



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.04.2022 № 308

г. Ростов-на-Дону

О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 22.09.2016 № 663

В целях реализации мероприятий по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Ростовской области от 22.09.2016 № 663 «Об утверждении Порядка определения площади земельного участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом «б» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС» изменения согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Сильвестрова Ю.Ю.

Губернатор
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

Приложение
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 18.04.2022 № 308

ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в постановление
Правительства Ростовской области от 22.09.2016 № 663
«Об утверждении Порядка определения площади земельного
участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта
в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом «б»
пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС»

1. Пункт 3 изложить в редакции:

«3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Сильвестрова Ю.Ю.».

2. Пункт 3 приложения изложить в редакции:

«3. Расчетная площадь земельного участка рассчитывается исходя из соотношения затрат инвестора на завершение строительства проблемного объекта с учетом выручки от реализации нереализованных квартир и нежилых помещений в проблемном объекте и возможной выручки, получаемой инвестором в результате реализации 5 процентов жилых помещений, построенных на предоставляемом земельном участке, и определяется по формуле:

$$S_{\text{спр}} = \frac{C_{\text{зр}} - (S_{\text{ж}} \times C_{\text{рн}}) - (S_{\text{н}} \times C_{\text{рн}} \times 1,11) + V}{0,05 \times C_{\text{рн}} \times K},$$

где:

$S_{\text{спр}}$ – расчетная площадь земельного участка, гектаров;

$C_{\text{зр}}$ – стоимость завершения строительства проблемного объекта, определяемая в соответствии со сметой на завершение строительства проблемного объекта, приведенная в соответствие с ценами квартала года, в котором принято решение об обеспечении прав пострадавших участников долевого строительства, тыс. рублей;

$C_{\text{рн}}$ – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья по городским округам и муниципальным районам в Ростовской области, определяемая в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 06.09.2012 № 863 «О возложении на министерство строительства,

архитектуры и территориального развития Ростовской области полномочий по определению и утверждению средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья» и действующая на дату принятия решения об обеспечении прав пострадавших участников долевого строительства, тыс. рублей/кв. метр;

Sж – площадь нереализованных квартир в проблемном объекте, определяемая в соответствии с проектной документацией на строительство проблемного объекта и сведениями о зарегистрированных правах в отношении проблемного объекта, кв. метров;

Sн – площадь нереализованных нежилых помещений в проблемном объекте, определяемая в соответствии с проектной документацией на строительство проблемного объекта и сведениями о зарегистрированных правах в отношении проблемного объекта, кв. метров;

V – фактически понесенные затраты инвестора для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов первой и второй очереди в рамках дела о банкротстве застройщика проблемного объекта в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестором в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС, тыс. рублей;

K – показатель плотности жилого фонда на предоставляемом земельном участке в соответствии с утвержденными документами территориального планирования муниципального образования и/или утвержденными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования, кв. метров/гектаров;

1,11 – коэффициент превышения средней рыночной стоимости нежилых помещений по отношению к средней рыночной стоимости квартир;

0,05 – коэффициент, учитывающий реализацию 5 процентов жилых помещений, построенных на предоставляемом земельном участке.

Под датой принятия решения об обеспечении прав пострадавших участников долевого строительства считается дата:

подписания объединением (объединениями) пострадавших участников долевого строительства проектов договоров с инвестором, предусматривающих обеспечение завершения строительства проблемного (проблемных) объекта (объектов) и ввода его (их) в эксплуатацию, в том числе путем финансирования, в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС;

определения Арбитражного суда о переходе заявителю имущества и обязательств застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта между застройщиком и пострадавшими участниками долевого строительства, в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС;

подписания застройщиком проблемного объекта проектов договоров о переводе на заявителя прав и обязанностей застройщика по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве проблемного объекта (проекты договоров цессии), в случае обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения способом, предусмотренным пунктом 3 части 1 статьи 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС.».

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин