



ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 октября 2017 г. № 571
Калининград

О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 15 октября 2012 года № 790

В соответствии со статьей 18 Уставного закона Калининградской области от 12 октября 2011 года № 42 «О Правительстве Калининградской области» Правительство Калининградской области **постановляет**:

1. Внести в постановление Правительства Калининградской области от 15 октября 2012 года № 790 «О мерах по реализации Закона Калининградской области «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области» (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Калининградской области от 25 сентября 2014 года № 634 и от 15 февраля 2016 года № 79) изменения согласно приложению.

2. Постановление вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Калининградской области



А.А. Алиханов

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 25 октября 2017 г. № 571

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в постановление Правительства Калининградской
области от 15 октября 2012 года № 790

1. Заголовок и преамбулу после слов «Закона Калининградской области» дополнить словами «от 15 февраля 2012 года № 87».

2. В пункте 1:

1) подпункт 2 после слов «Закона Калининградской области» дополнить словами «от 15 февраля 2012 года № 87»;

2) дополнить подпунктами 3 - 5 следующего содержания:

«3) порядок проведения конкурса по отбору инвестора согласно приложению № 3;

4) порядок заключения соглашения о завершении строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства согласно приложению № 4;

5) типовую форму соглашения согласно приложению № 5.»

3. В подпункте 1 пункта 2 слова «приложение № 3» заменить словами «приложение № 6».

4. Дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Определить уполномоченными органами исполнительной власти Калининградской области в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства:

1) Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области – по осуществлению полномочий, предусмотренными подпунктами 1-5, 7 пункта 3 статьи 3 Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области»;

2) Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области – по осуществлению полномочия, предусмотренного подпунктом 6 пункта 3 статьи 3 Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области»;

5. Пункты 3,4 считать соответственно пунктами 4, 5.

6. В порядке принятия решения о признании многоквартирного дома проблемным объектом:

1) в пункте 2 слова «Министерство строительства» заменить словами «Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства»;

2) в пункте 3:

- подпункт 2 признать утратившим силу;
- подпункты 3, 4 считать соответственно подпунктами 2, 3;

3) пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Уполномоченный орган для принятия решения о признании многоквартирного дома проблемным объектом вправе запрашивать у органов государственной власти Калининградской области, контролирующих органов, органов местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области информацию о лицах, нарушающих требования законодательства в области долевого строительства, а также информацию о фактах нарушения требований градостроительного законодательства в отношении строительства многоквартирных домов.»;

3) в пункте 6:

- слово «фактов» заменить словом «обстоятельств»;
- после слов «информации, поступившей» дополнить словами «от органов исполнительной власти Калининградской области».

7. Порядок принятия решения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства из числа мер, предусмотренных Законом Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области», изложить в следующей редакции:

«П О Р Я Д О К

принятия решения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства из числа мер, предусмотренных Законом Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области»

1. Настоящий порядок регулирует принятие решения о предоставлении следующих мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренных Законом Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области» (далее – Закон):

1) оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области;

2) предоставление пострадавшим участникам долевого строительства в соответствии с Законом Калининградской области от 26 декабря 2012 года № 194 «О бесплатной юридической помощи в Калининградской области» бесплатной юридической помощи по вопросам, связанным с защитой прав пострадавших участников долевого строительства в отношении проблемного объекта;

3) предоставление пострадавшим участникам долевого строительства,

признанным потерпевшими 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, включенным в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года, жилых помещений в проблемном объекте (ином многоквартирном доме).

2. Принятие решения о предоставлении мер, указанных в пункте 1 настоящего порядка, осуществляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с требованиями, установленными настоящим порядком.

3. Мера по защите прав пострадавших участников долевого строительства в форме оказания содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области, применяется в отношении проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области, включенного уполномоченным органом в установленном Правительством Калининградской области порядке в сводный перечень проблемных объектов на территории Калининградской области.

4. Задание на проведение комплексной оценки проблемного объекта с учетом потребности в обеспечении жилыми помещениями участников долевого строительства, указанных в абзаце четвертом статьи 4 Закона, выполняет уполномоченный орган в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения жилищно-строительного кооператива с приложением решения указанного жилищно-строительного кооператива об оказании содействия в предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, определенных статьей 4 Закона, в уполномоченный орган.

