Проект на 02.11.2017

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_\_\_

г. Улан-Удэ

Об утверждении порядка формирования и ведения Перечня проблемных объектов на территории Республики Бурятия и перечня сведений, содержащийся в нем

В целях реализации положений Закона Республики Бурятия от 07.07.2017 №2441-V «О мерах по завершению долевого строительства многоквартирных домов, признанных проблемными объектами и расположенных на территории Республики Бурятия», Правительство Республики Бурятия постановляет:

1. Утвердить прилагаемый порядок формирования и ведения органами местного самоуправления Перечня проблемных объектов на территории Республики Бурятия и перечня сведений, содержащийся в нем.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления организовать работу в соответствии с порядком формирования и ведения Перечня проблемных объектов на территории Республики Бурятия и перечня сведений, содержащийся в нем.

3. Определить Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия (далее –Министерство) уполномоченным органом по ведению Перечня проблемных объектов на территории Республики Бурятия и по организации завершения строительства проблемных объектов (далее –Уполномоченный орган).

4. Органам местного самоуправления направлять Перечень проблемных объектов на территории муниципального образования Республики Бурятия в Уполномоченный орган.

5. Уполномоченному органу обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте Министерства (Рузавин Н.Ю.).

6. Уполномоченному органу обеспечить представление соответствующих сведений в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, ежеквартальное размещение Перечня на официальном сайте Министерства и вносить в него изменения на основании полученных сведений.

7.Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Министерство.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава Республики Бурятия – Председатель Правительства**  **Республики Бурятия** | **А. Цыденов** |
|  |  |

Проект представлен Республиканской службой государственного строительного и жилищного надзора

Тел: 44-46-55 Юсудуров Е.А.

Приложение №1

к порядку формирования и ведения Перечня проблемных объектов на территории Республики Бурятия и перечня сведений, содержащийся в нем

**ПАСПОРТ ПРОБЛЕМНОГО ОБЪЕКТА**

(заполняется органами местного самоуправления)

\_указывается адрес объекта\_\_

**1. Информационная справка**

 Характеристика объекта: этажность, количество квартир, тип строения, количество корпусов и секций, общая площадь.

Застройщик: наименование, адрес, ФИО генерального директора, контактные телефоны, сведения о прежнем застройщике (если таковой имелся).

Инвестиционный контракт: дата и номер контракта, с кем заключен, сведения о дополнительных соглашениях, имеющих важное значение (смена застройщика, изменение характеристик объекта и т.п.).

Договор аренды земельного участка или иные документы о праве на землю: площадь участка, дата и номер договора, с кем заключен, наличие гос. регистрации, срок действия, сведения о свидетельстве о собственности.

Проектная документация: наличие и объем разработанной ПСД, проведение гос.экспертизы.

Разрешение на строительство: дата, номер, срок действия, сведения о продлении.

Сведения о привлечении средств граждан: количество, по каким договорам, кем привлекались.

Обременения: доля администрации, обязательства по строительству объектов социального, инженерно-технического и др. назначения, обеспечение прав пострадавших соинвесторов и др.

Состояние строительства: строительная готовность (подробно), наличие графика выполнения работ и их финансирования, соответствие выполнения работ графику, выполняемые работы, выполнение ТУ на присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

К паспорту прикладывается справка о выполнении мероприятий по подключению объекта к сетям инженерно – технического обеспечения

Проблемные вопросы: причина признания объекта проблемным, вопросы, которые мешают выполнить работы согласно графика с указанием организаций, с которыми их необходимо решать.

Сведения об инициативных группах граждан-соинвесторов: количество инициативных групп или организаций, созданных гражданами соинвесторами, и наиболее активные члены (ФИО, контакты), количество участников объединений граждан, основные цели объединений граждан. Сведения о протестной активности граждан, проведении ими протестных акций.

Куратор от органа местного самоуправления: ФИО и должность сотрудника.

**2. Механизм обеспечения граждан:**

а) завершение строительства объекта новым застройщиком (инвестором);

б) увеличение инвестиционной привлекательности объекта путем:

- предоставления земельного участка для компенсации застройщику (инвестору) затрат на завершение строительства объекта;

- увеличения вводимых площадей за счет увеличения этажности;

- увеличения вводимых площадей за счет пристройки помещений нежилого назначения;

- снижение стоимости подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- отказ администрации от своей доли в объекте или ее уменьшение в пользу инвестора.

