

## РЕГЛАМЕНТ АО «ПАИЖК»

### О ПОРЯДКЕ ВЫДАЧИ ЦЕЛЕВЫХ ЗАЙМОВ ЗАСТРОЙЩИКУ, НЕ ВЫПОЛНИВШЕМУ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИЗНАННОМУ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОМУ (БАНКРОТОМ), КООПЕРАТИВУ ИЛИ ПРИОБРЕТАТЕЛЮ В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА ПЕРМСКОГО КРАЯ №617-П ОТ 05.07.2017 «О МЕРАХ ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ ПЕРМСКОГО КРАЯ, ПО КОТОРЫМ ЗАСТРОЙЩИКОМ НЕ ИСПОЛНЕНА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

#### Сокращения, используемые в Регламенте:

**Ответственный специалист** – специалист, назначаемый отдельным приказом уполномоченной организации ответственным за прием документов, согласование пакетов документов и передачу данных документов на хранение.

**ФЭО** – финансово-экономический отдел уполномоченной организации.

**ОКС** – отдел капитального строительства уполномоченной организации.

**ДРОД** – департамент по работе с обманутыми дольщиками уполномоченной организации.

**ОБНУ** – отдел бухгалтерского и налогового учета уполномоченной организации.

**ЮО** – юридический отдел уполномоченной организации.

## I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Регламент определяет порядок выдачи 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. N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"; кооперативу или приобретателю, поименованному в статье 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" для завершения строительства многоквартирного дома.

Настоящий Регламент разработан на основании Постановления Правительства Пермского края №617-п от 05.07.2017г. «О мерах по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства многоквартирных жилых домов» (в редакции от 15.09.2017г.) (далее - Постановления № 617-п), Устава АО «ПАИЖК» (далее – Регламент).

1. В Регламенте применяются следующие понятия:

1.1. Кооператив - жилищно-строительный Кооператив и (или) иной специализированный потребительский Кооператив, созданный в процедуре банкротства застройщика, которому переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок с применением правил §7 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

1.2. Застройщик-банкрот - застройщик, не выполнивший обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признанный несостоятельным (банкротом) с применением положений параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

1.3. Приобретатель – лицо, которому в соответствии с правилами ст.201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", переданы имущество и обязательства Застройщика-банкрота. К обязательствам Застройщика-банкрота, которые могут быть переданы приобретателю, относятся обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений (далее - обязательства Застройщика-банкрота). К имуществу Застройщика-банкрота, которое может быть передано приобретателю, относятся объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства.

1.4. Уполномоченная организация – уполномоченная организация, определенная Министерством строительства и архитектуры Пермского края, в соответствии с пунктом 3 Постановления № 617-п – АО «ПАИЖК» (Приказ Министерства строительства и архитектуры Пермского края от 26.07.2017г. СЭД-35-01-12-242 «Об определении уполномоченной организации»);

1.5. Заявитель – лицо, обращающееся в Уполномоченную организацию за предоставлением целевого займа. Заявителями могут являться: Приобретатель, Застройщик-банкрот, Кооператив.

1.6. Объект незавершенного строительства - многоквартирный дом, в отношении которого пострадавший гражданин имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, строительство которого не завершено;

1.7. Реестр объектов незавершенного строительства – реестр многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений.

2. Заявитель обращается в Уполномоченную организацию за предоставлением целевого займа. Форма заявления - Приложение №1 к настоящему Регламенту. Заявление подписывается уполномоченным органом управления Заявителя.

3. К заявлению прилагаются оригиналы либо надлежащим образом заверенные копии следующих документов:

### **3.1. При обращении Застройщика-банкрота:**

3.1.1. Учредительные и правоустанавливающие документы (ИНН, ОГРН, Устав со всеми изменениями).

3.1.2. Выписка из ЕГРЮЛ на дату не позднее 10 (десяти) календарных дней до даты обращения.

3.1.3. Определение арбитражного суда о введении одной из процедур банкротства с применением правил §7 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3.1.4. Письмо от управляющего органа Застройщика-банкрота, подтверждающее готовность и сроки выхода на общее собрание кредиторов и участников строительства с вопросом о создании жилищно-строительного и (или) иного специализированного кооператива на объекте незавершенного строительства.

3.1.5. Документы, подтверждающие полномочия арбитражного управляющего для подписания договора целевого займа.

3.1.6. Заключенные договоры, оплата которых планируется за счет средств целевого займа с приложением подтверждающих факт выполнения работ документов (акты, счет-фактуры) (при наличии).