5. Решение о способе завершения строительства проблемного объекта с учетом потребности в обеспечении жилыми помещениями участников долевого строительства, указанных в абзаце четвертом статьи 4 Закона, утверждается приказом уполномоченного органа в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента регистрации уполномоченным органом полученного от некоммерческой организации отчета с предложением о способе завершения строительства проблемного объекта.».

6. Дополнить приложениями № 3-5 следующего содержания:

**«Приложение № 3
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 15 октября 2012 года № 790**

П О Р Я Д О К
проведения конкурса по отбору инвестора
Глава 1. Общие положения

1. Настоящий порядок устанавливает механизм проведения конкурса по отбору инвестора (далее – конкурс) в целях завершения строительства проблемного объекта (строительства иных многоквартирных домов) и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства, в том числе признанными потерпевшими 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, включенным в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года, и по определению победителя конкурса.

2. Определение победителя конкурса (инвестора), принимающего обязательства по завершению строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства на территории Калининградской области, в том числе признанным потерпевшими 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, включенным в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года (далее – пострадавшие участники долевого строительства), осуществляется на конкурсной основе.

3. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области является организатором конкурса (далее – организатор конкурса).

Глава 2. Организация работ по проведению конкурса

4. Функции по проведению конкурса возлагаются на организатора конкурса, расположенного по адресу: 236007, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 1, кабинет 103. Контактные данные организатора конкурса: телефон: 8 (4012) 599-093, факс: 8 (4012) 599-019, адрес электронной почты minstroj@gov39.ru, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.minstroy39.ru (далее – официальный сайт).

5. Конкурс проводится в целях отбора инвестора, обеспечивающего лучшие условия для завершения строительства проблемного объекта и (или) передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства на территории Калининградской области.

6. Предметом конкурса является определение победителя конкурса (инвестора) и заключение соглашения о завершении строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, инвестором и жилищно-строительным кооперативом (далее – соглашение).

7. Состав комиссии по проведению конкурса в соответствии с настоящим порядком утверждается организатором конкурса, который определяет председателя комиссии, заместителя председателя комиссии, секретаря комиссии и членов комиссии.

8. Руководство деятельностью комиссии осуществляет председатель комиссии, а в его отсутствие – заместитель председателя комиссии.

Количественный состав комиссии не может быть менее пяти человек.

9. Решения комиссии принимаются большинством голосов из числа присутствующих членов комиссии и оформляются протоколом.

10. Заседание комиссии правомочно, если в нем принимает участие более половины членов комиссии, присутствующих на заседании. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего на заседании комиссии.

11. Результаты заседания комиссии могут быть обжалованы в суде в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

12. Конкурсная документация разрабатывается и утверждается организатором конкурса.

13. В конкурсную документацию подлежат включению:

1) наименование, информация о месте нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона организатора конкурса;

2) предмет конкурса;

3) сведения о месте расположения и иных характеристиках земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства (проблемный объект);

4) информация о пострадавших участниках долевого строительства, требования которых подлежат удовлетворению в результате выполнения победителем конкурса (инвестором) обязательств, принятых на себя по итогам конкурса;

5) дата начала и окончания приема заявок на участие в конкурсе и прилагаемых к ним документов;

6) требования к заявке на участие в конкурсе;

7) перечень прилагаемых к заявке на участие в конкурсе документов;

8) порядок подачи заявок на участие в конкурсе;

- 9) требования к участникам конкурса;
 - 10) информация о месте приема заявок на участие в конкурсе и прилагаемых к ним документов;
 - 11) сведения о дате, времени и месте проведения процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе;
 - 12) сведения о дате, времени и месте проведения процедуры рассмотрения заявок;
 - 13) сведения о дате, времени и месте проведения процедуры оценки заявок на участие в конкурсе и принятия решения о победителе конкурса (инвесторе);
 - 14) основания допуска/отказа в допуске заявителей на участие в конкурсе;
 - 15) внесение изменений и отзыв заявок на участие в конкурсе;
 - 16) решение организатора конкурса о способе завершения строительства проблемного объекта в соответствии с пунктами 3-5 статьи 6 Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов»;
 - 17) критерии оценки заявок на участие в конкурсе;
 - 18) основания для признания конкурса несостоявшимся;
 - 19) типовое соглашение о завершении строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства, утвержденное Правительством Калининградской области.
14. Проект соглашения по итогам определения победителя конкурса (инвестора) готовит организатор конкурса (далее – проект соглашения).
15. Организатор конкурса не менее чем за 30 дней до дня проведения конкурса (первого этапа) обеспечивает размещение извещения о проведении конкурса на официальном сайте (далее – извещение).
16. В извещении указываются:
- 1) предмет конкурса;
 - 2) наименование, информация о месте нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона организатора конкурса;
 - 3) дата начала и окончания приема заявок на участие в конкурсе и прилагаемых к ним документов;
 - 4) информация о месте приема заявок на участие в конкурсе и прилагаемых к ним документов;
 - 5) перечень документов, представляемых участниками конкурса;
 - 6) сведения о дате, времени и месте проведения процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе;
 - 7) сведения о дате, времени и месте проведения процедуры рассмотрения заявок;