в) предоставление квартир гражданам в других объектах;

г) создание ЖСК и передача ему объекта для завершения строительства;

д) предоставление гражданам участков под ИЖС

е) другие способы

**3. План мероприятий по обеспечению прав пострадавших граждан**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятия | Срок исполнения | Исполнитель | Осуществляет контроль | Отметка об исполнении | Принимаемые меры |
| ПРИМЕР ЗАПОЛНЕНИЯ | | | | | | |
| 1. | Формирование реестра пострадавших граждан-соинвесторов |  |  |  |  |  |
| 2 | Выработка механизма завершения строительства |  |  |  |  |  |
| 3 | Обследование объекта |  |  |  |  |  |
| 4 | Разработка проектной документации |  |  |  |  |  |
| 5 | Передача ПСД для прохождения в экспертизу |  |  |  |  |  |
| 6 | Примерный срок получения заключения гос. экспертизы |  |  |  |  |  |
| 7 | Выдача разрешения на строительство |  |  |  |  |  |
| 8 | Строительство объекта:    - начало строительных работ    - нулевой цикл    - каркас здания    - устройство ограждающих конструкций    - закрытие теплового контура    - кровля    - отделка мест общего пользования    - установка лифтов    ПНР лифтов    - установка крышной котельной    ПНР котельной    - выполнение внутренних инженерных сетей:    - отопление    - электроснабжение    - водоснабжение    - канализование    - газоснабжение    - выполнение внешних инженерных сетей:    - отопление    - электроснабжение    - водоснабжение - горячее    - холодное    - канализование    - газоснабжение    - ливневая конализация    - благоустройство |  |  |  |  |  |
| 9 | Проверка объекта Главгосстройнадзором |  |  |  |  |  |
| 10 | Выдача разрешения о воде объекта в эксплуатацию |  |  |  |  |  |
| 11 | Передача квартир гражданам, подписание акта приема-передачи |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №2 | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | к Порядку формирования и ведения Перечня проблемных объектов на территории Республики Бурятия и перечня сведений, содержащийся в нем | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Перечень проблемных объектов | | | | | | | | | | | |
| на территории | | | | | | | | | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | |
| (наименование муниципального образования) | | | | | | | | | | | |
| за \_\_\_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| № п/п | Адрес проблемного объекта - почтовый и строительный | Сведения о застройщике, инвесторе строительства | Характеристика объекта | Состояние строительства объекта (срок прекращения работ) | Количество физических и юридических лиц, а также количество квартир с площадью, на которые у таких лиц имеются права требования к застройщику | | | Ориентировочная стоимость завершения строительства объекта, млн. руб | Планируемый срок ввода проблемного объекта в эксплуатацию, или срок обеспечения прав пострадавших соинвесторов иным способом | Дата согласования Плана мероприятий | Примечание |
|
| Всего: | Физические лица | Юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение № 1  
к постановлению Правительства

Республики Бурятия

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 №\_\_\_\_

Порядок

формирования и ведения Перечня проблемных объектов на территории Республики Бурятия и перечня сведений, содержащийся в нем

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в целях реализации органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Бурятия (далее - органы местного самоуправления) полномочий по исполнению положений Закона Республики Бурятия от 07.07.2017 № 2441-V «О мерах по завершению долевого строительства многоквартирных домов, признанных проблемными объектами и расположенных на территории Республики Бурятия» (далее – Закон) по ведению Перечня проблемных объектов на территории муниципального образования Республики Бурятия (далее – Перечень).

1.2. Целями ведения Перечня органами местного самоуправления являются:

- осуществление системного учета сведений о проблемных объектах   
на территории муниципального образования Республики Бурятия;

- проведение разъяснительной и информационной работы с гражданами, инвестировавшими, либо собирающимися инвестировать денежные средства   
в строительство многоквартирных домов, об обстоятельствах, послуживших основанием для включения многоквартирного дома в Перечень.

1.3. Перечень ведется по форме, установленной в приложении №2   
к настоящему Порядку.

1.4. Разъяснения по вопросам, связанным с применением настоящего Порядка, предоставляется Уполномоченным органом.

2. Включение объекта в Перечень проблемных объектов

на территории муниципального образования

2.1. Основанием для включения многоквартирного дома в Перечень является принятое в форме муниципального правового акта решение органа местного самоуправления о признании многоквартирного дома проблемным объектом (далее – Решение).

Решение принимается не позднее 15 календарных дней с момента выявления одного из следующих обстоятельств, предусмотренных пунктом   
2 статьи 2 Закона:

1) по сведениям органа государственного строительного и жилищного надзора в течение девяти месяцев со дня выдачи разрешения на строительство не получено извещение о начале строительства многоквартирного дома, предусмотренное частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) по сведениям органа государственного строительного и жилищного надзора строительство многоквартирного дома не осуществляется в течение девяти месяцев, в том числе приостановлено или прекращено, о чем имеются соответствующие отметки в общем и (или) специальном журналах, в которых ведется учет выполнения работ при строительстве многоквартирного дома;

3) строительство многоквартирного дома прекращено или приостановлено при наличии установленных в судебном порядке обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что обязательства по договорам, заключенным с гражданами и (или) иными лицами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома, не будут исполнены в сроки, предусмотренные такими договорами;

4) застройщик просрочил более чем на девять месяцев исполнение обязательств по договорам, заключенным с гражданами и (или) иными лицами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома.

2.2. Орган местного самоуправления в соответствии с Приложением №1 составляет паспорт проблемного объекта, который содержит:

1) информационную справку об объекте;

2) механизм обеспечения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома и чьи права нарушены (далее - пострадавшие граждане);

3) план мероприятий по обеспечению прав пострадавших граждан.

2.3. Орган местного самоуправления ведет актуализацию сведений паспорта проблемного объекта.

