

УТВЕРЖДЕНА
Правлением Фонда
«Жилищное и социальное
строительство
Калининградской области»

Протокол № 14 от 21.12.2018

СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННАЯ ПРОГРАММА
по защите прав пострадавших участников долевого строительства
проблемных объектов

1. Термины и определения.

1.1. В целях настоящей Программы используются следующие термины и определения:

Программа – социально ориентированная программа по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемных объектов, разработанная Фондом.

Фонд – Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» – некоммерческая организация, не являющаяся казенным учреждением, созданная в 1999 году при участии Администрации Калининградской области и Мэрии города Калининграда, исполнитель Программы. Фонд включен в реестр социально-ориентированных некоммерческих организаций Калининградской области в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Пострадавший участник долевого строительства – гражданин, определенный в статье 2 Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 г. N 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, иных объектов недвижимости жилого назначения на территории Калининградской области» (далее – Закон 87).

Иной участник строительства – гражданин, имеющий установленное решением суда требование к недобросовестному застройщику о передаче нежилого помещения или машино-места в проблемном объекте либо зарегистрировавшие право на нежилое помещение или машино-место в проблемном объекте, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, имеющий установленное решением суда требование к недобросовестному застройщику о передаче жилого или нежилого помещения или машино-места в проблемном объекте либо зарегистрировавший право на жилое или нежилое помещение или машино-место в проблемном объекте.

Проблемный объект – объект незавершенного строительства, определенный в статье 2 Закона 87 и включенный в Программу.

Недобросовестный застройщик – застройщик проблемного объекта, включенного в Программу.

Соглашение – заключенное между Правительством Калининградской области и Фондом соглашение о принятии Фондом обязательства по завершению строительства проблемных объектов и исполнению обязательств застройщика перед пострадавшими участниками долевого строительства.

План мероприятий по реализации Программы (дорожная карта, далее – дорожная карта) – разрабатываемый Фондом во исполнение Соглашения и в соответствии с Программой документ, определяющий перечень, сроки, ответственных исполнителей, источники финансирования и другие условия реализации мероприятий по завершению строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

Жилищно-строительный кооператив, ЖСК – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством о банкротстве в целях завершения строительства проблемного объекта и предоставления в завершенном строительстве проблемном объекте жилых помещений членам указанного кооператива, которому в установленном порядке переданы права недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок, или ЖСК, созданный пострадавшими участниками долевого строительства, которому принадлежат права на проблемный объект и земельный участок.

Иные термины и определения, не указанные в настоящем разделе, применяются в Программе как это определено действующим законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Калининградской области.

2. Проблемные объекты, включенные в Программу.

2.1. В Программу включены следующие проблемные объекты:

2.1.1. Многоквартирный дом (№ 1 по ГП), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:64, недобросовестный застройщик ООО «Регион-сервис», на момент утверждения Программы находится в процедуре банкротства.

2.1.2. Многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131932:8, недобросовестный застройщик ООО «Вивагс», права недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, переданы ЖСК «Гагаринский».

2.1.3. Многоквартирные дома (№ 1 и №2 по ГП), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:54, недобросовестный застройщик ООО «Ганза-сервис», права

недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, переданы ЖСК «Ганза 4».

2.1.4. Многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:93, недобросовестный застройщик ООО «Альфастрой», на момент утверждения Программы находится в процедуре банкротства.

2.2. В соответствии с настоящей Программой Фонд принимает на себя обязательство по реализации предусмотренных Программой мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства указанных проблемных объектов в установленные Программой порядке и сроки за счет собственных и привлеченных источников, определенных Программой.

3. Целевые показатели Программы и реализуемые меры.

3.1. Целью Программы является уменьшение на территории Калининградской области числа пострадавших участников долевого строительства, оказавшихся в сложной жизненной ситуации в связи с неисполнением недобросовестными застройщиками своих обязательств.

3.2. По предварительным данным на дату утверждения Программы:

3.2.1. В 4-х проблемных объектах количество пострадавших участников долевого строительства составляет более 400 человек.

3.2.2. Расходы на завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемных объектов составляют порядка 1,281 млрд. рублей.

3.2.3. Около 0,556 млрд рублей можно выручить от погашения долгов пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства, доплат иными участниками строительства, продажи свободных жилых, нежилых помещений и машино-мест в проблемных объектах.

3.2.4. Дефицит финансирования предполагается покрыть за счет средств Фонда и поддержки из областного бюджета Калининградской области.

3.3. Ожидаемый срок реализации Программы до конца 2022 года.

3.4. На первом этапе планируется завершение строительства проблемного объекта ООО «Регион-сервис», на втором этапе – ООО «Вивагс». Строительство проблемных объектов ООО «Ганза-сервис» и ООО «Альфастрой» как наиболее сложных и капиталоемких планируется завершить на третьем этапе.

3.5. Для достижения цели в рамках Программы Фондом будет реализован комплекс мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства путем:

3.5.1. Организации и финансирования работ по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта с последующей передачей расположенных в нем жилых помещений в собственность пострадавшим участникам долевого строительства.

3.5.2. Предоставления в собственность пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме.

3.5.3. Выплаты пострадавшим участникам долевого строительства денежной компенсации в размере не менее суммы денежных средств, уплаченных недобросовестному застройщику по возмездному договору, предусматривающему передачу в собственность жилого помещения.

3.6. При реализации мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства в целях выполнения требований действующего законодательства Фонд имеет право учреждать хозяйственные общества, основным видом деятельности которых является завершение строительства проблемных объектов (далее – дочернее общество). В таком случае все положения Программы по отношению к Фонду применяются по аналогии к таким дочерним обществам в части переданных им прав и обязанностей Фонда. По обязательствам дочернего общества Фонд несет солидарную ответственность.

4. Условия предоставления мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства.

4.1. Мера, указанная в пункте 3.5.1, является основной и реализуется Фондом в соответствии с Соглашением и Программой.

4.2. Меры, указанные в пунктах 3.5.2 и 3.5.3, реализуются Фондом на основании отдельных соглашений (договоров) с заинтересованными пострадавшими участниками долевого строительства только после одобрения и утверждения дорожных карт в соответствии с разделом 7 при наличии у Фонда подходящих жилых помещений или свободных денежных средств, экономической целесообразности данных мер для Фонда. Порядок предоставления мер, указанных в пунктах 3.5.2 и 3.5.3, определен в разделе 15.

4.3. Меры, предусмотренные Программой, предоставляются пострадавшему участнику долевого строительства, не имеющему задолженности по оплате договора, из которого у него возникло право на жилое помещение, в пределах общей площади всех жилых помещений в одном проблемном объекте, подлежащих передаче пострадавшему участнику долевого строительства.