8) сведения о дате, времени и месте проведения процедуры оценки заявок на участие в конкурсе и принятия решения о победителе конкурса (инвесторе);

9) критерии оценки заявок на участие в конкурсе.

17. В случае изменения сроков, указанных в извещении, организатор конкурса обязан известить об этом претендентов, подавших в установленном порядке документы для участия в конкурсе, не позднее чем за три рабочих дня до наступления ранее намеченного срока проведения конкурса и разместить на официальном сайте информацию об изменении сроков проведения конкурса.

18. После размещения извещения организатор конкурса на основании заявления юридического лица, поданного в письменной форме, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения этого заявления обязан представить конкурсную документацию юридическому лицу в письменной форме или по электронной почте.

19. Для участия в конкурсе претендент подает заявку на участие в конкурсе в срок, указанный в извещении.

20. В заявке указываются:

1) наименование и информация о месте нахождения юридического лица;

2) государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;

3) почтовый адрес, адрес электронной почты и контакты для связи с заявителем.

21. К заявке на участие в конкурсе прилагаются:

1) заявление об участии в конкурсе, составленное в произвольной форме;

2) копии учредительных документов юридического лица, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

3) документ о назначении руководителя юридического лица;

4) документ либо заверенная копия документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица, в случае, если заявка и прилагаемые к нему документы представляются представителем юридического лица;

5) заверенная руководителем юридического лица справка, подтверждающая отсутствие:

- возбужденных в отношении юридического лица (а также руководителя, учредителя и главного бухгалтера юридического лица) дел о несостоятельности (банкротстве) и введенной процедуры банкротства в установленном законодательством порядке, а также процедур ликвидации или реорганизации (по состоянию на месяц подачи заявки);

- наложения ареста или обращения о взыскании на имущество юридического лица;

- приостановления хозяйственной деятельности юридического лица органами государственной власти;

- обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

- неисполненной обязанности юридического лица по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, на момент подачи заявки;

- юридического лица в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

- выпуска или выдачи ценных бумаг, за исключением акций;

- обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

б) документы, подтверждающие опыт ведения строительной деятельности не менее 3 лет, – разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) акты выполненных работ, договоры подрядов;

7) документы, подтверждающие наличие финансовых средств, необходимых для реализации соглашения, в размере не менее 30 процентов от суммы расходов (сметы) в соответствии с отчетом с предложением о способе завершения строительства проблемного объекта в соответствии с пунктами 3-5 статьи 6 Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87; в случае, если заявитель планирует реализовать объект за счет кредитных ресурсов, необходимо наличие: справки кредитной организации о возможности выдачи кредита или кредитного договора, или предварительного кредитного договора, или предварительного договора займа, или гарантийного письма кредитной организации о финансировании объекта, или банковской гарантии;

8) документы, подтверждающие наличие у юридического лица специалистов, указанных в части 1 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) документы, подтверждающие наличие технических средств (машин, механизмов, специального оборудования), необходимых для производства

строительных работ, находящихся в собственности или в пользовании претендента, в соответствии с заключенными договорами.

22. Заявителю для участия в конкурсе необходимо представить оригиналы либо заверенные подписью руководителя юридического лица и печатью юридического лица (при наличии) копии документов, прилагаемых к заявке в соответствии с пунктом 21 настоящего порядка.

