком или исполнителем на основании обращения инициативной группы граждан - участников строительства объекта, включенного в реестр проблемных объектов (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, созданного в порядке, предусмотренном статьей 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Кооператив), или приобретателю указанного объекта, поименованному в статье 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", либо на основании обращения Кооператива или поручения уполномоченного органа:

(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

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, включая, при необходимости, предпроектную проработку (эскизный проект), технико-экономическое обоснование проекта строительства (стоимости строительства); подготовку градостроительного плана (планов) земельного участка, подготовку документации на земельный участок, предназначенный для строительства проблемного объекта, в том числе обеспечение подготовки документации по планировке территории, межеванию территории, получение технических условий и исходных данных для проектирования;

(п. 2.1.3 в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.1.4. проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) проверки достоверности определения сметной стоимости строительства многоквартирного дома, в том числе

добровольной;

(п. 2.1.4 введен Постановлением Правительства Пермского края от 15.09.2017 N 761-п; в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.1.5. подготовка общих собраний Кооператива, включая охрану при проведении собраний, уведомление членов Кооператива о проведении и о результатах проведения таких собраний;
(п. 2.1.5 введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.1.6. оказание Кооперативу юридических услуг и услуг по бухгалтерскому сопровождению;
(п. 2.1.6 введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.1.7. подготовка отчета об оценке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, документов по технической инвентаризации многоквартирного дома для постановки на кадастровый учет.
(п. 2.1.7 введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.1(1). Результаты работ, указанные в пунктах 2.1.1-2.1.4, безвозмездно передаются Кооперативу.

Услуги, указанные в пунктах 2.1.5-2.1.6, безвозмездно оказываются Кооперативу уполномоченной организацией до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.
(п. 2.1(1) в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.1(2). Результаты работ, указанные в пункте 2.1.7, безвозмездно передаются 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. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
(п. 2.1(2) введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.2. утратил силу. - Постановление Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п.

2.3. выдача уполномоченной организацией целевых займов для завершения строительства многоквартирного дома Кооперативу на реализацию следующих мероприятий:
(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.3.1-2.3.2. утратили силу. - Постановление Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п;

2.3.3. на погашение задолженности по арендным платежам за земельный участок, предоставленный Кооперативу для жилищного строительства, в том числе в целях последующего выкупа прав аренды и прав застройщика на многоквартирный дом;
(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.3.4-2.3.11. утратили силу. - Постановление Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п;

2.3.12. на проведение 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;
(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.3.13. на строительство дополнительных секций многоквартирного дома на свободных частях земельных участков, переданных в счет погашения прав требования участников строительства в Кооператив;
(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.3.14. утратил силу. - Постановление Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п;

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 до заключения договора генерального подряда по завершению строительства указанного объекта;
(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.3.18-2.3.19. утратили силу. - Постановление Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п;

2.3.20. на оплату строительно-монтажных работ по достройке многоквартирного дома в размере, не превышающем стоимость, определенную в положительном заключении государственной экспертизы о проверке (в том числе добровольной) достоверности определения сметной стоимости;
(п. 2.3.20 введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.3.21. внесение арендных платежей за земельные участки, предоставленные Кооперативу для целей соблюдения баланса территории, за использование имущества (помещений) третьих лиц в рамках исполнения обязательств по технологическому присоединению к инженерным сетям;
(п. 2.3.21 введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

2.3.22. на оплату государственных пошлин при подготовке выписок из Единого государственного реестра недвижимости по многоквартирному дому, при регистрации права собственности на объект незавершенного строительства (строящийся многоквартирный дом) за Кооперативом; при регистрации права собственности Кооператива на квартиры после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию; при регистрации залога на многоквартирный дом, земельный участок, квартиры после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.
(п. 2.3.22 введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

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. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

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

3(1). Уполномоченная организация при завершении строительства многоквартирного дома выполняет функции технического заказчика. Стоимость оказания услуг технического заказчика определяется в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации нормативами расходов на соответствующие услуги.
(п. 3(1) введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

3(2). Целевой займ выдается Кооперативу при условии заключения договора целевого займа, договора залога на многоквартирный дом и земельный участок, договора банковского сопровождения, договора на исполнение функции технического заказчика с уполномоченной организацией по формам, утвержденным уполномоченной организацией.

(п. 3(2) введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

3(3). Выбор генерального подрядчика для завершения строительства многоквартирного дома осуществляется по результатам проведения закупочных процедур, проводимых по процедуре, аналогичной установленной Федеральным законом от 18 июля 2011 г. N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

(п. 3(3) введен Постановлением Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

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 пункте 2.3 настоящего Постановления, определяется уполномоченной организацией.

(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

5(1). Целевые займы, направленные на реализацию мероприятий, указанных в пунктах 2.3.1-2.3.22 настоящего Постановления, предоставляются Кооперативу уполномоченной организацией без взимания процентов за пользование займом со сроком возврата займа не позднее шести месяцев со дня ввода проблемного объекта в эксплуатацию.

(п. 5(1) введен Постановлением Правительства Пермского края от 19.06.2018 N 320-п; в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

6. Инициативная группа должна соответствовать следующим требованиям:

6.1. члены инициативной группы должны входить в реестр пострадавших граждан, ведение которого осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Пермского края в сфере государственного контроля (надзора) в области долевого строительства проблемных объектов в соответствии с правилами ведения реестра пострадавших граждан, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

(п. 6.1 в ред. Постановления Правительства Пермского края от 16.08.2018 N 457-п)

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 проблемных объектов;

(в ред. Постановления Правительства Пермского края от 14.05.2018 N 258-п)

7.2. денежные средства для строительства многоквартирного дома привлекались застройщиком по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 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 проблемным объектом в настоящем Постановлении следует понимать не завершенный строительством многоквартирный дом, расположенный на территории Пермского края, при строительстве которого застройщик привлекал денежные средства граждан, 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. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и который включен в реестр проблемных объектов.

(п. 8 в ред. Постановления Правительства Пермского края от 14.05.2018 N 258-п)

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. N 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 привлекавшие денежные средства участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 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. утратил силу. - Постановление Правительства Пермского края от 15.09.2017 N 761-п;

10.2. принять порядок рассмотрения обращения инициативной группы.

10(1). Уполномоченная организация расходует средства, ранее направленные из бюджета Пермского края для реализации мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, предусмотренные ранее действовавшими нормативными правовыми актами Пермского края, на реализацию мер по завершению строительства, предусмотренных настоящим Постановлением.

(п. 10(1) введен Постановлением Правительства Пермского края от 15.09.2017 N 761-п)

11. Признать утратившими силу:

Постановление Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. N 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 9 ноября 2012 г. N 1267-п "О внесении изменений в Постановление Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. N 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. N 1226-п "О внесении изменений в Постановление Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. N 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 7 апреля 2015 г. N 184-п "О внесении изменений в Постановление Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. N 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. N 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. N 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. N 76-п";

Постановление Правительства Пермского края от 26 мая 2015 г. N 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. N 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
М.Г.РЕШЕТНИКОВ