4.4. Пострадавшим участникам долевого строительства, не погасившим в установленные дорожной картой сроки задолженность по оплате договора, из которого возникло право на жилое помещение, а также иным участникам строительства, предусмотренные Программой меры не предоставляются. Фонд на основании отдельных соглашений с

указанными в настоящем пункте лицами вправе предоставлять меры, указанные в пунктах 3.5.2 и 3.5.3 при одновременной уступке прав требований указанных лиц на жилое или нежилое помещение или машино-место на Фонд при наличии у Фонда подходящих жилых помещений или свободных денежных средств, экономической целесообразности данных мер для Фонда и при соблюдении приоритета исполнения обязательств по предоставлению меры, указанной в пункте 3.5.1.

4.5. Гражданин, который приобрел у юридического лица право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве недобросовестного застройщика, не имеет права на получение мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства в рамках Программы.

4.6. Лица, указанные в пунктах 4.4 и 4.5, участвуют совместно с Фондом в финансировании мероприятий по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта путем внесения денежных средств в порядке, предусмотренном Программой и дорожной картой.

5. Передача полномочий застройщика Фонду (дочернему обществу).

5.1. В целях исполнения Фондом (дочерним обществом) обязательств застройщика по завершению строительства и вводу проблемного объекта в эксплуатацию, подготовки дорожной карты, осуществления иных мероприятий в рамках Программы Фонду (дочернему обществу) органами управления ЖСК, недобросовестного застройщика передаются функции застройщика, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

5.2. До утверждения дорожной карты орган управления ЖСК, недобросовестного застройщика заключает с Фондом (дочерним обществом) договор на выполнение функций технического заказчика и оформляет нотариально заверенную доверенность Фонду (дочернему обществу) со всеми полномочиями, необходимыми для исполнения Фондом (дочерним обществом) функций застройщика по завершению строительства и вводу проблемного объекта в эксплуатацию.

5.3. По договору на выполнение функций технического заказчика Фонд (дочернее общество) от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на строительство и на ввод проблемного объекта в эксплуатацию,

осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

5.4. Договор на выполнение функций технического заказчика является договором возмездного оказания услуг, плата по договору устанавливается с учетом ограничений, определенных в пункте 10.4.8. Оплата услуг и расходы Фонда (дочернего общества) по договору на выполнение функций технического заказчика покрываются за счет бюджета завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (далее – бюджет строительства) после утверждения дорожной карты, а в случае не утверждения дорожной карты в порядке, установленном разделом 7, – за счет ЖСК или конкурсной массы недобросовестного застройщика.

5.5. В случае приобретения Фондом (дочерним обществом) прав застройщика на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, на торгах в процедуре банкротства недобросовестного застройщика, договор на выполнение функций технического заказчика прекращается после перехода Фонду (дочернему обществу) указанных прав.

5.6. В случае не утверждения дорожной карты в предусмотренном разделом 7 порядке договор на выполнение функций технического заказчика может быть расторгнут по инициативе любой из подписавших его сторон.

5.7. В случае отказа ЖСК или недобросовестного застройщика от заключения с Фондом (дочерним обществом) договора на выполнение функций технического заказчика ЖСК (недобросовестный застройщик) самостоятельно и за свой счет обеспечивает реализацию мероприятий согласно пунктам 6.1.2, 6.1.5, 6.1.6, включая получение (продление) разрешения на строительство, и представляет Фонду документы и информацию о выполненных мероприятиях. В таком случае в дорожную карту, подлежащую представлению Фондом в соответствии с пунктом 7.1, не включаются бюджет и график строительства, и вносится условие, что дорожная карта подлежит корректировке по срокам и объемам финансирования, а также повторному одобрению и утверждению в соответствии с разделом 7 после выполнения ЖСК (недобросовестным застройщиком) мероприятий в соответствии с настоящим пунктом.

6. Основные этапы завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

6.1. Процесс завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта осуществляется на основе дорожной карты, которая разрабатывается и исполняется в соответствии с положениями Программы. Дорожная карта включает следующие основные этапы:

6.1.1. Сбор сведений о недобросовестном застройщике, проблемном объекте, ЖСК, пострадавших участниках долевого строительства и иных участниках строительства, проверка данных сведений, их учет.

6.1.2. Проведение строительно-технической экспертизы проблемного объекта.

6.1.3. Формирование бюджета строительства, определение размера доплат лицами, обязанными по внесению денежных средств на формирование бюджета строительства.

6.1.4. Утверждение дорожной карты в порядке, установленном разделом 7.

6.1.5. Совершение юридических и фактических действий, оформление договорных отношений с пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства, с ЖСК, органами управления недобросовестного застройщика, необходимых для начала проведения строительных работ.

6.1.6. Реализация мероприятий по обеспечению возможности проведения строительных работ на проблемном объекте в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

6.1.7. Проведение строительных работ на проблемном объекте и его ввод в эксплуатацию.

6.1.8. Передача жилых или нежилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства.

7. Порядок одобрения и утверждения дорожной карты.

7.1. Фонд, в срок, не превышающий трех месяцев с даты предоставления в аренду без торгов земельного участка с кадастровым номером 39:15:131913:31, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Артиллерийская, для строительства (создания) многоквартирных домов предоставляет Правительству Калининградской области, пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства дорожную карту, содержащую подробное описание этапов, определенных разделом 6, с указанием мероприятий, ответственных исполнителей и участников, сроков, иных сведений. В дорожную карту включаются бюджет и график строительства.

7.2. Проект дорожной карты до представления пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства, Правительству Калининградской области, в срок, установленный пунктом 7.1, подлежит одобрению Правлением Фонда.

7.3. После одобрения проекта дорожной карты Правлением Фонда она размещается в течение пяти рабочих дней на сайте в сети Интернет по адресу dom39.ru/dostroim (далее – сайт Программы) для всеобщего ознакомления и направляется в Правительство Калининградской области.

7.4. На сайте Программы Фондом в течение одного месяца с момента одобрения проекта дорожной карты Правлением Фонда обеспечивается сбор предложений и замечаний к дорожной карте.

7.5. По итогам обсуждения, сбора предложений и замечаний в итоговый проект дорожной карты могут вноситься изменения на основании решения Правления Фонда.

7.6. В дорожную карту в обязательном порядке включаются следующие условия:

7.6.1. Передача (уступка, продажа) недобросовестным застройщиком проблемного объекта (жилищно-строительным кооперативом) Фонду до начала строительных работ прав на все свободные от прав третьих лиц жилые и нежилые помещения или машино-места в проблемном объекте в целях снижения (компенсации) финансовых затрат Фонда по завершению строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта путем реализации указанных жилых и нежилых помещений или машино-мест или прав на них.

7.6.2. Принятие до начала строительных работ лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5, обязательств по внесению денежных средств, с учетом сумм предоставляемого финансирования Фондом, необходимых для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта, соразмерно правам указанных лиц в расчете на квадратный метр жилого или нежилого помещения.