23. Если документы, указанные в подпункте 5 пункта 25 настоящего порядка, не представлены юридическим лицом, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области запрашивает их самостоятельно, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

24. Для участия в конкурсе заявитель должен соответствовать следующим требованиям:

- 1) заявитель является юридическим лицом;
- 2) срок деятельности юридического лица на дату проведения конкурса превышает 36 месяцев с даты регистрации юридического лица;
- 3) отсутствие возбужденных в отношении юридического лица (а также учредителя юридического лица и главного бухгалтера) дел о несостоятельности (банкротстве) и введенной процедуры банкротства в установленном законодательством порядке, а также процедур ликвидации или реорганизации (по состоянию на месяц подачи заявки);
- 4) отсутствие наложения ареста или обращения о взыскании на имущество юридического лица;
- 5) отсутствие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;
- 6) отсутствие приостановления хозяйственной деятельности юридического лица органами государственной власти;
- 7) отсутствие неисполненной обязанности юридического лица по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, на момент подачи заявки;
- 8) обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;
- 9) юридического лица в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение

которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

10) юридическим лицом не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;

11) имущество, принадлежащее юридическому лицу, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

12) в отношении юридического лица не проводятся процедуры его ликвидации;

13) наличие опыта работы в качестве организации, осуществляющей строительство многоквартирных домов, не менее 3 лет;

14) в случае, если заявитель планирует реализовать проблемный объект за счет собственных финансовых средств, необходимо наличие финансовых средств для реализации соглашения в размере не менее 30 процентов от суммы расходов (сметы) в соответствии с отчетом с предложением о способе завершения строительства проблемного объекта в соответствии с пунктами 3-5 статьи 6 Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87.

В случае, если заявитель планирует реализовать проблемный объект с привлечением кредитных средств при отсутствии собственных финансовых средств, необходимо наличие: справки кредитной организации о возможности выдачи кредита или кредитного договора, или предварительного кредитного договора, или предварительного договора займа, или гарантийного письма кредитной организации о финансировании проблемного объекта, или банковской гарантии.

25. Участник конкурса вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в письменной форме в запечатанном конверте.

26. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе, поступивший в срок, указанный в извещении, регистрируется организатором конкурса.

27. Все заявки на участие в конкурсе, поступившие после даты окончания их приема, указанной в извещении, возвращаются без рассмотрения.

28. Заявитель может внести изменения в свою заявку или отозвать ее при условии направления соответствующего письменного заявления в адрес организатора конкурса до истечения установленного срока подачи заявок.

29. Заявление о внесении изменений или об отзыве заявки может быть подано или отправлено организатору конкурса в соответствии с настоящим порядком не позднее 5 (пяти) рабочих дней до дня окончания приема заявок.

30. На заявлении должны быть указаны надпись «Внесение изменений в заявку на участие в отборе» или надпись «Отзыв заявки на участие в отборе» и дата внесения заявителем изменений/отзыва.

31. Заявитель несет ответственность за достоверность информации и документов, представленных организатору конкурса.

32. Конкурс (первый этап) проводится не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты завершения приема заявок на участие в конкурсе.

33. Конкурс осуществляется комиссией в три этапа.

34. Первый этап – вскрытие конвертов с заявками осуществляется на заседании комиссии в день, время и месте, которые установлены в извещении.

Протокол вскрытия конвертов с заявками размещается на официальном сайте в течение 3 (трех) рабочих дней после дня подписания указанного протокола.

В случае, если не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся.

35. Второй этап – рассмотрение заявок. Осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня вскрытия заявок на участие в конкурсе. При этом определяются:

1) соответствие заявок на участие в конкурсе требованиям, содержащимся в настоящем порядке и конкурсной документации;

2) соответствие участников конкурса требованиям, установленным конкурсной документацией и настоящим порядком.

36. Решение об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе принимается комиссией в следующих случаях:

1) непредставление документов, указанных в пункте 25 настоящего порядка, либо представление неполного пакета документов, либо представление недостоверных сведений;

2) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, содержащимся в настоящем порядке и конкурсной документации;

3) несоответствие участника конкурса требованиям, содержащимся в настоящем порядке и конкурсной документации.

37. Комиссия в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок претендентов направляет претендентам уведомление о допуске/об отказе в допуске к участию в конкурсе.

Протокол рассмотрения заявок претендентов размещается на официальном сайте в течение 3 (трех) рабочих дней после дня подписания указанного протокола.

38. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок претендентов принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, подавших заявки на участие в конкурсе, или о допуске к участию в конкурсе только одного претендента, подавшего заявку на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся.