2.4. Орган местного самоуправления в соответствии с Приложением №2 ведет Перечень, в котором должны содержаться следующие сведения о проблемном объекте в соответствии   
с прилагаемой формой, при этом указывается:

1) в столбце 1 – порядковый номер проблемного объекта;

2) в столбце 2 – адрес проблемного объекта – почтовый и строительный;

3) в столбце 3 – сведения о застройщике, инвесторе строительства, полное наименование организаций, их юридические и фактические адреса, Ф.И.О. руководителей организаций, контактные телефоны, ИНН, в том числе, наименование прежнего застройщика (если такой имелся) с указанием причин его неспособности завершить строительство;

4) в столбце 4 – характеристика объекта с указанием:

- типа дома, общей и жилой площади, количества корпусов, этажности, количества секций и квартир, площади нежилых помещений   
и их предназначения, наличия и состава имеющейся проектной документации, сведений о выданных технических условиях на присоединение к инженерным сетям и их выполнении;

- номера и даты заключенного инвестиционного контракта   
(иного договора) и дополнительных соглашений к нему, наименования сторон инвестиционного контракта (иного договора), доли администрации (площадь   
и количество квартир) и имеющихся обременений по инвестиционному контракту (иному договору);

- сведений о правоустанавливающих документах на земельные участки   
под строительство жилого дома, их номера, даты, сроки действия, кадастровые номера и площади.

5) в столбце 5 – сведения о состоянии строительства проблемного объекта: на каком этапе осуществляется строительство, перечень выполненных   
и выполняемых работ. Если строительство прекращено, указывается, когда   
и на каком уровне остановлены работы и по какой причине, какие меры предпринимаются для возобновления строительства;

6) в столбце 6 – общее количество физических и юридических лиц, а также количество квартир с указанием площади, на которые у таких лиц имеются права требования к застройщику;

7) в столбце 7 – количество физических лиц, а также количество квартир   
с указанием площади, на которые у таких лиц имеются права требования   
к застройщику;

8) в столбце 8 – количество юридических лиц, а также количество квартир с указанием площади, на которые у таких лиц имеются права требования к застройщику;

9) в столбце 9 – ориентировочная стоимость завершения строительства объекта (в млн. руб.);

10) в столбце 10 – планируемый срок ввода проблемного объекта   
в эксплуатацию, или срок обеспечения прав пострадавших граждан иным способом;

11) в столбце 11 – дата согласования Плана мероприятий, направленного   
на завершение строительства проблемного объекта и защиту прав пострадавших граждан (далее – План мероприятий).

2.5. Перечень, а также заверенные органом местного самоуправления копии Решения представляются в Уполномоченный орган не позднее 15 календарных дней с момента признания объекта проблемным.

2.6. Перечень с актуальной информацией о ходе строительства проблемных объектов представляется в Уполномоченный орган ежемесячно   
до 20 числа месяца, следующего за отчетным месяцем в форме электронной таблицы Microsoft Office Excel.

2.7. Орган местного самоуправления формирует План мероприятий   
и представляет его на согласование в Уполномоченный орган не позднее 30 календарных дней с момента признания объекта строительства проблемным объектом. При изменении согласованных сроков выполнения мероприятий, орган местного самоуправления корректирует План мероприятий и представляет его на новое рассмотрение и согласование в Уполномоченный орган не позднее 15 календарных дней с момента выявления обстоятельств, влекущих изменение согласованных сроков.

3. Исключение объекта из Перечня проблемных объектов

на территории муниципального образования

3.1. Основанием для исключения проблемного объекта из Перечня является выявление органом местного самоуправления одного из следующих обстоятельств:

- ввод проблемного объекта в эксплуатацию;

- удовлетворение требований всех пострадавших граждан, инвестировавших денежные средства в строительство проблемного объекта;

- заключение договоров, соглашений или иных сделок, обеспечивающих права пострадавших граждан, сроки исполнения обязательств по которым не наступили.

3.2. Орган местного самоуправления принимает решение об исключении проблемного объекта из Перечня в форме муниципального правового акта   
не позднее 15 календарных дней с момента выявления одного из обстоятельств, указанных в пункте 3.1 настоящего Порядка.

Копия указанного решения представляется в Уполномоченный орган не позднее 15 календарных дней с момента принятия решения об исключении проблемного объекта из Перечня.

3.3. Функции по ведению Перечня возложены   
на Уполномоченный орган.

3.4. Перечень ведется по форме, установленной в приложении   
к настоящему Порядку на бумажном носителе и в электронной форме, размещается на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Содержащаяся в Перечне информация является открытой и общедоступной.

1.4. Целями ведения Перечня являются:

- создание единой информационной системы учета сведений   
о проблемных объектах, находящихся на территории Республики Бурятия;

- проведение разъяснительной и информационной работы с гражданами, инвестировавшими, либо собирающимися инвестировать денежные средства   
в строительство многоквартирных домов, об обстоятельствах, послуживших основанием для включения многоквартирного дома в Перечень;

- осуществление контроля за сроками завершения строительства проблемных объектов;

- мониторинг деятельности органов местного самоуправления муниципальных образований Республики Бурятия по реа