7.6.3. Погашение в течение не более 12 месяцев с даты начала строительных работ пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства, задолженности по внесению денежных средств по договорам, из которых возникли права требования указанных лиц на указанные жилые или нежилые помещения, или взносов в ЖСК.

7.7. Порядок исполнения пунктов 7.6.1-7.6.3 определен разделом 11.

7.8. Дорожная карта до начала строительных работ на проблемном объекте подлежит одобрению собранием кредиторов недобросовестного застройщика - пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства (собранием членов ЖСК) квалифицированным большинством.

7.9. После одобрения дорожной карты собранием кредиторов недобросовестного застройщика - пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства (собранием членов ЖСК), дорожная карта направляется Фондом для одобрения в Правительство Калининградской области.

7.10. Одобрение дорожной карты означает акт принятия пострадавшими участниками долевого строительства и иными

участниками строительства, лицами, указанными в дорожной карте, условий и положений Программы и дорожной карты.

7.11. После одобрения дорожной карты Правительством Калининградской области, дорожная карта утверждается Правлением Фонда.

7.12. Если в процессе строительства возникает необходимость внесения изменений в дорожную карту, не связанных с увеличением сроков строительства более чем на 6 месяцев и/или бюджета строительства более чем на 10 процентов, Фонд самостоятельно вносит такие изменения с размещением информации на сайте Программы и уведомлением Правительства Калининградской области.

7.13. В остальных случаях изменение дорожной карты подлежит одобрению в порядке, установленном настоящим разделом. Если внесение таких изменений существенным образом влияет на безопасность строительства и возможность исполнения Фондом своих обязательств, в том числе по причине недостатка финансирования по вине третьих лиц, Фонд вправе приостановить строительные работы до одобрения требуемых изменений в дорожную карту.

8. Порядок сбора Фондом сведений о недобросовестном застройщике, проблемном объекте, жилищно-строительном кооперативе, пострадавших участниках долевого строительства и иных участниках строительства, проверки данных сведений, их учета в целях реализации Программы.

8.1. Для целей реализации Фондом мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренных Программой, Фонд осуществляет сбор, проверку и учет следующих документов и сведений:

8.1.1. О недобросовестном застройщике и проблемном объекте по примерному перечню согласно приложению 1 к Программе.

8.1.2. О жилищно-строительном кооперативе, и его членах, пострадавших участниках долевого строительства и иных участниках строительства по примерному перечню согласно приложению 1 к Программе.

8.2. Целью сбора документов и сведений о недобросовестном застройщике и проблемном объекте является актуализация, проверка полноты и достоверности информации о проблемном объекте, исходно-разрешительной и проектной, рабочей, исполнительной документации, правах на земельный участок и проблемный объект, договорах технологического присоединения к инженерным сетям, технических условиях и их выполнении, заключении экспертизы, выполненных работах и другой информации, имеющей значение для проведения строительной-технической экспертизы, формирования бюджета

строительства, получения (продления) разрешения на строительство, начала строительных работ, завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

8.3. Целью сбора документов и сведений о жилищно-строительном кооперативе и его членах, о пострадавших участниках долевого строительства и иных участниках строительства является актуализация, проверка полноты и достоверности информации о пострадавших участниках долевого строительства и иных участниках строительства на предмет обоснованности отнесения к пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства, размера прав, обязательств и задолженности пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства.

8.4. Собранные документы и сведения подлежат учету и хранению в Фонде с обеспечением требований законодательства о персональных данных.

8.5. Документы и сведения о недобросовестном застройщике (ЖСК) и проблемном объекте запрашиваются Фондом у органов управления недобросовестного застройщика (ЖСК), проектных, экспертных и ресурсоснабжающих организаций, иных лиц.

8.6. При невозможности или отказе предоставления запрашиваемых сведений о недобросовестном застройщике (ЖСК) и проблемном объекте Фонд обращается в Правительство Калининградской области за содействием в получении недостающей информации, в том числе из архивов уполномоченных органов исполнительной власти Калининградской области, города Калининграда, иных органов и организаций.

8.7. Документы и сведения о пострадавших участниках долевого строительства и иных участниках строительства предоставляются указанными лицами непосредственно в Фонд.

8.8. Гражданин, включенный в реестр пострадавших граждан, формируемый в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 августа 2016 г. N 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (далее – приказ 560) или ранее действовавшим федеральным нормативным актом, регулировавшим порядок включения в реестр пострадавших граждан, представляет в Фонд лично или через своего законного представителя на основании нотариальной доверенности:

8.8.1. Копию уведомления о включении гражданина в реестр пострадавших граждан, выданного уполномоченным органом исполнительной власти Калининградской области на ведение реестра пострадавших граждан.

8.8.2. Подписанное гражданином согласие на обработку Фондом персональных данных гражданина (форма предоставляется Фондом).

8.8.3. Подписанное гражданином согласие на запрос Фондом в уполномоченные органы исполнительной власти Калининградской области и предоставление Фонду документов, переданных гражданином в порядке включения в реестр пострадавших граждан в соответствии с приказом 560 или ранее действовавшим федеральным нормативным актом, регулировавшим порядок включения в реестр пострадавших граждан (форма предоставляется Фондом).

8.9. По своему усмотрению гражданин может предоставить в Фонд копии документов, установленных приказом 560 для включения в реестр пострадавших граждан. В таком случае предоставление согласия согласно пункту 8.8.3 не требуется.

8.10. Гражданин, удовлетворяющий условиям отнесения к пострадавшим участникам долевого строительства, но не включенный в реестр пострадавших граждан, или гражданин, удовлетворяющий условиям отнесения к иным участникам строительства, представляет в Фонд лично или через своего законного представителя на основании нотариальной доверенности:

8.10.1. Подписанное гражданином согласие на обработку Фондом персональных данных гражданина (форма предоставляется Фондом).

8.10.2. Копии документов, установленных приказом 560 для включения в реестр пострадавших граждан, по аналогии для жилого или нежилого помещения или машино-места.

8.11. Иные участники строительства юридические лица (индивидуальные предприниматели) представляют в Фонд через своего законного представителя на основании надлежаще заверенной доверенности:

8.11.1. Подписанные руководителем и иными работниками юридического лица (на усмотрение юридического лица) согласия на обработку Фондом персональных данных указанных лиц (форма предоставляется Фондом).

8.11.2. Копии учредительных документов (для юридических лиц).

8.11.3. Копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.

8.11.4. Копию протокола (решения) о назначении руководителя (для юридических лиц).

8.11.5. Копии документов, установленных приказом 560 для включения в реестр пострадавших граждан, по аналогии для жилого или нежилого помещения.

8.12. При невозможности или отказе предоставления запрашиваемых сведений о пострадавших участниках долевого строительства и иных

участниках строительства Фонд обращается в органы управления недобросовестного застройщика (ЖСК), а также в Правительство Калининградской области за содействием в получении недостающей информации.

9. Порядок проведения строительно-технической экспертизы проблемного объекта.

