



**ДЕПАРТАМЕНТ ПО НАДЗОРУ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

П Р И К А З

от 24.02.2021

№ 5

г. Краснодар

**О внесении изменений в приказ департамента по надзору
в строительной сфере Краснодарского края от
24 октября 2018 г. № 103 "Об утверждении методики
определения расходов (затрат) инвестора, необходимых
на исполнение обязательств по обеспечению прав
пострадавших участников строительства на квартиры"**

В соответствии с Законом Краснодарского края от 8 октября 2019 г. № 4122-КЗ "О внесении изменений в статью 1 Закона Краснодарского края "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" и внесении изменений в Закон Краснодарского края "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края" п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края от 24 октября 2018 г. № 103 "Об утверждении методики определения расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры" следующие изменения:

1) в наименовании приказа, в пункте 1 приказа:

после слов "участников строительства на квартиры" дополнить словами ", а также на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика

проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

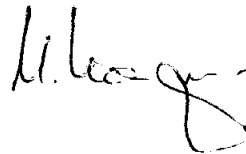
2) в пункте 3 приказа слова "П.П. Кошкина" заменить словами "Канищева М.Н.";

3) приложение к приказу изложить в новой редакции (прилагается).

2. Начальнику организационного отдела департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Кершковской С.Н. обеспечить направление настоящего приказа для размещения (опубликования) на "Официальном интернет – портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и размещение настоящего приказа в разделе "Приказы департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края" официального сайта департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Руководитель департамента



М.Н. Карпенко

Приложение
к приказу
департамента по надзору
в строительной сфере
Краснодарского края
от 24.02.2021 № 5

"Приложение

Утверждена
приказом
департамента по надзору
в строительной сфере
Краснодарского края
от 24 октября 2018 г. № 103
(в редакции приказа департамента
по надзору в строительной сфере
Краснодарского края
от 24.02.2021 № 5)

**Методика
определения расходов (затрат) инвестора, необходимых
на исполнение обязательств по обеспечению прав
пострадавших участников строительства на квартиры,
а также на переход к инвестору в установленном
законодательством Российской Федерации порядке прав
и обязанностей застройщика проблемного объекта
в отношении проблемного объекта и земельного(ых)
участка(ов), на котором(ых) расположен данный
проблемный объект, либо на приобретение имущества
(в том числе имущественных прав) и обязательств
застройщика проблемного объекта в соответствии с
нормами Федерального закона "О несостоятельности
(банкротстве)"**

1. Настоящая Методика устанавливает порядок определения департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – департамент) расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, а также на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение

имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", в целях соотношения данных расходов (затрат) инвестора с кадастровой стоимостью земельного участка, предоставляемого в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктами "ж", "з" статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 г. № 3123-КЗ "О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения" (далее – Закон № 3123-КЗ).

2. Понятия и термины, используемые в настоящей Методике, применяются в значениях, определенных положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 214-ФЗ) и Закона Краснодарского края от 4 мая 2018 г. № 3792-КЗ "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края" (далее – Закон № 3792-КЗ).

Для целей определения в соответствии с настоящей Методикой расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, а также на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", департаментом принимаются данные, установленные настоящей Методикой, в отношении пострадавших участников строительства, имеющих права на квартиры в проблемном объекте в соответствии с договором участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Законом № 214-ФЗ, либо на основании вступившего в законную силу судебного акта.

3. Настоящая Методика используется инициатором проекта при составлении справки-расчета расходов (затрат), необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, а также на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение

имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) (далее – справка-расчет), предусмотренной подпунктом 2.1¹.8 Порядка принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта, объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения критериям, установленным Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 г. № 3123-КЗ, при соблюдении которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов (далее – Порядок), утвержденного постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 9 июня 2015 г. № 522 "Об утверждении Порядка принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта, объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения критериям, установленным Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ, при соблюдении которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов" (далее – постановление № 522).