В случае, если конкурс признан несостоявшимся и только один претендент, подавший заявку на участие в конкурсе, допущен к участию в конкурсе, организатор конкурса в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты размещения на официальном сайте протокола результатов конкурса готовит проект соглашения и направляет его на согласование данному претенденту и

в жилищно-строительный кооператив в соответствии с условиями Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87.

По итогам согласования проекта соглашения организатор конкурса заключает соглашение с инвестором и жилищно-строительным кооперативом.

Общий срок согласования проекта соглашения и заключения соглашения в соответствии с настоящим пунктом не должен превышать 25 (двадцати пяти) рабочих дней.

39. Третий этап – оценка заявок на участие в конкурсе и принятие решения о победителе конкурса (инвесторе).

40. Комиссия осуществляет оценку заявок на участие в конкурсе в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок претендентов.

41. Критериями оценки заявок на участие в конкурсе (на третьем этапе) являются лучшие условия, предложенные участником конкурса, для завершения строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства: срок завершения строительства и обеспечения ввода в эксплуатацию проблемного объекта и передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства и (или) срок осуществления строительства и обеспечения ввода в эксплуатацию иного многоквартирного дома и передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства, и (или) срок предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в построенном и введенном в эксплуатацию многоквартирном доме (готовом жилье).

Критерии оценки заявок

№ п/п	Критерий	Содержание	Оценка, балл
1	Срок завершения строительства и обеспечения ввода в эксплуатацию проблемного объекта и передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства	2018 - 2019 годы	5
		2020 год	4
2	Срок осуществления строительства и обеспечения ввода в эксплуатацию иного многоквартирного дома и передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства	2018 год	5
		2019 год	4
		2020 год	2
3	Срок предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в построенном и введенном в эксплуатацию многоквартирном доме (готовом жилье)	2017-2018 годы	5
		2019 год	4
		2020 год	2

42. На основании результатов оценки заявок на участие в конкурсе комиссией принимается решение об определении победителя конкурса (инвестора).

43. Победителем конкурса признается претендент, допущенный к участию в конкурсе, набравший наибольшее количество баллов по результатам суммирования баллов по всем критериям оценки заявок. В случае равного количества набранных баллов у претендентов победителем конкурса признается тот участник, который раньше подал заявку на участие в конкурсе.

44. Комиссия ведет протокол оценки заявок на участие в конкурсе и осуществляет принятие решения о победителе конкурса (инвесторе).

В протоколе оценки заявок на участие в конкурсе должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения оценки заявок на участие в конкурсе, о претендентах, допущенных к участию в конкурсе, заявки на участие в конкурсе, которые были рассмотрены, об условиях исполнения соглашения, предложенных в указанных заявках, критериях оценки заявок на участие в конкурсе, принятом на основании результатов оценки заявок на участие в конкурсе решении о признании претендента, допущенного к участию в конкурсе, победителем конкурса (инвестором).

45. Все материалы конкурса передаются комиссией организатору конкурса для заключения соглашения.

46. Организатор конкурса в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола оценки заявок на участие в конкурсе и принятия решения о победителе конкурса (инвесторе) направляет каждому участнику конкурса экземпляр копии указанного протокола.

47. Протокол оценки заявок на участие в конкурсе и принятия решения о победителе конкурса (инвесторе) размещается организатором конкурса на официальном сайте в течение 3 (трех) рабочих дней за днем подписания указанного протокола.

48. Результаты заседания комиссии могут быть обжалованы в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Приложение № 4
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 15 октября 2012 года № 790

П О Р Я Д О К

заключения соглашения о завершении строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства и его типовая форма

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий порядок устанавливает механизм организации работ

по заключению соглашения о завершении строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства на территории Калининградской области, в том числе признанным потерпевшими 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, включенных в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года (далее – пострадавшие участники долевого строительства), между уполномоченным органом, инвестором и жилищно-строительным кооперативом, созданным из числа пострадавших участников долевого строительства (далее – соглашение).

2. Органом исполнительной власти Калининградской области, уполномоченным на заключение соглашения, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области (далее – Министерство).

3. Предметом заключения соглашения являются обязательства по завершению строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства на территории Калининградской области.