9.1. Строительно-техническая экспертиза проблемного объекта направлена на определение технического состояния проблемного объекта, степени его готовности, необходимых работ, стоимости завершения строительства.

9.2. В процессе строительно-технической экспертизы осуществляются:

9.2.1. Изучение сведений и документов о проблемном объекте, собранных в соответствии с разделом 8.

9.2.2. Визуальное обследование проблемного объекта, его строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения, благоустройства, с фото-фиксацией результатов обследования.

9.2.3. Выполнение обмеров планировочных решений проблемного объекта, планов и типовых разрезов по зданию, определение конструктивной схемы здания и типа несущих конструкций.

9.2.4. Инструментальное определение параметров дефектов и повреждений, прочности материалов несущих конструкций.

9.2.5. Определение категории технического состояния строительных конструкций проблемного объекта, наличия и степени готовности сетей инженерно-технического обеспечения, благоустройства.

9.2.6. Оценка фактического состояния имеющихся сетей инженерно-технического обеспечения, проверка их работоспособности, соответствия их фактической прокладки проектным решениям, правилам монтажа, установленным требованиями действующей нормативной документации в строительстве.

9.2.7. Составление схем и ведомостей дефектов, повреждений с фиксацией их мест и характера.

9.2.8. Составление сметных расчетов на достройку проблемного объекта, сетей инженерно-технического обеспечения, благоустройства.

9.3. По итогам строительно-технической экспертизы составляется отчет, который является документом, на основании которого формируется бюджет строительства.

9.4. Строительно-техническая экспертиза проводится организацией, имеющей соответствующие допуски, разрешения, оборудование и персонал для проведения работ (далее – эксперт).

9.5. Если в процессе строительства возникает необходимость внесения изменений в отчет о строительно-технической экспертизе Фонд привлекает эксперта для проведения дополнительного обследования и включения изменений в отчет.

10. Порядок формирования, изменения и расходования бюджета строительства, определения размера доплат лицами, обязанными по внесению денежных средств на формирование бюджета строительства.

10.1. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта Фонд:

10.1.1. Формирует бюджет строительства по доходам и расходам, который включается в дорожную карту.

10.1.2. Открывает отдельный банковский счет для учета поступлений и выбытий в процессе исполнения бюджета строительства (далее – специальный счет), за исключением случая, когда такой специальный счет открывается конкурсным управляющим в соответствии с законодательством о банкротстве.

10.2. Источниками доходов бюджета строительства являются:

10.2.1. Поступления финансовой поддержки Фонда.

10.2.2. Доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5.

10.2.3. Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте в период строительства до ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

10.2.4. Поступления от погашения пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства, задолженности по внесению денежных средств по договорам, из которых возникли права требования указанных лиц на указанные жилые или нежилые помещения, или взносов в ЖСК.

10.2.5. Поступления от иных физических или юридических лиц.

10.3. Денежные средства, являющиеся источниками доходов бюджета строительства, зачисляются исключительно на специальный счет.

10.4. Средства со специального счета могут быть списаны исключительно на оплату расходов, связанных с завершением строительства и вводом в эксплуатацию проблемного объекта, в том числе на:

10.4.1. Приобретение Фондом (дочерним обществом) паев в ЖСК и внесение целевых взносов на завершение строительства проблемного объекта в рамках ЖСК, оплату расходов, связанных с приобретением, если такое мероприятие предусмотрено дорожной картой.

10.4.2. Приобретение Фондом (дочерним обществом) проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный

объект, оплату расходов, связанных с приобретением, если такое мероприятие предусмотрено дорожной картой.

10.4.3. Оплату Фондом (дочерним обществом) договоров долевого участия или иных договоров, в том числе предусматривающих передачу свободных от прав третьих лиц жилых или нежилых помещений или машино-мест в проблемном объекте, оплату расходов, связанных с заключением договоров, если такое мероприятие предусмотрено дорожной картой.

10.4.4. Оплату строительно-технической экспертизы проблемного объекта, инженерных изысканий, проектирования или восстановления проектной документации, подключения (технологического присоединения) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами, иных работ или услуг, связанных со строительством и получением (продлением) разрешения на строительство проблемного объекта.

10.4.5. Оплату строительно-монтажных работ, работ по строительству сетей инженерно-технического обеспечения, благоустройству, иных работ, связанных с вводом проблемного объекта в эксплуатацию.

10.4.6. Оплату аренды (налога) за земельный участок, на котором расположен проблемный объект.

10.4.7. Оплату расходов, связанных с изменением границ земельного участка, на котором расположен проблемный объект, приобретением дополнительного земельного участка, подготовкой документации по планировке территории, межеванием, проведением кадастровых работ, оплатой пошлин и иных расходов, вызванных необходимостью увеличения площади или границ земельного участка, на котором расположен проблемный объект, для выполнения градостроительных требований.

10.4.8. Оплату услуг Фонда (дочернего общества) или компенсацию расходов Фонда (дочернего общества) по выполнению функций технического заказчика (строительного контроля) на этапе строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта, оплату расходов на материальное, организационно-техническое обеспечение строительства, отчетность перед контролирующими органами, проведение маркетинговых, рекламных мероприятий, коммунальные услуги, услуги связи, комиссии агентам по продаже недвижимости, банковское обслуживание строительства и сделок с недвижимостью, охрану проблемного объекта и строительной площадки, иные текущие расходы в размере не более десяти процентов бюджета строительства.

10.4.9. Оплату процентов по кредитам, привлекаемым для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта или компенсацию Фонду расходов на уплату процентов по действующему кредиту Фонда из расчета чистой суммы средств Фонда, направленных на завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемного объекта (без учета иных средств, формирующих бюджет строительства) за период от начала строительства до ввода проблемного объекта в эксплуатацию.

10.4.10. Исполнение Фондом налоговых обязательств в связи со строительством проблемного объекта и реализацией Программы, если такие обязательства налагаются на Фонд в соответствии с налоговым законодательством.

10.4.11. Оплату иных расходов и операций, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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).

10.5. Расходы, не связанные с завершением строительства и вводом в эксплуатацию проблемного объекта и не указанные в пунктах 10.4.1-10.4.11, оплачиваются пострадавшими участниками долевого строительства и (или) иными участниками строительства либо недобросовестным застройщиком или ЖСК. К таким расходам относятся, не ограничиваясь, расходы по государственной регистрации прав (перехода прав) на жилые и нежилые помещения или машино-места в проблемном объекте, вступительные и членские взносы в ЖСК и иные расходы ЖСК, расходы в связи с проведением торгов по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен объект, судебные и иные расходы, в том числе связанные с взысканием с обязанных лиц задолженности по внесению денежных средств для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

10.6. Если Фонд (дочернее общество) в процессе завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта понес за лиц, указанных в пункте 10.5, расходы, не связанные с завершением строительства и вводом в эксплуатацию проблемного объекта согласно пунктам 10.4.1-10.4.11, соответствующие лица из указанных в пункте 10.5 компенсируют Фонду (дочернему обществу) указанные расходы до передачи жилого или нежилого помещения.