3.1.7. Реестр требований о передаче жилых помещений (оригинал) и Реестр требований кредиторов должника (оригинал), банкротство которого происходит в соответствии

с правилами §7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" на дату подачи заявления.

### **3.2. При обращении Кооператива:**

- 3.2.1. Правоустанавливающие документы Кооператива (ОГРН, ИНН).
- 3.2.2. Определение Арбитражного суда Пермского края о передаче Объекта в Кооператив.
- 3.2.3. Устав Кооператива (со всеми редакциями) и Положение о правлении Кооператива (с приложением протокола Общего собрания Кооператива, которым утверждено данное Положение о правлении).
- 3.2.4. Протокол общего собрания членов Кооператива об утверждении состава правления; протокол решения правления об избрании Председателя правления Кооператива.
- 3.2.5. Выписка из ЕГРЮЛ на дату не позднее 10 (десяти) календарных дней до даты обращения.
- 3.2.6. Техническая документация, связанная со строительством многоквартирного дома, по которому застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений (согласно [Приложению №2](#) к Регламенту).
- 3.2.7. Решение уполномоченного органа управления Кооператива, в котором Кооператив согласовывает подписание договора целевого займа с АО «ПАИЖК».

### **3.3. При обращении Приобретателя:**

- 3.3.1. Учредительные и правоустанавливающие документы (ИНН, ОГРН, Устав со всеми изменениями).
- 3.3.2. Выписка из ЕГРЮЛ на дату не позднее 10 (десяти) календарных дней до даты обращения.
- 3.3.3. Определение арбитражного суда о передаче прав и обязанностей Застройщика-банкрота.
- 3.3.4. Реестр и заключенные с участниками строительства договоров, регулирующих сроки и порядок передачи жилых помещений после завершения объекта строительством.
- 3.3.5. Техническая документация, связанная со строительством многоквартирного дома, по которому застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений (согласно [Приложению №2](#) к Регламенту).
- 3.3.6. Бюджет завершения объекта строительством, составленный на основании утвержденной проектной документации.

4. Обращение Заявителя регистрируется в порядке, установленном для регистрации входящих документов в Уполномоченной организации, с указанием даты и времени получения обращения и прилагаемых документов.

5. Уполномоченная организация рассматривает обращение, проводит проверку достоверности указанных в обращении и прилагаемых документах сведений.

6. По результатам рассмотрения обращения и документов уполномоченная организация в течение 15 рабочих дней со дня регистрации обращения принимает решение об оказании мер поддержки в виде целевого займа либо об отказе (далее - Решение).

7. Основаниями для отказа являются:

7.1. Непредставление или представление неполного комплекта документов, указанных в пункте 3 настоящего Регламента;

7.2. Представление недостоверных сведений, указанных в обращении и/или прилагаемых документах;

7.3. Отсутствие финансирования уполномоченной организации на реализацию мер по завершению строительства. Финансирование осуществляется на объекты незавершенного строительства, включенные в Реестр объектов незавершенного строительства.

Источниками финансирования являются:

- наличие свободного от обязательств остатка денежных средств АО «ПАИЖК».

8. Уполномоченная организация в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия Решения направляет данное Решение в адрес Заявителя в соответствии с формой согласно [Приложению №3](#) к настоящему Регламенту.

9. Существенные условия договора целевого займа определяются настоящим Регламентом:

9.1. Целевой займ является срочным, платным и возвратным.

9.2. Целевой займ предоставляется на цели, указанные в Постановлении №617-п.

9.3. Целевой займ предоставляется на срок:

9.3.1. В случае, если Заявителем является Застройщик-банкрот – до даты рассмотрения арбитражным судом ходатайства арбитражного управляющего о передаче прав на объект незавершенного строительства и земельный участок в жилищно-строительный и (или) иной специализированный потребительский кооператив, создаваемый в процедуре банкротства с применением правил §7 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

9.3.2. В случае, если Заявителем является Кооператив или Приобретатель – на весь период строительства и **шесть месяцев** с даты ввода объекта незавершенного строительства в эксплуатацию.

9.4. Целевой займ предоставляется траншами на основании документов первичного бухгалтерского учета (договоры, акты выполненных работ, счета-фактуры).

9.5. Срок уплаты процентов за пользование целевым займом наступает:

9.5.1. В случае, если Заявителем является Застройщик-банкрот – на день, следующий за днем рассмотрения арбитражным судом ходатайства арбитражного управляющего о передаче прав на объект незавершенного строительства и земельный участок в жилищно-строительный и (или) иной специализированный потребительский кооператив, создаваемый с применением правил §7 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

9.5.2. В случае, если Заявителем является Кооператив или Приобретатель – по истечении 5 (пяти) банковских дней со дня окончания срока возврата целевого займа.