4. Справка-расчет составляется инициатором проекта в произвольной форме, и включает в себя два раздела:

1) Раздел I. Расчет расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры;

2) Раздел II. Расчет расходов (затрат) инвестора, необходимых на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ.

5. К расходам (затратам) инвестора, необходимым на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, относятся:

- расходы (затраты) инвестора, необходимые для завершения строительства проблемного объекта;
- расходы (затраты) инвестора на приобретение квартир либо строительство квартир, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, имеющим права на квартиры в проблемном объекте;
- расходы (затраты) инвестора, связанные с выплатой денежной компенсации пострадавшим участникам строительства.

5.1. В случае если масштабный инвестиционный проект предусматривает обязательства инвестора по обеспечению прав пострадавших участников

строительства на квартиры путем передачи в собственность пострадавшим участникам строительства квартир в проблемном объекте, завершённом строительством и введённом в эксплуатацию, к расходам (затратам) инвестора, необходимым на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, относятся расходы (затраты) инвестора, необходимые для завершения строительства проблемного объекта, объём финансирования которых определен уполномоченным нормативным правовым актом главы администрации (губернатора) Краснодарского края органом исполнительной власти Краснодарского края.

Подготовку заключения об объёмах финансирования, необходимого для завершения строительства проблемного объекта, в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктами "ж", "з" статьи 1 Закона № 3123-КЗ (далее – заключение об объёмах финансирования) осуществляет департамент строительства Краснодарского края.

Заключение об объёмах финансирования департамент получает в рамках рассмотрения заявлений юридических лиц – инициаторов проектов о соответствии масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, критериям, установленным пунктами "ж", "з" статьи 1 Закона № 3123-КЗ (далее – заявление).

5.2. В случае если масштабный инвестиционный проект предусматривает обязательства инвестора по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры путем передачи в собственность пострадавшим участникам строительства квартир в ином многоквартирном доме, к расходам (затратам) инвестора, необходимым на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, относятся расходы (затраты) инвестора на приобретение квартир либо строительство квартир, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам строительства.

Сумма расходов (затрат) инвестора на приобретение квартир, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, определяется размером денежных средств, уплаченных инвестором по договорам, согласно которым инвестору принадлежат квартиры (права на квартиры), подлежащие передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, но не более размера, полученного от произведения количества общей площади передаваемых квартир без учета лоджий (балконов), не превышающего количество общей площади квартир в проблемном объекте, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в регионе, на территории которого находится многоквартирный дом с передаваемыми квартирами, показатели которой утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на квартал, предшествующий

кварталу, в котором подается заявление (далее также – средняя рыночная стоимость жилья). При этом, в случае приобретения квартир, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, в многоквартирном доме, не сданном в эксплуатацию, к показателю средней рыночной стоимости жилья подлежит применение дисконтирования в размере действующей на дату составления справки-расчета ключевой ставки Банка России, взятой в зависимость от соотношения количества календарных дней периода строительства многоквартирного дома с квартирами, подлежащими передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, исчисляемого с даты подачи заявления до даты получения разрешения на ввод данного многоквартирного дома в эксплуатацию, на количество дней в календарном году равное 365 дням.

Заверенные в установленном порядке копии договоров, согласно которым инвестору принадлежат квартиры, подлежащие передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, а также платежных документов, свидетельствующих об исполнении финансовых обязательств по таким договорам, прилагаются к справке-расчету.

Сумма расходов (затрат) инвестора на строительство квартир, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, имеющим права на квартиры в проблемном объекте, определяется размером, полученным от произведения количества общей площади передаваемых квартир без учета лоджий (балконов), не превышающего размера общей площади квартир в проблемном объекте, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в регионе, на территории которого находится многоквартирный дом с передаваемыми квартирами, показатели которой утверждены приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на квартал, предшествующий кварталу, в котором подается заявление. При этом, к показателю средней рыночной стоимости жилья подлежит применение дисконтирования в размере действующей на дату составления справки-расчета ключевой ставки Банка России, взятой в зависимость от соотношения количества календарных дней периода строительства многоквартирного дома с квартирами, подлежащими передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, исчисляемого с даты подачи заявления до даты получения разрешения на ввод данного многоквартирного дома в эксплуатацию, на количество дней в календарном году равное 365 дням.