Глава 2. Организация работ по заключению соглашения

4. Функции по организации работ по заключению соглашения возлагаются на Министерство, расположенное по адресу: 236007, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 1, кабинет 103. Контактные данные Министерства: телефон: 8 (4012) 599-093, факс: 8 (4012) 599-019, адрес электронной почты: minstroj@gov39.ru, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.minstroy39.ru (далее – официальный сайт).

5. По итогам определения победителя конкурса (инвестора), отобранного по итогам конкурса по отбору инвестора (далее – конкурс) и подписания протокола оценки заявок на участие в конкурсе и принятия решения о победителе конкурса (инвесторе), комиссия, утвержденная актом (приказом) Министерства в целях проведения конкурса по отбору инвестора для завершения строительства проблемного объекта и (или) передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства на территории Калининградской области в рамках Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области», передает Министерству все материалы конкурса, в том числе указанный протокол для подготовки проекта и заключения соглашения.

6. Министерство в течение 10 (десяти) рабочих дней после размещения на официальном сайте Министерства протокола оценки заявок на участие в

конкурсе и принятия решения о победителе конкурса (инвесторе) готовит проект соглашения и направляет его на согласование победителю конкурса (инвестору) и в жилищно-строительный кооператив.

7. По итогам согласования данного проекта соглашения Министерство заключает соглашение.

Общий срок рассмотрения проекта соглашения и заключения соглашения в соответствии с настоящим пунктом не должен превышать 25 (двадцати пяти) рабочих дней.

Приложение № 5
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 15 октября 2012 года № 790

ТИПОВАЯ ФОРМА
соглашения о завершении строительства проблемного объекта
и (или) передаче жилых помещений пострадавшим
участникам долевого строительства

г. Калининград

«__» _____ 20__ г.

(Полное наименование юридического лица), именуемое в дальнейшем «Уполномоченный орган», в лице (Ф.И.О., должность), действующего на основании положения, с одной стороны,

(Полное наименование юридического лица), именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице (Ф.И.О., должность), действующего на основании (устава, положения, доверенности), с другой стороны,

(Полное наименование юридического лица – жилищно-строительного кооператива) в лице (Ф.И.О.), именуемое в дальнейшем жилищно-строительный кооператив, действующего на основании (устава, положения, доверенности), с третьей стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Предмет соглашения

1.1. В соответствии с настоящим соглашением Стороны обязуются завершить строительство проблемного объекта «_____» (наименование объекта), расположенного по адресу: _____ (далее – проблемный объект), и (или) передать жилые помещения пострадавшим участникам долевого строительства, в том числе признанным потерпевшими 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, включенных в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года

(далее – пострадавшие участники долевого строительства), в проблемном объекте и (или) ином многоквартирном доме, расположенном на территории Калининградской области, в установленные соглашением сроки.

2. Обязанности Сторон

2.1. Уполномоченный орган в рамках своей компетенции:

2.1.1. оказывает содействие инвестору и жилищно-строительному кооперативу по завершению строительства проблемного объекта и (или) передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства в соответствии с Законом Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области» (далее – Закон Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87);

2.1.2. утверждает график завершения строительства проблемного объекта;

2.1.3. запрашивает необходимую информацию и документы для реализации настоящего соглашения;

2.1.4. осуществляет мониторинг и координацию работ по завершению строительства проблемного объекта или иного многоквартирного дома с целью передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства.

2.2. Инвестор обязуется:

2.2.1. завершить строительство и обеспечить ввод в эксплуатацию проблемного объекта в срок до (месяц, год) в соответствии с графиком завершения строительства проблемного объекта, утвержденным уполномоченным органом, и передать жилые помещения пострадавшим участникам долевого строительства согласно приложению № 2 к настоящему соглашению в срок до (месяц, год) в соответствии с графиком передачи жилых помещений, утвержденным уполномоченным органом;

2.2.2. и (или) осуществить строительство и обеспечить ввод в эксплуатацию в срок до (месяц, год) иного многоквартирного дома и передать жилые помещения пострадавшим участникам долевого строительства согласно приложению № 2 к настоящему соглашению в срок до (месяц, год) в соответствии с графиком передачи жилых помещений, утвержденным уполномоченным органом;

2.2.3. и (или) передать согласно приложению № 2 к настоящему соглашению, жилые помещения в построенном и введенном в эксплуатацию многоквартирном доме (готовое жилье) в срок до (месяц, год) в соответствии с графиком передачи жилых помещений, утвержденным уполномоченным органом.