9.6. Размер процентной ставки за пользование целевым займом устанавливаются в размере ключевой ставки Банка России, действующей на дату заключения договора целевого займа.

9.7. При нарушении сроков возврата займа процент за пользование целевым займом устанавливается в размере двукратной ключевой ставки Банка России, действовавшей на дату заключения договора целевого займа.

- 9.8. В обеспечение исполнения договора целевого займа Приобретатель и Кооператив обязуются предоставить имущество, права требования, право аренды общей стоимостью не менее размера запрашиваемого целевого займа.
- 9.9. Арбитражный управляющий включает расходы по расчетам по договору целевого займа (включая основной долг и проценты) в реестр текущих платежей должника (Застройщика-банкрота) и погашает до передачи объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок в жилищно-строительный и (или) иной специализированный потребительский кооператив, создаваемый с применением правил §7 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

## **II. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ АО «ПАИЖК» ПРИ ПРОВЕРКЕ ДОКУМЕНТОВ КООПЕРАТИВА, ЗАСТРОЙЩИКА-БАНКРОТА, ПРИОБРЕТАТЕЛЯ**

1. Заявитель направляет в АО «ПАИЖК» (614000, г. Пермь, ул. Советская, 40) заявление (Приложение №1) с предоставлением надлежащим образом заверенных копий или оригиналов документов.
2. Ответственный специалист в день поступления обращения и полного пакета документов готовит лист согласования согласно утвержденной форме (**Приложение №4**), после чего передает документы в ЮО для проведения юридической экспертизы. Лист согласования содержит перечень подразделений, осуществляющих экспертизу документов: ЮО, ОКС, ФЭО, ОБНУ, заместитель директора.
3. Специалисты ЮО проводят юридическую экспертизу документов в течение **2 (двух) рабочих дней**. В случае возникновения сомнений у специалистов ЮО в подлинности, законности, достоверности информации, содержащейся в представленных Заявителем документах, имеющиеся сомнения отражаются в листе согласования с указанием документов, в отношении которых возникли сомнения и их основания. Результатом положительного рассмотрения документов специалистами ЮО является виза начальника ЮО на листе согласования: «согласовано», дата, подпись. Результатом отрицательного рассмотрения документов специалистами ЮО является виза начальника ЮО «отказано в согласовании», которая ставится на листе согласования с указанием причин, послуживших основанием для отказа в согласовании, дата, подпись начальника ЮО. При отклонении от согласования по устраняемым причинам, ответственный специалист устраняет причины и отправляет документы на повторное согласование. По итогам юридической экспертизы, специалист ЮО передает документы в ОКС.
4. Специалист ОКС в течение **10 (десяти) рабочих дней** согласовывает полноту предоставленной технической документации. По итогам проверки специалист ОКС передает документы в ФЭО, с указанием ориентировочной суммы проведения требуемых работ (при наличии такой возможности).
5. Специалист ФЭО в течение **1 (одного) рабочего дня** проверяет пакет документов на предмет возможности осуществления указанных в обращении платежей (при наличии информации) в рамках утвержденного плана ФХД уполномоченной организации, дает заключение **о возможности** Уполномоченной организации предоставить данные денежные средства в соответствии с лимитом финансирования соответствующих мероприятий, утверждаемых Советом директоров уполномоченной организации.

Источниками финансирования работ Уполномоченной организацией являются:

- наличие свободного от обязательств остатка денежных средств АО «ПАИЖК».

Денежные средства для выдачи целевого займа должны быть предусмотрены планом финансово-хозяйственной деятельности и утверждены Советом директоров АО «ПАИЖК» в соответствии с Уставом АО «ПАИЖК».

При отклонении от согласования по устраняемым причинам, ответственный специалист устраняет причины и отправляет документы на повторное согласование ФЭО. По итогам проведения расчетов специалист ФЭО передает пакет документов в ОБНУ.

6. Начальник ОБНУ в течение **1 (одного) рабочего дня** проверяет представленные документы. В листе согласования ставится соответствующая виза: «согласовано» или «не согласовано», дата, подпись. В случае резолюции «не согласовано», в графе «замечания» отражает замечания. При отклонении от согласования по устраняемым причинам, ответственный специалист устраняет причины и отправляет на повторное согласование ОБНУ. По итогам проверки документов начальник ОБНУ передает пакет документов заместителю директора.