Дата получения разрешения на ввод многоквартирного дома с квартирами, подлежащими передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, в эксплуатацию подтверждается проектной декларацией, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства по соответствующему объекту капитального строительства, в отношении которого застройщиком получено в контролирующем органе заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям,

установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.1, 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

Количество общей площади квартир, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам строительства, подтверждается рамочным договором, заключенным юридическим лицом – инициатором проекта с пострадавшим участником строительства либо его представителем по доверенности, копия которой прилагается к указанному договору, предусматривающим обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавшего участника строительства на квартиру при условии вступления в силу соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта, заключенного по итогам рассмотрения заявления.

Размер общей площади квартир, права на которые принадлежат пострадавшим участникам строительства, подтверждается заверенными в установленном порядке копиями договоров, заключенных пострадавшими участниками строительства с застройщиком проблемного объекта, либо вступивших в силу судебных актов.

5.3. В случае если масштабный инвестиционный проект предусматривает обязательства инвестора по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры путем выплаты пострадавшим участникам строительства денежной компенсации к расходам (затратам) инвестора, необходимым на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, относятся расходы (затраты) инвестора, связанные с выплатой пострадавшим участникам строительства денежной компенсации, но не более суммы денежных средств, уплаченных пострадавшими участниками строительства застройщику проблемного объекта в рамках договоров, ранее заключенных с застройщиком проблемного объекта.

Размер денежной компенсации подтверждается рамочным договором, заключенным юридическим лицом – инициатором проекта с пострадавшим участником строительства либо его представителем по доверенности, копия которой прилагается к указанному договору, предусматривающим обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавшего участника строительства на квартиру при условии вступления в силу соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта, заключенного по итогам рассмотрения заявления.

Сумма денежных средств, уплаченных пострадавшими участниками строительства застройщику проблемного объекта в рамках договоров, ранее заключенных с застройщиком проблемного объекта, подтверждается заверенными в установленном порядке копиями договоров, заключенных пострадавшими участниками строительства с застройщиком проблемного объекта, а также платежных документов, свидетельствующих об исполнении финансовых обязательств по таким договорам, либо вступивших в законную силу судебных актов.

6. К расходам (затратам) инвестора, необходимым на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного

объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ, относятся:

а) в случае, если в отношении застройщика проблемного объекта не введена процедура банкротства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ – расходы, понесенные инвестором на приобретение прав и обязанностей застройщика;

б) в случае, если в отношении застройщика проблемного объекта введена процедура банкротства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ – расходы, понесенные инвестором на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ.

6.1. В целях подтверждения расходов, указанных в подпункте "а" пункта 6 настоящей Методики, инициатором проекта к справке-расчету прилагаются заверенные в установленном порядке копии документов, в соответствии с которыми произошло приобретение инвестором прав и обязанностей застройщика (договор купли-продажи земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен проблемный объект либо договор о передаче (уступке) прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен проблемный объект), а также заверенные в установленном порядке копии платежных документов, свидетельствующие о полном исполнении инвестором финансовых обязательств по таким договорам.

При этом, заключенный между инвестором и застройщиком проблемного объекта договор в обязательном порядке должен содержать: условия о переходе к инвестору обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным застройщиком проблемного объекта по данному объекту, в обеспечение исполнения которых на передаваемый(ые) земельный(ые) участок(ки) наложены обременения (ограничения); стоимость передаваемого(ых) земельного(ых) участка(ов) и стоимость объекта незавершенного строительства (проблемного объекта), расположенного на передаваемом(ых) земельном(ых) участке(ах).

