

**АДМИНИСТРАЦИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ _____

Об утверждении Порядка предоставления юридическими лицами мер поддержки граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Законом Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области», в целях заключения договора аренды земельного участка без торгов в случае предоставления земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов

В соответствии с подпунктом г) пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок предоставления юридическими лицами мер поддержки граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Законом Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области», в целях заключения договора аренды земельного участка без торгов в случае предоставления земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре.

Губернатор Томской области

С.А. Жвачкин

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Томской области
от _____ № _____

Порядок

предоставления юридическими лицами мер поддержки граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Законом Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области», в целях заключения договора аренды земельного участка без торгов в случае предоставления земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет механизмы предоставления юридическими лицами мер поддержки граждан, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо граждан, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Законом Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области», в целях заключения договора аренды земельного участка без торгов в случае предоставления земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов (далее - меры поддержки).

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

1) проблемный объект - возводимый на территории Томской области с привлечением средств граждан незавершенный строительством многоквартирный дом, включенный в план-график по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утвержденный распоряжением Губернатора Томской области от 31.07.2017 № 178-р «Об утверждении плана-графика по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» и (или) включенный в реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Законом Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на

территории Томской области»;

2) гражданин, отнесенный к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом - гражданин, включенный в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3) гражданин, отнесенный к числу пострадавших в соответствии с Законом Томской области - гражданин, денежные средства которого привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Томской области с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Законом Томской области от 14 апреля 2011 года № 58-ОЗ «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Томской области», до включения данных многоквартирных домов в указанный реестр;

4) уполномоченный орган - орган исполнительной власти Томской области, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

5) застройщик проблемного объекта - застройщик (либо иное лицо), привлекший денежные средства для строительства проблемного объекта и не исполнивший своих обязательств перед гражданами, отнесенными к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области;

б) инвестор - юридическое лицо, принявшее на себя обязательства по предоставлению мер поддержки гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области.

3. Предоставление инвестором мер поддержки осуществляется за счет собственных средств.

4. К мерам поддержки предоставляемым инвестором относятся:

1) завершение строительства многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, отнесенных к числу пострадавших в соответствии с Законом Томской области;

2) передача в собственность гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого предусматривается инвестиционным проектом на предоставляемом земельном участке, ином строящемся либо введенном в эксплуатацию многоквартирном доме;

3) осуществление выплаты денежной компенсации гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области.

5. Условием предоставления мер поддержки в каждом конкретном случае является письменное согласие всех граждан, отнесенных к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области в проблемном объекте на предоставление мер поддержки, выраженное на общем собрании граждан, отнесенных к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области в проблемном объекте.

6. Если гражданином, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области заключены два и более договора с застройщиком(ами) проблемного(ых) объекта(ов) меры поддержки предоставляются однократно в отношении одного жилого помещения (далее - квартира) в одном из

проблемных объектов по выбору гражданина, отнесенного к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области.

7. Предоставление мер поддержки, указанных в подпунктах 2) и 3) пункта 4 настоящего Порядка, осуществляется при условии передачи инвестору прав граждан, отнесенных к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области на квартиры в проблемном объекте.

8. Предоставление мер поддержки гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным подпунктом г) пункта 3 части 1 статьи 9 Закона Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», осуществляется в срок, определенный соглашением о реализации данного масштабного инвестиционного проекта, но не более трех лет со дня заключения такого соглашения.

Завершение строительства многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, отнесенных к числу пострадавших в соответствии с Законом Томской области

9. Мера поддержки по завершению строительства многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, отнесенных к числу пострадавших в соответствии с Законом Томской области, предоставляется при заключении инвестором с застройщиком проблемного объекта или объединением участников строительства проблемного объекта - жилищно-строительным кооперативом, иным юридическим лицом, созданным гражданами, отнесенными к числу пострадавших в соответствии с Законом Томской области, для завершения строительства проблемного объекта, договора, предметом которого является выполнение работ в целях завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию.

Передача в собственность гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого предусматривается инвестиционным проектом на предоставляемом земельном участке, ином строящемся либо введенном в эксплуатацию многоквартирном доме

10. Мера поддержки по передаче в собственность гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого предусматривается инвестиционным проектом на предоставляемом земельном участке, ином строящемся либо введенном в эксплуатацию многоквартирном доме, предоставляется на основании соглашения, заключенного между инвестором и всеми гражданами, отнесенными к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области проблемного объекта, выразившими письменное согласие на осуществление данной меры поддержки на общем собрании, в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка.

11. Многоквартирный дом, в котором гражданину, отнесенному к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области инвестором предоставляется жилое помещение, должен находиться на территории

муниципального образования Томской области, на котором расположен проблемный объект, за исключением случаев получения инвестором от граждан, отнесенных к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области и уполномоченного органа письменного согласия на предоставление жилого помещения в многоквартирном доме в ином муниципальном образовании Томской области или ином субъекте Российской Федерации.

12. Общая площадь жилого помещения, предоставляемого инвестором гражданину, отнесенному к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области не может быть меньше общей площади квартиры, оплаченной гражданином, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области, за исключением случаев получения инвестором от гражданина, отнесенного к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области письменного согласия на уменьшение общей площади предоставляемого жилого помещения.

Оплаченная гражданином, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области площадь квартиры превышающей 60 квадратных метров, не учитывается при расчете общей площади жилого помещения, предоставляемого инвестором гражданину, отнесенному к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области.

Осуществление выплаты денежной компенсации гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области

13. Мера поддержки по осуществлению выплаты денежной компенсации гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области, предоставляется на основании соглашения, заключенного между инвестором и всеми гражданами, отнесенными к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области проблемного объекта выразившими письменное согласие на осуществление данной меры поддержки на общем собрании, в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка.

14. Размер денежной компенсации гражданам, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области не превышает один миллион рублей в рамках одного договора, ранее заключенного с застройщиком проблемного объекта, в отношении квартиры и рассчитывается по следующей формуле:

$T = [S - d] \times k$, где:

T - размер денежной компенсации, не превышающий одного миллиона рублей;

S - сумма денежных средств, оплаченных гражданином, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области застройщику проблемного объекта в рамках договора, ранее заключенного с застройщиком проблемного объекта, в отношении квартиры;

d - сумма денежных средств, полученных гражданином, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области в связи с удовлетворением требований кредиторов при ликвидации застройщика проблемного объекта;

k - доля гражданина, отнесенного к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области установленная договором, ранее заключенным с застройщиком проблемного объекта, в отношении квартиры.

Если доля гражданина, отнесенного к числу пострадавших в соответствии с

Федеральным законом и (или) Законом Томской области установленная договором, ранее заключенным с застройщиком проблемного объекта, в отношении квартиры не установлена, то расчет k производится по следующей формуле:

$k = 1 / N$, где:

N - количество граждан, отнесенным к числу пострадавших в соответствии с Федеральным законом и (или) Законом Томской области являющихся стороной договора, ранее заключенного с застройщиком проблемного объекта, в отношении квартиры.