2.3. Инвестор в течение 7 (семи) рабочих дней после подписания настоящего соглашения обязуется подготовить проект договора о передаче проблемного объекта для завершения строительства и (или) передачи жилых

помещений пострадавшим участникам долевого строительства в проблемном объекте и (или) ином многоквартирном доме (далее – проект договора).

2.4. Проект договора направляется инвестором на согласование в жилищно-строительный кооператив и уполномоченный орган.

Срок согласования проекта договора с жилищно-строительным кооперативом и уполномоченным органом составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней.

2.5. Общий срок рассмотрения проекта договора и подписания договора о передаче проблемного объекта для завершения строительства и (или) передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства в проблемном объекте и (или) ином многоквартирном доме (далее – договор) не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

2.6. По итогам согласования проекта договора инвестор подписывает договор с жилищно-строительным кооперативом (далее – договор).

2.7. Жилищно-строительный кооператив:

2.7.1. обязуется заключить с инвестором договор;

2.7.2. обязуется принять выполненные работы по завершению строительства проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области, а также жилые помещения в проблемном объекте;

2.7.3. обязуется представить инвестору необходимые сведения и документы с целью исполнения инвестором своих обязательств по данному договору;

2.7.4. осуществляет иные полномочия в рамках своей компетенции в соответствии с Законом Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 и действующим законодательством;

2.7.5. принимает жилые помещения в ином многоквартирном доме при отсутствии завершения строительства проблемного объекта.

3. Ответственность Сторон

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего соглашения Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Срок действия соглашения

4.1. Настоящее соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему соглашению.

5. Изменение и расторжение соглашения

5.1. Любые изменения и дополнения к соглашению, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации

и законным интересам Сторон, оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме.

Все уведомления по настоящему соглашению оформляются между Сторонами в письменной форме, в случае несоблюдения данного порядка Сторона, нарушившая данное условие, не вправе ссылаться на факт надлежащего извещения.

5.2. Любое уведомление, которое одна Сторона направляет другой Стороне в соответствии с соглашением, высылается почтой или факсимильной связью с последующим представлением оригинала. Уведомление вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента получения его оригинала Стороной, в адрес которой оно направлено.

5.3. Все споры, разногласия и требования, возникающие из соглашения или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, не разрешенные во внесудебном порядке, подлежат разрешению в судебном порядке.

5.4. В соответствии с пунктом 1 статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации у инвестора возникает обязанность по исполнению пунктов 2.2 - 2.4 настоящего соглашения с даты заключения инвестором договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на территории Калининградской области, без проведения торгов¹.

5.5. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение № 1. Список пострадавших участников строительства проблемного объекта, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных жилых домов и чьи права нарушены.

Приложение № 2. Перечень жилых помещений (квартир) с указанием площадей, подлежащих передаче участникам строительства проблемного объекта, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных жилых домов и чьи права нарушены.

Приложение № 3. График завершения строительства проблемного объекта.

Приложение № 4. График передачи жилых помещений пострадавшим участникам строительства проблемного объекта, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных жилых домов и чьи права нарушены.

6. Реквизиты и подписи Сторон».

¹ Данный пункт включается в соглашение в случае реализации инвестором масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критерию, установленному подпунктом 3 пункта 3 статьи 19.2 Закона Калининградской области от 21 декабря 2006 года № 105 «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области»).

9. В приложении № 3:

1) в нумерационном заголовке слова «Приложение № 3» заменить словами «Приложение № 6»;

2) в пункте 2 слова «Министерство строительства» заменить словами «Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства»;

3) в пункте 3:

- после слов «Калининградской области» дополнить словами «в случае если в отношении проблемного объекта применен параграф 7 «Банкротство застройщиков» Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- дополнить абзацем следующего содержания:

«Сведения по подпунктам 9, 12 пункта 4 настоящего порядка представляются уполномоченному органу органом исполнительной власти Калининградской области, осуществляющим полномочия по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе по обязательствам, возникающим в результате исполнения судебных решений и постановлений по делам об административных правонарушениях.»;

4) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Сведения по подпунктам 8, 10 пункта 4 настоящего порядка включаются в сводный перечень на основании отчета, указанного в пунктах 4, 5 статьи 6 Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области.»;

5) пункты 5-10 считать соответственно пунктами 6-11;

6) в пункте 11 слова «с ежеквартальным обновлением данных» исключить.