В качестве обоснования стоимости передаваемого(ых) земельного(ых) участка(ков) и объекта незавершенного строительства указанной в абзаце втором настоящего пункта, инициатором проекта представляются (на выбор):

1) заверенные в установленном порядке копии регистров бухгалтерского учета с приложением первичной бухгалтерской документации;

2) отчет об оценке, составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

6.2. Расходы, указанные в подпункте "б" пункта 6 настоящей Методики, определяются на основании сведений, указанных в определении арбитражного суда о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика.

Также в целях подтверждения расходов, указанных в подпункте "б" пункта 6 настоящей Методики, инициатором проекта к справке-расчету прилагается заверенная в установленном порядке копия договора (договоров) передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Федеральному закону № 127-ФЗ, заключенного между конкурсным управляющим (внешним управляющим) с приобретателем (инвестором), а также заверенные в установленном порядке копии платежных документов, свидетельствующие о понесенных инвестором судебных расходах включающих в себя сумму денежных средств, необходимых для погашения инвестором задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди застройщика-банкрота в соответствии с ч. 5 ст. 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ, требований кредиторов, указанных в ч. 6 ст. 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ, в размере, установленном п. 1 ч. 1 ст. 201.14 Федерального закона № 127-ФЗ.

Определение арбитражного суда о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика имеется в распоряжении отдела по участию в делах о банкротстве департамента.

7. К справке-расчету инициатором проекта прилагаются документы, предусмотренные пунктами 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2 настоящей Методики.

Не представление инициатором проекта подтверждающих документов, предусмотренных пунктами 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2 настоящей Методики, а равно представление документов, не содержащих условия, указанные в пунктах 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2 настоящей Методики, является основанием для возврата справки-расчета и документов инициатору проекта по основанию, предусмотренному п. 2.4 Порядка, утвержденному постановлением № 522.

8. Проверку справки-расчета осуществляет отдел анализа в области долевого строительства департамента в рамках рассмотрения документов инициатора проекта, предусмотренных подпунктом 2.1¹ Порядка, утвержденного постановлением № 522.

В случае, если в отношении застройщика проблемного объекта введена процедура банкротства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ, в рамках рассмотрения документов инициатора проекта, предусмотренных подпунктом 2.1¹ Порядка, утвержденного постановлением № 522, отдел анализа в области долевого строительства департамента осуществляет проверку раздела I справки-расчета, отдел по участию в делах о банкротстве департамента осуществляет проверку раздела II справки-расчета.

9. Должностное лицо отдела по участию в делах о банкротстве рассматривает справку-расчет и документы, предусмотренные пунктом 6.2 настоящей Методики, анализирует и проверяет их, после чего в срок, не превышающий 7 рабочих дней со дня поступления справки-расчета в департамент готовит и представляет в отдел анализа в области долевого строительства служебную записку, содержащую информацию о расчете суммы расходов (затрат) инвестора, необходимых на приобретение имущества (в том

числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ.

10. Должностное лицо отдела анализа в области долевого строительства департамента рассматривает справку-расчет, документы, предусмотренные пунктами 5.1, 5.2, 5.3, 6.1 настоящей Методики, после чего, с учетом служебной записки отдела по участию в делах о банкротстве (при наличии), не позднее 10 рабочих дней со дня поступления справки-расчета в департамент готовит заключение, содержащее информацию о расчете суммы расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, а также на переход к инвестору в установленном законодательством Российской Федерации порядке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположен данный проблемный объект, либо на приобретение имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика проблемного объекта в соответствии с нормами Федерального закона № 127-ФЗ.

Проект соответствующего заключения подлежит визированию ответственным исполнителем, и в срок, не превышающий 2 рабочих дня со дня поступления, визируется начальником отдела анализа в области долевого строительства, начальником отдела по участию в делах о банкротстве (в случае, если отделом по участию в делах о банкротстве готовилась служебная записка, предусмотренная пунктом 9 настоящей Методики), начальником (заместителем начальника) отдела правового обеспечения департамента, подписывается руководителем (заместителем руководителя) департамента."

Заместитель руководителя департамента



М.Н. Канищев