



ПРАВИТЕЛЬСТВО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.06.2019 № 225-п
г. Иваново

**Об утверждении Порядка реализации пункта 3 части 2 статьи 1
Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ
«Об установлении критериев, которым должны соответствовать
объекты социально-культурного назначения, масштабные
инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых
допускается предоставление земельного участка, находящегося
в собственности Ивановской области, муниципальной собственности,
а также земельного участка, государственная собственность
на который не разграничена, в аренду юридическому
лицу без проведения торгов»**

В целях реализации пункта 3 части 2 статьи 1 Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов», в целях защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) на территории Ивановской области и чьи права нарушены, Правительство Ивановской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок реализации пункта 3 части 2 статьи 1 Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная

собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов» (далее – Закон) (прилагается).

2. Департаменту строительства и архитектуры Ивановской области обеспечить формирование перечня земельных участков и (или) предполагаемых к формированию земельных участков, находящихся в собственности Ивановской области, в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта для целей реализации пункта 3 части 2 статьи 1 Закона, и поддержание его в актуальном состоянии.

3. Департаменту управления имуществом Ивановской области:

в срок до 15.07.2019 представить в адрес Департамента строительства и архитектуры Ивановской области перечень земельных участков категории земель «земли населенных пунктов», свободных от застройки, в отношении которых отсутствуют ограничения прав и (или) обременения объекта недвижимости;

ежеквартально, до 05 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в Департамент строительства и архитектуры Ивановской области актуализированный перечень земельных участков, указанных в абзаце втором настоящего пункта.

4. Рекомендовать администрациям города Иванова и городского округа Кохма:

в срок до 15.07.2019 представить предложения в адрес Департамента строительства и архитектуры Ивановской области по перечню земельных участков и (или) предполагаемых к формированию земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта для целей реализации пункта 3 части 2 статьи 1 Закона;

ежеквартально, до 05 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в Департамент строительства и архитектуры Ивановской области актуализированный перечень земельных участков, указанных в абзаце втором настоящего пункта.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Ивановской области Коробкина С.М.

**Губернатор
Ивановской области**



С.С. Воскресенский

Приложение к постановлению
Правительства Ивановской области
от 19.06.2019 № 225-п

П О Р Я Д О К

реализации пункта 3 части 2 статьи 1 Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов»

1. Настоящий Порядок определяет механизм предоставления мер по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) на территории Ивановской области и чьи права нарушены, в целях реализации пункта 3 части 2 статьи 1 Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов» (далее – Закон).

2. Для реализации настоящего Порядка используются следующие основные термины и понятия:

уполномоченный орган - Департамент строительства и архитектуры Ивановской области, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ивановской области;

участник долевого строительства - гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома на территории Ивановской области и чьи права нарушены, признанный пострадавшим в установленном законодательством порядке Российской Федерации;

недобросовестный застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществившее привлечение денежных средств гражданина и строительство многоквартирных домов на территории Ивановской области и не исполнившее обязательства по договору перед гражданином;

застройщик - юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по разрешению ситуаций, связанных с невыполнением недобросовестными застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Ивановской области;

проблемный объект - многоквартирный дом, строительство которого не завершено и осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств гражданина - участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и обязательства застройщика, привлекшего денежные средства участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве жилого помещения в таком многоквартирном доме, не исполняются в течение более 6 месяцев с даты, установленной в договоре участия в долевом строительстве;

реестр пострадавших граждан - реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, формируемый в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченным органом (далее – реестр);

договор - договор участия в долевом строительстве, либо договор купли-продажи, либо договор уступки участником долевого строительства прав требований по договору участия в долевом строительстве застройщику, заключенный в целях предоставления мер по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного жилого дома и чьи права нарушены;

земельный участок - земельный участок, свободный от зданий, сооружений, объектов капитального строительства и в соответствии с законодательством Российской Федерации сформированный для жилищного строительства на территории Ивановской области, площадь которого определена в соответствии с Методикой определения площади земельного участка, предоставляемого для реализации масштабного инвестиционного проекта в случае, предусмотренном пунктом 3 части 2 статьи 1 Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов», утвержденной постановлением Правительства Ивановской области от 05.06.2019 № 208-п (далее – Методика).