10.7. На основе информации о проблемном объекте в соответствии с разделом 8 и отчета о строительно-технической экспертизе в соответствии с разделом 9 Фонд формирует доходную часть бюджета, расходную часть бюджета строительства (смету строительства) по статьям согласно пункту 10.4, укрупненный график строительства (по кварталам) и финансовую модель строительства.

10.8. Финансовая модель строительства представляет собой смету строительства, распределенную по временной шкале согласно графику строительства, в целях формирования графика финансирования бюджета строительства.

10.9. На основе информации в соответствии с разделом 8 определяется общая площадь подлежащих реализации или передаче конечным правообладателям жилых, нежилых помещений и машино-мест в проблемном объекте.

10.10. Путем деления сметы строительства на общую площадь жилых, нежилых помещений и машино-мест в проблемном объекте определяется стоимость завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта в расчете на один квадратный метр жилого или нежилого помещения или машино-места.

10.11. Размер доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 определяется путем умножения стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта в расчете на один квадратный метр жилого или нежилого помещения или машино-места на суммарную площадь жилых, нежилых помещений и машино-мест, права на которые принадлежат указанным лицам, и на которую не распространяются меры поддержки, предусмотренные Программой.

10.12. Если в процессе строительства по объективным и независящим от действий Фонда причинам, в том числе на основании строительно-технической экспертизы (изменений в нее), а также изменений в проектной и рабочей документации, возможно уменьшение бюджета строительства либо необходимо увеличение бюджета строительства не более чем на 10 процентов, Фонд самостоятельно вносит изменения в дорожную карту в части изменения бюджета строительства с размещением информации на сайте Программы и уведомлением Правительства Калининградской области.

10.13. Если в процессе строительства по объективным и независящим от действий Фонда причинам, в том числе на основании строительно-технической экспертизы (изменений в нее), а также изменений в проектной и рабочей документации, возникает необходимость увеличения бюджета строительства более чем на 10 процентов, Фонд размещает информацию на сайте Программы и уведомляет Правительство Калининградской области о необходимости внесения изменений в дорожную карту в части увеличения бюджета строительства, а лица, указанные в разделе 7, обеспечивают процедуры одобрения внесения изменений в дорожную карту в соответствии с разделом 7.

10.14. После внесения изменений в бюджет строительства в соответствии с пунктами 10.12 и 10.13:

10.14.1. Фонд осуществляет новый расчет размера доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 с размещением указанной информации на сайте Программы.

10.14.2. Лица, указанные в пунктах 4.4 и 4.5, осуществляют доплаты в соответствии с новым расчетом.

10.15. В случае неодобрения внесения изменений в дорожную карту по основаниям, указанным в пункте 10.13, Фонд по истечении трех месяцев с даты размещения информации на сайте Программы и уведомления Правительства Калининградской области о необходимости внесения изменений в дорожную карту в части увеличения бюджета строительства, осуществляет финансирование строительства только в пределах своих обязательств и вправе, при полном израсходовании бюджета строительства, приостановить завершение строительства или ввод в эксплуатацию проблемного объекта до внесения изменений в дорожную карту в части увеличения бюджета строительства и исполнения лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5, своих обязательств по внесению денежных средств на завершение строительства проблемного объекта в соответствии с новым расчетом.

10.16. В случае полного израсходования бюджета строительства при наличии задолженности пострадавших участников долевого строительства или иных участников строительства по внесению денежных средств в бюджет строительства в соответствии с Программой завершение строительства или ввод в эксплуатацию проблемного объекта могут быть приостановлены до исполнения указанными лицами своих обязательств и направления поступивших денежных средств на завершение строительства проблемного объекта.

10.17. Ежеквартально на сайте Программы Фонд раскрывает информацию об исполнении бюджета строительства.

10.18. По факту завершения строительства и ввода проблемного объекта в эксплуатацию Фонд размещает на сайте Программы и направляет в Правительство Калининградской области отчет об исполнении бюджета строительства.

10.19. На основании отчета об исполнении бюджета строительства Фонд производит корректировку расчета размера доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5. Денежные средства, внесенные указанными лицами сверх скорректированного расчета, возвращаются им Фондом в процессе передачи жилых или нежилых помещений после ввода проблемного объекта в эксплуатацию и проведения окончательной сверки расчетов.

11. Совершение юридических и фактических действий, оформление договорных отношений с пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства, с ЖСК, органами управления недобросовестного застройщика, необходимых для начала проведения строительных работ.

11.1. Программой предусмотрены три способа завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

11.1.1. В рамках ЖСК, если права недобросовестного застройщика на проблемный объект переданы ЖСК.

11.1.2. Вне процедуры банкротства после приобретения Фондом (дочерним обществом) проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, на торгах (конкурсе) в соответствии с законодательством о банкротстве, если права недобросовестного застройщика на проблемный объект не переданы ЖСК.

11.1.3. В процедуре банкротства в соответствии с законодательством о банкротстве, если права недобросовестного застройщика на проблемный объект не переданы ЖСК.

11.2. В случае завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта в рамках ЖСК члены (органы управления) ЖСК:

11.2.1. На собрании по одобрению дорожной карты в соответствии с разделом 7 принимают также, по согласованию формулировок с Фондом, обязательные для всех членов ЖСК решения по исполнению пунктов 7.6.1-7.6.3.

11.2.2. Принимают Фонд (дочернее общество) в члены ЖСК (по запросу Фонда).

11.2.3. Выпускают в пользу Фонда (дочернего общества) паи на сумму средств Фонда, предусмотренных бюджетом строительства на завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемного объекта.

11.2.4. Принимают решение об оформлении прав на все жилые и нежилые помещения или машино-места в проблемном объекте, свободные от прав третьих лиц, на Фонд (дочернее общество).

11.2.5. Заключают с Фондом (дочерним обществом) соглашение об эксклюзивном праве Фонда (дочернего общества) на реализацию (продажу) прав на все жилые и нежилые помещения или машино-места в проблемном объекте, свободные от прав третьих лиц.

11.2.6. Заключают с Фондом (дочерним обществом) соглашение о перечислении всех денежных средств, поступающих в ЖСК в качестве оплаты паевых взносов, погашения долгов членов ЖСК по оплате паевых взносов, включая неустойки, на специальный счет, предусмотренный пунктом 10.1.2, не позднее трех рабочих дней с даты поступления.

11.2.7. Перечисляют все денежные средства, поступившие ранее на расчетный счет ЖСК в счет оплаты паевых взносов, погашения долгов по

оплате паевых взносов, включая неустойки, на специальный счет, используемый только для оплаты расходов, связанных с завершением строительства и вводом в эксплуатацию проблемного объекта.