7. Заместитель директора в течение **1 (одного) рабочего дня** с момента получения проверяет представленные документы. В листе согласования ставится соответствующая резолюция «согласовано» или «не согласовано», дата, подпись. В случае резолюции «не согласовано», в графе «замечания» отражает замечания. При отклонении от согласования по устраняемым причинам, ответственный специалист устраняет причины и отправляет документы на повторное согласование. При положительном согласовании документов, заместитель директора направляет их ответственному специалисту для последующего согласования с директором.

8. После принятия положительного решения ответственный специалист готовит заявку в ЮО на составление договора целевого займа, пояснительную записку и передает документы в ЮО для вынесения вопроса на Совет директоров Уполномоченной организации.

9. При согласовании пакета документов Заявителя всеми подразделениями ответственный специалист в течение **1 (одного) рабочего дня** готовит уведомление о принятом Решении по форме согласно [Приложению №3](#) к Регламенту и направляет его в адрес Заявителя по адресу, указанному в заявлении, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия решения.

ФОРМА

Директору АО «ПАИЖК»  
Яремченко С.В.

\_\_\_\_\_  
(Должность заявителя)

\_\_\_\_\_  
(ФИО Заявителя)

\_\_\_\_\_  
(адрес, контактный телефон)

### ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу заключить с \_\_\_\_\_ (наименование организации) договор целевого займа на условиях, указанных в пункте 9 Регламента «О порядке выдачи целевых займов застройщику, не выполнившему обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признанному несостоятельным (банкротом), кооперативу или приобретателю в соответствии с постановлением Правительства Пермского края №617-п от 05.07.2017 «О мерах по завершению строительства многоквартирных домов на территории пермского края, по которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства многоквартирных жилых домов».

Средства целевого займа планируется направить на:

1. \_\_\_\_\_  
(Указать содержание пункта из Постановления №617-п со ссылкой на номер пункта)
2. \_\_\_\_\_  
(Указать содержание пункта из Постановления №617-п со ссылкой на номер пункта)

Приложение:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
подпись Заявителя,

м.п.

**Перечень Технической документации, связанной со строительством многоквартирного дома, по которому застройщик привлекал денежные средства граждан, но не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, прилагаемой к обращению Кооператива или Приобретателя:**

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок и объект незавершенного строительства.
2. Разрешение на строительство (первоначальное и продленное) (при наличии).
3. Положительное заключение экспертизы проектной документации.
4. Положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства (при наличии).
5. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), документ об утверждении ГПЗУ.
6. Программа проверок и информация из инспекции государственного строительного надзора (ИГСН) о принятых инспекцией этапах работ. Информация о выданных предписаниях при строительстве и их устранении (при наличии).
7. Пояснительная записка к проекту с ранее выданными техническими условиями и договорами технического присоединения (копии). Информация о продлении Технических условий или вновь выданных технических условиях.
8. Информация об оплате или частичной оплате договоров технического присоединения.
9. Заключение по результатам обследования технического состояния объекта, инженерных сетей (внутриплощадочных, внеплощадочных) (при наличии).
10. Проектная документация, с учетом внесенных на дату обращения Кооператива изменений (стадия «П») (предоставляется временно для ознакомления).
11. Рабочая документация, с учетом внесенных на дату обращения Кооператива изменений (стадия «Р») (предоставляется временно для ознакомления).
12. Технический паспорт БТИ на незавершенный строительством объект; выписка о постановке на кадастровый учет.
13. Письмо технического заказчика в свободной форме (при наличии заключенного договора с техническим заказчиком на Объекте) о состоянии дел на Объекте в части проведенных мероприятий на день обращения в АО «ПАИЖК» за оказанием мер поддержки.
14. Материалы ранее выданных инженерных изысканий (топосъемка, геология).
15. Материалы согласования рабочего проекта с сетевыми организациями и службами города (при наличии).

ФОРМА

Кому \_\_\_\_\_  
(ФИО, должность заявителя)

Куда \_\_\_\_\_  
(адрес заявителя)

**РЕШЕНИЕ**

По результатам рассмотрения Вашего обращения и документов, представленных в обращении (дата, номер входящего обращения), уполномоченной организацией АО «ПАИЖК» принято решение об оказании/отказе от оказания меры поддержки в виде выдачи организации \_\_\_\_\_ (наименование) целевого займа на сумму \_\_\_\_\_ (расшифровка суммы), на срок \_\_\_\_\_, под \_\_\_\_\_ (размер процентной ставки за пользование целевым займом).

*Дополнительная информация о дате протокола Совета директоров АО «ПАИЖК», на котором утверждено решение о подписании договора целевого займа (при наличии).*

Причины отказа (при наличии).

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

\_\_\_\_\_