Иные термины и понятия используются в настоящем Порядке в значениях, применяемых в законодательстве Российской Федерации.

3. Реализация мер по защите прав участников долевого строительства осуществляется в следующих формах:

а) завершение строительства проблемного объекта и обязательств недобросовестного застройщика;

б) предоставление пострадавшим участникам долевого строительства безвозмездно в собственность жилых помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию;

в) компенсация в денежной форме понесенных участником долевого строительства затрат по договору о долевом участии в строительстве (по согласованию с участником долевого строительства).

4. Меры по защите прав участников долевого строительства предоставляются в отношении объекта долевого строительства однократно. В случае если привлечение недобросовестными застройщиками денежных средств связано с возникновением у участника долевого строительства права собственности на два и более жилых помещения в многоквартирном жилом доме (многоквартирных жилых домах), меры по защите прав участников долевого строительства жилья, предусмотренные пунктом 3 настоящего Порядка, предоставляются в отношении одного жилого помещения по выбору гражданина.

В случае если по договору долевого участия приобретено участником долевого строительства более одной квартиры и цена договора указана единая, без разбивки по объектам долевого строительства, средняя стоимость квадратного метра в объектах долевого строительства по договору долевого участия участника долевого строительства определяется путем деления цены договора на количество квадратных метров. Мера по защите прав участников долевого строительства предоставляется по одному объекту долевого строительства, определяемому участником долевого строительства самостоятельно.

5. Определение формы предоставления мер по защите прав участников долевого строительства в соответствии с подпунктами «б» и «в» пункта 3 настоящего Порядка осуществляется уполномоченным органом.

Порядок согласования (отказа в согласовании) формы (форм), планируемой (планируемых) к предоставлению меры (мер) по защите прав участников долевого строительства в соответствии с подпунктами «б» и «в» пункта 3 настоящего Порядка, с участниками долевого строительства определяется приказом уполномоченного органа.

В случае отказа участника долевого строительства от предложенной к предоставлению уполномоченным органом меры защиты прав участников долевого строительства мера защиты прав участников долевого строительства оказывается следующему участнику долевого строительства по реестру.

В случае отказа участника долевого строительства от предлагаемых к предоставлению меры (мер) защиты прав участников долевого строительства более двух раз такой участник долевого строительства подлежит исключению из реестра.

Включение граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, ведение реестра таких граждан, внесение изменений в указанный реестр, а также исключение граждан из реестра осуществляются в соответствии с приказом уполномоченного органа.

6. Меры защиты прав участников долевого строительства в соответствии с подпунктами «б» и «в» пункта 3 настоящего Порядка предоставляются по реестру участников долевого строительства в хронологическом порядке на территории того муниципального образования Ивановской области, в котором находится проблемный объект и предоставляется земельный участок.

7. Организация предоставления мер по защите прав участников долевого строительства, предусмотренных настоящим Порядком, на территории соответствующего муниципального образования Ивановской области осуществляется на основании соглашения по предоставлению мер по защите прав участников долевого строительства (далее – соглашение), заключаемого уполномоченным органом с застройщиком.

Предметом соглашения, предусмотренного абзацем первым настоящего пункта, является осуществление уполномоченным органом, застройщиком мероприятий, связанных с реализацией распоряжения Губернатора Ивановской области о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктом 3 части 2 статьи 1 Закона в части предоставления мер по защите прав участников долевого строительства на условиях, предусмотренных соглашением.

8. Существенными условиями соглашения, предусмотренного пунктом 7 настоящего Порядка, являются:

1) обязанности уполномоченного органа по:

формированию и ведению списка участников долевого строительства, созданного по возрастанию с даты заключения договора с гражданином, включенным в реестр;

контролю за предоставлением застройщиком мер защиты прав участникам долевого строительства;

оказанию участникам долевого строительства консультационной помощи;

2) обязанности застройщика по:

предоставлению в соответствии с настоящим Порядком участникам долевого строительства, включенным в реестр, в установленный соглашением срок мер по защите прав участников долевого строительства;

представлению в уполномоченный орган отчета о предоставлении застройщиком участникам долевого строительства мер по защите прав участников долевого строительства;

соблюдению срока предоставления мер по защите прав участников долевого строительства, установленного соглашением.