11.2.8. Предоставляют Фонду отчет о поступлении и расходовании данных денежных средств на завершение строительства проблемного объекта до момента принятия указанных обязательств Фондом.

11.2.9. Осуществляют иные юридические и фактические действия, предусмотренные Программой и дорожной картой.

11.3. В случае завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта вне процедуры банкротства после приобретения Фондом (дочерним обществом) проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект:

11.3.1. Кредиторы недобросовестного застройщика - пострадавшие участники долевого строительства и иные участники строительства на собрании по одобрению дорожной карты в соответствии с разделом 7 принимают также, по согласованию формулировок с Фондом, решения об утверждении положения о торгах по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, с включением в положение условий пунктов 7.6.1-7.6.3.

11.3.2. Каждый пострадавший участник долевого строительства (иной участник строительства) проблемного объекта не позднее 1 месяца с даты проведения указанного в пункте 11.3.1 собрания заключает с Фондом (дочерним обществом) договор, в соответствии с которым пострадавший участник долевого строительства (иной участник строительства) уступает Фонду (дочернему обществу) включенные в реестр кредиторов денежные требования и (или) требования о передаче жилого или нежилого помещения или машино-места к недобросовестному застройщику по возмездному договору, предусматривающему передачу в собственность жилого или нежилого помещения или машино-места, а также принимает обязательства в соответствии с пунктами 7.6.2 и 7.6.3 (если применимо), а Фонд (дочернее общество) принимает на себя обязательство по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта с последующей передачей (обратной уступкой) пострадавшему участнику долевого строительства (иному участнику строительства) жилого или нежилого помещения или машино-места (прав на жилое или нежилое помещение или машино-место) в целях оформления последним прав на жилое или нежилое помещение или машино-место во введенном в эксплуатацию проблемном объекте, либо обязательство по предоставлению одной из мер, указанных в пунктах 3.5.2 и 3.5.3 в порядке, определенном разделом 15.

11.3.3. Фонд (дочернее общество) участвует в торгах по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, только после заключения указанных в

пункте 11.3.2 договоров не менее чем с двумя третями от числа пострадавших участников долевого строительства (иных участников строительства).

11.3.4. После приобретения Фондом на торгах проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, пострадавший участник долевого строительства (иной участник строительства), не заключивший с Фондом (дочерним обществом) указанный в пункте 11.3.2 договор, восстанавливает свои права на жилое или нежилое помещение или машино-место только путем заключения договора, указанного в пункте 11.3.2.

11.4. В случае завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта в процедуре банкротства:

11.4.1. Кредиторы недобросовестного застройщика - пострадавшие участники долевого строительства и иные участники строительства на собрании по одобрению дорожной карты в соответствии с разделом 7 принимают также, по согласованию формулировок с Фондом, решения о завершении строительства проблемного объекта в процедуре банкротства, с включением в решение условий пунктов 7.6.1-7.6.3.

11.4.2. Каждый пострадавший участник долевого строительства, которому предоставляются меры в соответствии с пунктом 4.3, не позднее 1 месяца с даты проведения указанного в пункте 11.4.1 собрания заключает с Фондом (дочерним обществом) договор, в соответствии с которым пострадавший участник долевого строительства уступает Фонду (дочернему обществу) включенные в реестр кредиторов денежные требования и (или) требования о передаче жилого или нежилого помещения или машино-места к недобросовестному застройщику по возмездному договору, предусматривающему передачу в собственность жилого или нежилого помещения или машино-места, а также принимает обязательства в соответствии с пунктами 7.6.2 и 7.6.3 (если применимо), а Фонд (дочернее общество) принимает на себя обязательство по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта с последующей передачей (обратной уступкой) пострадавшему участнику долевого строительства жилого или нежилого помещения или машино-места (прав на жилое или нежилое помещение или машино-место) в целях оформления последним прав на жилое или нежилое помещение или машино-место во введенном в эксплуатацию проблемном объекте, либо обязательство по предоставлению одной из мер, указанных в пунктах 3.5.2 и 3.5.3 в порядке, определенном разделом 15.

11.4.3. Лица, указанные в пунктах 4.4 и 4.5, не позднее 1 месяца с даты проведения указанного в пункте 11.4.1 собрания заключают с Фондом договоры, в соответствии с которыми указанные лица принимают обязательства в соответствии с пунктами 7.6.2 и 7.6.3, а Фонд (дочернее

общество) принимает на себя обязательство по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта.

11.5. Помимо мероприятий, предусмотренных пунктами 11.4.1-11.4.3 конкурсный управляющий недобросовестного застройщика:

11.5.1. Заключает с Фондом (дочерним обществом) договоры долевого участия, иные договоры, в том числе предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений или машино-мест в проблемном объекте, свободных от прав третьих лиц.

11.5.2. При заключении с Фондом (дочерним обществом) договоров займа одновременно заключает договоры залога проблемного объекта и земельного участка (прав на земельный участок).

11.5.3. Заключает с Фондом (дочерним обществом) соглашение об эксклюзивном праве Фонда (дочернего общества) на реализацию (продажу, уступку) прав на все жилые и нежилые помещения или машино-места в проблемном объекте, свободные от прав третьих лиц.

11.5.4. Заключает с Фондом (дочерним обществом) соглашение о порядке расходования денежных средств со специального счета, в соответствии с которым конкурсный управляющий обязуется осуществлять списание денежных средств со специального счета только по согласованию с Фондом (дочерним обществом), а также по требованию Фонда (дочернего общества) обратиться в арбитражный суд с ходатайством об установлении иного целевого назначения списания денежных средств со специального банковского счета для финансирования строительства проблемного объекта.

11.5.5. Осуществляет иные юридические и фактические действия, предусмотренные Программой и дорожной картой.

12. Реализация мероприятий по обеспечению возможности начала проведения строительных работ на проблемном объекте в соответствии с градостроительным законодательством.

12.1. В целях соблюдения законодательства о градостроительной деятельности и долевом строительстве Фонд до начала строительных работ выполняет актуализацию, восстановление, а при отсутствии или недействительности, изменение, получение, изготовление заново исходно-разрешительной, проектной и рабочей, исполнительной документации, экспертиз, градостроительных документов на земельный участок, документов инженерно-геологических изысканий, технических условий, договоров на технологическое присоединение (подключение) к сетям инженерно-технического обеспечения и других документов, требуемых для получения (продления) разрешения на строительство, начала и продолжения производства работ на проблемном объекте.

12.2. Мероприятия, указанные в пункте 12.1, проводятся Фондом только после передачи полномочий застройщика на проблемный объект и

земельный участок, на котором расположен проблемный объект, либо подписания договора на выполнение функций технического заказчика.

12.3. Если для мероприятий, указанных в пункте 12.1, требуется привлечение специализированных организаций Фонд проводит отбор таких организаций с оплатой их работ (компенсацией) за счет бюджета строительства.

