



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от « 31 » января 20 24 г.

№ 1 – Н

Об утверждении Правил принятия Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» решения о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, застройщики которых признаны банкротом и в отношении которых открыто конкурсное производство

В соответствии со статьей 21.3 Федерального закона 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», постановлением администрации Владимирской области от 19.01.2021 № 14 «О создании унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области», постановлением Правительства Владимирской области от 01.02.2023 № 33 «Об утверждении Положения о Министерстве архитектуры и строительства Владимирской области» приказываю:

1. Утвердить Правила принятия Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» решения о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, застройщики которых признаны

банкротом и в отношении которых открыто конкурсное производство (далее - Правила) согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



А.Ю.Батурин

Приложение
к приказу Министерства архитектуры
и строительства Владимирской области
от « 31 » января 2024 г. № 1 - Н

Правила

принятия Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» решения о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, застройщики которых признаны банкротом и в отношении которых открыто конкурсное производство

1. Настоящие Правила устанавливают порядок принятия Унитарной некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Владимирской области» (далее - Фонд) решения о финансировании мероприятий для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность (далее соответственно - объекты, мероприятия, решение о финансировании), или решения о нецелесообразности финансирования таких мероприятий (далее - решение о нецелесообразности финансирования) за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Владимирской области в Фонд.

2. Решение о финансировании принимается Наблюдательным Советом Фонда при отсутствии следующих условий:

- 1) застройщик не является юридическим лицом;
- 2) застройщик привлекал денежные средства и (или) имущество участников строительства, не имея прав на земельный участок (право собственности или иное имущественное право), который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства или объект инфраструктуры;
- 3) застройщик осуществлял строительство объекта незавершенного строительства без полученного в установленном законодательством Российской

Федерации о градостроительной деятельности порядке разрешения на строительство;

4) договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства для строительства объекта, в отношении которого Фондом принимается решение, заключен с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), и представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2018 года;

5) договор, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, с первым участником строительства заключен после 1 июля 2019 года.

3. Решение о финансировании принимается в отношении объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых в соответствии с проектной документацией входят объекты долевого строительства, при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, либо в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории, а также объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов в государственную или муниципальную собственность.

4. Решение о нецелесообразности финансирования принимается Наблюдательным Советом Фонда при наличии хотя бы одного из предусмотренных пунктом 2 Правил условий.

5. Фонд принимает решение о финансировании на основании:

а) информации, сведений и документов, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

б) документов, полученных Фондом от застройщика;

в) документов застройщика, в том числе бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика, представленных в соответствии с пунктом 2.3-1 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) конкурсным управляющим;

г) иных документов и информации, полученных Фондом в целях подготовки соответствующего решения.

6. В решении о финансировании, указывается предельный объем финансирования за счет имущества Фонда. При этом объем предельный объем финансирования за счет имущества Фонда не может быть выше предельного уровня имущественного вноса Владимирской области в имущество Фонда, на дату принятия решения о финансировании, если иное не предусмотрено отдельным решением Правительства Владимирской области.

7. Решение о финансировании принимается Фондом на основании Распоряжения Губернатора Владимирской области «Об утверждении плана-графика (дорожной карты) по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Владимирской области, включенных в Единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ. Решение о финансировании принимается Фондом в случае признания застройщика банкротом и при отсутствии условий принятия решения о нецелесообразности финансирования.

8. Принятие Фондом решения о финансировании возможно, если:

а) истек предусмотренный пунктом 4 статьи 201.4 Федерального закона № 127-ФЗ срок включения требований участников строительства в реестр требований участников строительства и определены совокупный размер требований участников строительства о передаче жилых помещений, размер требований участников строительства о передаче машино-мест и нежилых помещений и совокупный размер денежных требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства;

б) конкурсным управляющим в соответствии с пунктом 2 статьи 129 Федерального закона № 127-ФЗ проведена инвентаризация имущества застройщика;

в) конкурсным управляющим определена стоимость земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства);

г) Министерством архитектуры и строительства Владимирской области и Фондом определены сроки и размер финансирования, необходимые для завершения строительства объектов;

д) конкурсным управляющим определен размер денежных средств, необходимых для погашения требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, денежных средств, подлежащих перечислению в соответствии с пунктом 3 статьи 201.15-1 Федерального закона № 127-ФЗ, а также в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.11 и 201.15-1 Федерального закона № 127-ФЗ возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте

недвижимости, строительство которых завершено, или передачи Фонду прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

е) на дату принятия решения о финансировании, стоимость имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Владимирской области, предоставленного в целях финансирования мероприятий, превышает размер денежных обязательств, принятых Фондом в соответствии с ранее принятыми решениями о финансировании.

9. Предельный объем финансирования может быть изменен на основании:

а) полученных Фондом положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

б) внесенных Фондом после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий изменений в сметную документацию в связи с применением индексов изменения сметной стоимости строительства, определенных в соответствии с Методикой расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.06.2019 № 326/пр, без изменений физических объемов работ, конструктивных, организационно-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией;

в) изменения сметной стоимости строительства объектов незавершенного строительства и (или) объектов инфраструктуры в результате пересчета такой сметной стоимости Фондом с применением индекса-дефлятора инвестиций в основной капитал, указанного в базовом сценарии прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, размещенного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, действующего на дату указанного пересчета сметной стоимости строительства, в целях приведения стоимостных показателей сметной стоимости строительства объектов незавершенного строительства и (или) объектов инфраструктуры в цены периода, в течение которого осуществляется финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и (или) по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры и завершение строительства указанных объектов;

г) судебных актов, предусматривающих обязанность перечисления Фондом денежных средств застройщику в соответствии с пунктом 3 статьи 201.15-1 Федерального закона № 127-ФЗ.

10. Решение об изменении предельного объема финансирования по основаниям, предусмотренным пунктом 9 Правил, принимается Наблюдательным Советом Фонда.