9. Предоставление земельного участка застройщику в аренду для строительства многоквартирного дома осуществляется в соответствии с требованиями части 1 статьи 2 Закона, в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом и постановлением Правительства Ивановской области от 19.05.2016 № 137-п «О порядке рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Ивановской области от 06.05.2016 № 20-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов».

Площадь земельного участка определяется в соответствии с Методикой.

10. В целях подготовки комплекта документов для направления застройщиком заявления на имя Губернатора Ивановской области в соответствии с постановлением Правительства Ивановской области от 24.02.2011 № 40-п «О порядке рассмотрения Правительством Ивановской области инвестиционных проектов, реализуемых на территории Ивановской области» застройщик обращается в уполномоченный орган для получения информации о наличии земельных участков и (или) предполагаемых к формированию земельных участков, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта.

11. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с даты поступления в уполномоченный орган обращения, указанного в пункте 10 настоящего Порядка, направляет запрос в орган местного самоуправления муниципального образования Ивановской области, где планируется предоставление мер по защите прав участников долевого строительства (за исключением органов местного самоуправления, указанных в пункте 4 настоящего постановления для получения информации о наличии земельных участков и (или) предполагаемых к формированию земельных участков, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта в целях реализации пункта 3 части 2 статьи 1 Закона.

Орган местного самоуправления муниципального образования Ивановской области, указанный в абзаце первом настоящего пункта, в срок не более 5 рабочих дней с даты поступления запроса уполномоченного органа составляет и направляет в уполномоченный орган перечень

земельных участков и (или) предполагаемых к формированию земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования Ивановской области, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта.

12. Уполномоченный орган в срок не более 5 рабочих дней с даты получения перечня земельных участков и (или) предполагаемых к формированию земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования Ивановской области, на которых возможна реализация масштабного инвестиционного проекта или с даты обращения застройщика в уполномоченный орган для получения информации, указанной в пункте 10 настоящего Порядка, обращается в соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Ивановской области или Департамент управления имуществом Ивановской области (в зависимости от вида собственности предоставляемого земельного участка) о проведении рыночной оценки стоимости земельного участка, на котором планируется реализация масштабного инвестиционного проекта, выбранного из предоставленного в соответствии с настоящим Порядком уполномоченному органу перечня земельных участков.

Проведение рыночной оценки стоимости земельного участка, на котором планируется реализация масштабного инвестиционного проекта, осуществляется в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

13. Затраты по формированию земельного участка, на котором застройщик планирует реализовывать масштабный инвестиционный проект, на выполнение кадастровых работ и постановке земельного участка на кадастровый учет несет застройщик.

14. Застройщик в обоснование соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям пункта 3 части 2 статьи 1 Закона обращается в уполномоченный орган для получения информации по проблемным объектам и по реестру, в отношении которых планируется предоставление мер по защите прав участников долевого строительства.

15. При предоставлении мер по защите прав участников долевого строительства при реализации подпункта «а» пункта 3 настоящего Порядка:

затраты застройщика определяются по сметной стоимости завершения строительства проблемного объекта;

сметная стоимость завершения строительства разрабатывается застройщиком, достоверность определения сметной стоимости строительства подтверждается заключением АГУ «Ивгосэкспертиза»;

при расчете стоимости затрат застройщика в расчет стоимости затрат закладывается рыночная стоимость свободных от прав третьих лиц помещений путем соразмерного уменьшения стоимости затрат застройщика.