12.4. При возникновении проблем с реализацией мероприятий, указанных в пункте 12.1, Фонд в рамках Соглашения обращается в Правительство Калининградской области за содействием в решении данных проблем, в том числе по вопросам подключения (технологического присоединения) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

12.5. После выполнения мероприятий, указанных в пункте 12.1, Фонд обращается в уполномоченный орган Правительства Калининградской области за получением (внесением изменений в части продления) разрешения на строительство.

13. Проведение строительных работ на проблемном объекте и его ввод в эксплуатацию.

13.1. Строительные работы на проблемном объекте начинаются только после получения (внесения изменений в части продления) разрешения на строительство.

13.2. До получения (внесения изменений в части продления) разрешения на строительство на проблемном объекте могут проводиться только мероприятия, не связанные со строительством, включая строительную-техническую экспертизу, охрану проблемного объекта и строительной площадки, восстановление ограждения строительной площадки, подведение временных коммуникаций, иные мероприятия.

13.3. Для проведения строительных работ Фонд проводит отбор подрядной организации (организаций) с оплатой их работ за счет бюджета строительства.

13.4. Плановый срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта устанавливается в дорожной карте и отсчитывается от даты получения разрешения на строительство.

13.5. Ввод проблемного объекта в эксплуатацию осуществляется в установленный дорожной картой срок в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

13.6. Если в процессе строительства по объективным и независящим от действий Фонда причинам возникает необходимость увеличения планового срока строительства не более чем на 6 месяцев, Фонд самостоятельно вносит такие изменения с размещением информации на сайте Программы и уведомлением Правительства Калининградской области. Фонд несет риски последствий в связи нарушением срока

передачи пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте, если будет доказано, что такие нарушения вызваны виновными действиями Фонда.

13.7. В остальных случаях увеличение срока осуществляется в порядке внесения изменений в дорожную карту в соответствии с разделом 7.

14. Передача жилых и нежилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства.

14.1. Передача жилых и нежилых помещений (прав на жилые и нежилые помещения) во введенном в эксплуатацию проблемном объекте пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства осуществляется после ввода проблемного объекта в эксплуатацию в порядке статьи 8 Закона 214-ФЗ и/или в порядке, определенном внутренними документами ЖСК.

14.2. При этом независимо от условий, указанных в договорах пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений, общий срок передачи жилых или нежилых помещений составляет 6 месяцев с даты ввода проблемного объекта в эксплуатацию.

15. Порядок и условия предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме, выплаты денежной компенсации.

15.1. Пострадавшему участнику долевого строительства, признанному потерпевшим в соответствии со вступившим в законную силу приговором суда, в соответствии с которым установлена вина лиц, привлечших денежные средства двух и более граждан в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, включенному в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года Фондом (дочерним обществом) предоставляется жилое помещение в ином многоквартирном доме по соглашению с Фондом (далее – альтернативное жилое помещение) не позднее срока, установленного дорожной картой для передачи пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте.

15.2. Остальным пострадавшим участникам долевого строительства может быть по согласованию с Фондом предоставлено альтернативное жилое помещение до даты начала передачи пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте.

15.3. Альтернативное жилое помещение предоставляется пострадавшему участнику долевого строительства, не имеющему

задолженности по исполнению обязательств в соответствии с пунктами 7.6.2 и 7.6.3 (если применимо).

15.4.Альтернативное жилое помещение находится во введенном в эксплуатацию или в строящемся многоквартирном доме, расположенном в административных границах города Калининграда.

15.5.Пострадавший участник долевого строительства выбирает альтернативное жилое помещение из перечня, предложенного Фондом, либо самостоятельно подбирает альтернативное жилое помещение на рынке с учетом установленных настоящим разделом ограничений и согласовывает с Фондом.

15.6.Собственником (правообладателем) альтернативного жилого помещения может быть Фонд (дочернее общество), иное физическое или юридическое лицо.

15.7.Фонд вправе отказать в согласовании альтернативного жилого помещения, собственником (правообладателем) которого является иное физическое или юридическое лицо, при отсутствии у Фонда свободных денежных средств для оплаты данного альтернативного жилого помещения.

15.8.Фонд не несет ответственности за выбор пострадавшим участником долевого строительства альтернативного жилого помещения, включая степень его готовности, техническое состояние, наличие дефектов, потребительские свойства. Пострадавший участник долевого строительства, выбравший альтернативное жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, принимает все риски долевого строительства такого многоквартирного дома.

15.9.Во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме альтернативное жилое помещение предоставляется путем заключения договора купли-продажи между пострадавшим участником долевого строительства и собственником альтернативного жилого помещения.

15.10.В строящемся многоквартирном доме альтернативное жилое помещение предоставляется путем заключения договора участия в долевом строительстве (уступки прав по договору участия в долевом строительстве) между пострадавшим участником долевого строительства и застройщиком (правообладателем альтернативного жилого помещения по договору участия в долевом строительстве).

15.11.Если собственником (правообладателем) альтернативного жилого помещения является Фонд (дочернее общество), оплата договора купли-продажи, участия в долевом строительстве (уступки прав по договору участия в долевом строительстве) осуществляется без денежных расчетов путем зачета обязательств Фонда (дочернего общества) перед пострадавшим участником долевого строительства в соответствии с пунктами 11.3.2 или 11.4.2.

15.12.Если собственником (правообладателем) альтернативного жилого помещения является иное физическое или юридическое лицо, оплата договора купли-продажи, участия в долевом строительстве (уступки прав по договору участия в долевом строительстве) осуществляется путем перечисления Фондом (дочерним обществом) денежных средств на специальный банковский счет (аккредитив, эскроу), открытый для оплаты соответствующего договора.

15.13.Расходы в связи с оформлением договора и государственной регистрацией перехода прав на жилое помещение несет пострадавший участник долевого строительства.

15.14.Минимальный стандарт отделки альтернативного жилого помещения – «серый ключ».

15.15.Стоимость альтернативного жилого помещения, установленная в договоре с собственником (правообладателем) альтернативного жилого помещения (далее – договорная стоимость), не должна превышать расчетную стоимость альтернативного жилого помещения в целях предоставления пострадавшему участнику долевого строительства (далее – расчетная стоимость), определяемую по следующей формуле:

$$РС = СРС * ОП / (1 + 0,1035 * С / 365), \text{ где}$$

РС – расчетная стоимость альтернативного жилого помещения;

СРС – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Калининградской области на IV квартал 2018 года, утвержденная приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 сентября 2018 г. N 572/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2018 года»;

ОП – общая площадь жилого помещения, которая указана в договоре пострадавшего участника долевого строительства (двойника) с недобросовестным застройщиком, предусматривающем передачу двойнику жилого помещения;

С – срок в днях с даты заключения договора, предусматривающего передачу пострадавшему участнику долевого строительства альтернативного жилого помещения, до последней календарной даты квартала, определенного дорожной картой в качестве срока передачи пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте.

15.16.Если договорная стоимость альтернативного жилого помещения превышает расчетную стоимость альтернативного жилого помещения пострадавший участник долевого строительства вправе

оплатить сумму такого превышения за счет собственных или привлеченных средств.

15.17.С даты заключения договора, предусматривающего передачу пострадавшему участнику долевого строительства альтернативного жилого помещения, считаются исполненными обязательства Фонда (дочернего общества) перед пострадавшим участником долевого строительства, установленные Программой, в том числе пунктами, 11.3.2 или 11.4.2. Иные предусмотренные Программой меры пострадавшему участнику долевого строительства не предоставляются.

15.18.Денежная компенсация пострадавшему участнику долевого строительства выплачивается только при наличии у Фонда свободных денежных средств на эти цели и при невозможности предоставления иных мер, предусмотренных Программой.

15.19.Размер денежной компенсации и порядок ее выплаты определяются соглашением между Фондом и пострадавшим участником долевого строительства.

15.20.С даты заключения соглашения, предусматривающего выплату пострадавшему участнику долевого строительства денежной компенсации, считаются исполненными обязательства Фонда (дочернего общества) перед пострадавшим участником долевого строительства, установленные Программой, в том числе пунктами 11.3.2 или 11.4.2. Иные предусмотренные Программой меры пострадавшему участнику долевого строительства не предоставляются.

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
документов и сведений о недобросовестном застройщике
и проблемном объекте**

1. Исходно-разрешительная документация, в том числе:
 - 1.1. Градостроительный план земельного участка, на котором расположен проблемный объект.
 - 1.2. Кадастровый план земельного участка.
 - 1.3. Топографическая съемка земельного участка с подземными коммуникациями, красными линиями.
 - 1.4. Подеревная съемка с согласованной перечетной ведомостью.
 - 1.5. Результаты (технические отчёты) инженерных (инженерно-геологических, -геодезических, -экологических) изысканий.
 - 1.6. Технические условия: электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, дождевая канализация (отвод поверхностного стока и дренажных вод, улучшение гидрологического состояния земельного участка), наружное освещение, телефонизация, кабельное вещание, интернет и т.п.
 - 1.7. Договоры на технологическое присоединение к сетям инженерного обеспечения и сведения об оплате по заключенным договорам.
 - 1.8. Акт выбора трасс инженерных коммуникаций.
 - 1.9. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации.
 - 1.10. Разрешение на строительство объекта, документы о продлении (отмене) разрешения на строительство объекта.
 - 1.11. Документы, подтверждающие возможность временного электроснабжения и водоснабжения (технические условия, договоры).
 - 1.12. Акт обследования земельного участка на предмет выявления взрывоопасных предметов.
 - 1.13. Порубочный билет.
2. Исполнительная документация, в том числе:
 - 2.1. Исполнительные съемки инженерных сетей.
 - 2.2. Журналы производства работ (общий, специальные, авторского надзора).

2.3. Акты освидетельствования скрытых работ, исполнительные схемы, паспорта, сертификаты, протоколы испытаний и другая техническая документация.

3. Проектная и рабочая документация (стадия ПД в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»), согласованная с организациями, выдавшими технические условия, смета, проект компенсационного озеленения и паспорт фасада, согласованные с администрацией ГО «Город Калининград».

4. Договоры на проектирование, экспертизу, генеральный подряд, подряд, авторский надзор и прочие договоры.

5. Акты технологического присоединения к инженерным сетям, справки о выполнении технических условий.

6. Внутренняя бухгалтерская и иная документация застройщика.

7. Акты определения степени готовности, обследования технического состояния здания (строительных конструкций) и инженерных сетей.

8. Правоустанавливающие документы застройщика на земельный участок.

9. В случае регистрации объектов незавершенного строительства и постановки их на кадастровый учет:

9.1. Сведения о постановке на кадастровый учет.

9.2. Технические паспорта/технические описания на объекты незавершенного строительства.

10. Перечень всех жилых и нежилых помещений в объекте с указанием вида помещения, его характеристик, статуса прав (свободно от прав, обременено правами дольщиков, собственников, иных лиц), ФИО или наименования правообладателя, реквизитов документов оснований права).

11. Учредительные и регистрационные документы застройщика.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

документов и сведений о жилищно-строительном кооперативе, и его членах, пострадавших участниках долевого строительства и иных участниках строительства

1. Реестр пострадавших участников долевого строительства (в бумажном виде и в электронном в формате MS Excel), с указанием следующей информации (в разрезе помещений):
 - 1.1. Характеристики помещений:
 - 1.1.1. Секция.
 - 1.1.2. Этаж.
 - 1.1.3. Номер помещения.
 - 1.1.4. Площадь в соответствии с ДДУ (иным договором).
 - 1.1.5. Число комнат.
 - 1.1.6. Тип (жилое или нежилое).
 - 1.1.7. Другие характеристики (свободная информация).
 - 1.2. ФИО или полное наименование дольщика/пайщика ЖСК - правообладателя помещения (если несколько правообладателей – указать в одной строке реестра через запятую).
 - 1.3. Тип дольщика/пайщика (ЮЛ, ФЛ, ИП).
 - 1.4. Правовое положение дольщика/пайщика по отношению к помещению (легитимный, двойник, утрачено право, другое).
 - 1.5. Вид требования дольщика/пайщика (требование передачи помещения, требование денежных средств, требование пайщика в ЖСК, право собственности на долю в объекте, иное).
 - 1.6. Сведения о регистрации (подтверждении) права дольщика/пайщика (иного лица) на помещение в Росреестре (да или нет).
 - 1.7. ФИО лица, указанного в Росреестре в качестве правообладателя на помещение.
 - 1.8. Наличие у дольщика/пайщика зарегистрированного в Росреестре права залога на помещение (да или нет).
 - 1.9. Сведения о включении дольщика/пайщика в федеральный реестр пострадавших участников долевого строительства (реквизиты реестровой записи).
 - 1.10. Сведения о включении дольщика/пайщика в региональный реестр пострадавших участников долевого строительства (реквизиты записи).
 - 1.11. Для пайщиков ЖСК - сведения о членстве дольщика в ЖСК (реквизиты записи о включении в состав пайщиков).
 - 1.12. Стоимость помещения по ДДУ (иному договору).
 - 1.13. Сумма оплаты по ДДУ (иному договору).
 - 1.14. Сумма задолженности по оплате.
 - 1.15. Для ЖСК - сумма задолженности по вступительным, членским и иным взносам.

1.16. Актуальные контактные данные дольщиков/пайщиков.

2. Копии правоустанавливающих документов (ДДУ, уступки прав требований, решений, определений судов, и т.п.) на помещения, подлежащие передаче пострадавшим участникам долевого строительства после ввода проблемного объекта в эксплуатацию.

3. Списки кредиторов, включенных в реестры требований кредиторов застройщиков, из сформированных конкурсными управляющими реестров требований кредиторов.