16. При предоставлении мер по защите прав участников долевого строительства при реализации подпункта «б» пункта 3 настоящего Порядка:

затраты застройщика определяются исходя из площади объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве и средней рыночной стоимости квадратного метра жилья, устанавливаемой для Ивановской области Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, на дату предоставления мер по защите прав участников долевого строительства;

расчет стоимости затрат застройщика определяется произведением средней рыночной стоимости квадратного метра на дату предоставления жилого помещения и площади жилого помещения, предоставляемого застройщиком участнику долевого строительства (в случае предоставления застройщиком участнику долевого строительства жилого помещения меньшего по площади, чем оплачено по договору участия в долевом строительстве);

расчет стоимости затрат застройщика определяется как произведение средней рыночной стоимости квадратного метра на дату предоставления жилого помещения и площади жилого помещения оплаченного участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (в случае предоставления застройщиком участнику долевого строительства жилого помещения большего по площади, чем оплачено по договору участия в долевом строительстве);

застройщик заключает с участником долевого строительства договор участия в долевом строительстве или договор купли-продажи жилого помещения, предусматривающий предоставление застройщиком участнику долевого строительства жилого помещения. В случае отказа участника долевого строительства от заключения договора участия в долевом строительстве или договора купли-продажи жилого помещения застройщиком в порядке, определенном в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, предоставляется выплата участнику долевого строительства денежных средств в соответствии с подпунктом «в» пункта 3 настоящего Порядка. При этом застройщик освобождает участника долевого строительства от оплаты по договору участия в долевом строительстве либо договору купли-продажи, в размере стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была ранее оплачена участником

строительства по договору с недобросовестным застройщиком. Договор участия в долевом строительстве или договор купли-продажи жилого помещения, предусмотренный настоящим абзацем, должен предусматривать уступку участником долевого строительства застройщику прав требований к недобросовестному застройщику по ранее заключенному договору, доли в праве собственности на многоквартирный жилой дом (многоквартирный жилой дом, не завершённый строительством, права собственности на жилое помещение в многоквартирном жилом доме).

17. При предоставлении мер по защите прав участников долевого строительства при реализации подпункта «в» пункта 3 настоящего Порядка:

затраты застройщика определяются как сумма денежных средств, выплаченных застройщиком участникам долевого строительства в рамках реализации соглашения;

при расчете стоимости затрат застройщика используется рыночная стоимость объекта долевого строительства путем соразмерного уменьшения стоимости затрат застройщика (в случаях когда права по договору участия в долевом строительстве на объект долевого строительства переходят к застройщику в полном объеме).

18. При предоставлении мер по защите прав участников долевого строительства при одновременной реализации застройщиком подпунктов «б» и «в» пункта 3 настоящего Порядка затраты застройщика определяются как сумма всех понесенных застройщиком затрат по оказанию мер поддержки участникам долевого строительства.

19. Стоимость затрат застройщика при предоставлении мер по защите прав участников долевого строительства, предусмотренных подпунктами «а» - «в» пункта 3 настоящего Порядка, не должна быть меньше рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого для реализации масштабного инвестиционного проекта.

20. В случае если участником долевого строительства ранее оплата по договору с недобросовестным застройщиком произведена не в полном объеме, то предоставление мер по защите прав участников долевого строительства осуществляется следующими способами:

а) участник долевого строительства производит застройщику доплату за неоплаченное количество квадратных метров по договору участия в долевом строительстве в размере средней рыночной стоимости квадратного метра на дату предоставления жилого помещения произведенного на количество неоплаченных квадратных метров;

б) в случае отказа участника долевого строительства произвести доплату, указанную в подпункте «а» настоящего пункта, в договоре, указанном в абзаце пятом пункта 16 настоящего Порядка, по соглашению сторон может предусматриваться предоставление застройщиком участнику долевого строительства жилого помещения меньшего по площади, чем

указано в договоре участия в долевом строительстве с недобросовестным застройщиком;

в) в случае невозможности предоставления застройщиком жилого помещения, предусмотренного подпунктом «б» настоящего пункта, мера по защите прав участников долевого строительства предоставляется в соответствии с подпунктом «в» пункта 3 настоящего Порядка, при этом участник долевого строительства заключает договор уступки застройщику прав требований к недобросовестному застройщику по ранее заключенному договору, доли в праве собственности на многоквартирный жилой дом (многоквартирный жилой дом, не завершённый строительством, права собственности на жилое помещение в многоквартирном жилом доме).