



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.05.2020 № 451

г. Ростов-на-Дону

### **О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 27.06.2018 № 418**

В целях приведения нормативного правового акта Правительства Ростовской области в соответствие с действующим законодательством Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Ростовской области от 27.06.2018 № 418 «О некоторых мерах по реализации Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС» изменения согласно приложению.

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

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Ростовской области Вовка В.Н.

Губернатор  
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
министерство строительства,  
архитектуры и территориального  
развития Ростовской области

Приложение  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 18.05.2020 № 451

ИЗМЕНЕНИЯ,  
вносимые в постановление Правительства  
Ростовской области от 27.06.2018 № 418 «О некоторых  
мерах по реализации Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС»

В приложении:

1. В разделе 3:

1.1. Подпункт 3.1.3 пункта 3.1 изложить в редакции:

«3.1.3. Сведения об ориентировочной общей площади жилых помещений, подлежащих передаче пострадавшим участникам долевого строительства в рамках обеспечения прав на жилые помещения, определяемой с учетом положений подпункта «в» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС в части обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения из расчета не менее 5 процентов общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (далее – ориентировочная площадь жилых помещений), местах расположения жилых помещений, их номенклатуре.».

1.2. Пункт 3.8 изложить в редакции:

«3.8. Администрация муниципального образования обеспечивает проверку указанных в заявлениях и прилагаемых к ним документах сведений и формирование предварительного списка.

Проверка указанных в заявлениях и прилагаемых к ним документах сведений осуществляется в течение 10 дней со дня окончания срока, указанного в абзаце втором пункта 3.10 настоящего раздела.

Уполномоченный орган в течение одного рабочего дня со дня получения запроса администрации муниципального образования направляет в ее адрес сведения о включении в реестр пострадавших граждан (отсутствии в реестре пострадавших граждан), пострадавших участников долевого строительства по состоянию на 27 июня 2019 г.».

1.3. Пункт 3.12 изложить в редакции:

«3.12. Список пострадавших участников долевого строительства, включенных в предварительный список, направляется администрацией муниципального образования потенциальному инвестору для подбора жилых помещений и согласования условий их предоставления не позднее 5 дней с даты окончания срока, указанного в абзаце втором пункта 3.8 настоящего раздела.».

1.4. Абзац первый пункта 3.15 изложить в редакции:

«3.15. В случае согласования с пострадавшими участниками долевого строительства жилых помещений общей площадью в количестве, меньшем ориентировочной площади жилых помещений, потенциальным инвестором (инвестором) может быть запрошен дополнительный список пострадавших участников долевого строительства.».

2. В разделе 4:

2.1. Пункт 4.1 дополнить абзацами следующего содержания:

«Соглашение заключается при наличии перечня пострадавших участников долевого строительства с указанием согласованных ими условий обеспечения их прав на жилые помещения из расчета не менее 3,5 процента общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. При этом соглашение должно предусматривать обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения из расчета не менее 5 процентов общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на соответствующем земельном участке.

В случае, если перечень пострадавших участников долевого строительства содержит согласованные с пострадавшими участниками долевого строительства условия обеспечения их прав на жилые помещения общей площадью менее 5 процентов общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, неотъемлемой частью соглашения также является перечень жилых помещений, резервируемых инвестором в целях последующей передачи пострадавшим участникам долевого строительства в порядке, установленном пунктом 5.9<sup>2</sup> раздела 5 настоящего Порядка, с указанием условий их предоставления (вид договора в соответствии с пунктом 5.1 раздела 5 настоящего Порядка, возможный срок заключения указанного договора, срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома – в случае, если в отношении резервируемого жилого помещения предусмотрено заключение договора, указанного в подпунктах 5.1.3 – 5.1.5 пункта 5.1 раздела 5 настоящего Порядка) (далее – перечень резервируемых жилых помещений). При этом общая площадь жилого помещения, включенного в перечень резервируемых жилых помещений, не может превышать установленную подпунктом 5.4.3 пункта 5.4 раздела 5 настоящего Порядка расчетную норму более чем на 10 процентов. Суммарная общая площадь жилых помещений, включенных в перечень резервируемых жилых помещений, должна быть не менее разницы между устанавливаемым в соглашении процентом общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, и общей площадью жилых помещений, планируемых к предоставлению пострадавшим участникам долевого строительства и указанных в перечне пострадавших участников долевого строительства.

В целях настоящего Порядка под резервированием жилых помещений понимается обязательство инвестора не заключать договоры купли – продажи таких жилых помещений, иные договоры и сделки, не совершать иные действия, которые направлены на отчуждение и (или) обременение таких жилых помещений или могут повлечь их отчуждение и (или) обременение, за исключением случаев предоставления указанных жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства или передачи в государственную (муниципальную) собственность в соответствии с пунктом 5.13 раздела 5 настоящего Порядка.».

2.2. Абзац первый пункта 4.2 изложить в редакции:

«4.2. Проект соглашения подготавливается, подписывается и направляется в администрацию муниципального образования инвестором после согласования потенциальным инвестором с пострадавшими участникам долевого строительства жилых помещений общей площадью из расчета не менее 3,5 процента общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.».

2.3. Пункт 4.3 изложить в редакции:

«4.3. Администрация муниципального образования в течение 5 рабочих дней со дня получения проекта соглашения проверяет, подписывает и направляет его в уполномоченный орган.

Администрацией муниципального образования осуществляется проверка проекта соглашения на предмет:

соответствия проекта соглашения и приложенных к нему копий заявлений об обеспечении прав на жилое помещение требованиям, предусмотренным настоящим Порядком;

соответствия перечня пострадавших участников долевого строительства, являющегося неотъемлемой частью проекта соглашения, спискам, направленным администрацией муниципального образования потенциальному инвестору в соответствии с пунктами 3.12, 3.15 раздела 3 настоящего Порядка;

соответствия перечня пострадавших участников долевого строительства, являющегося неотъемлемой частью проекта соглашения, положениям заявлений об обеспечении прав на жилые помещения, поданных пострадавшими участниками долевого строительства;

соответствия расчета общей площади жилых помещений, от оплаты которых инвестор освобождает пострадавших участников долевого строительства, требованиям пунктов 5.3, 5.4 раздела 5 настоящего Порядка;

соответствия общей площади жилых помещений, планируемых к предоставлению пострадавшим участникам долевого строительства и указанных в перечне пострадавших участников долевого строительства, общей площади в размере не менее 3,5 процента общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

соответствия перечня резервируемых жилых помещений, являющегося неотъемлемой частью проекта соглашения, требованиям абзаца пятого пункта 4.1 настоящего раздела.».

3. В разделе 5:

3.1. Пункт 5.2 изложить в редакции:

«5.2. Обеспечение прав на жилые помещения пострадавших участников долевого строительства, представивших потенциальному инвестору заявления об обеспечении прав на жилое помещение до заключения соглашения, осуществляется в срок не позднее одного года с даты заключения договора аренды земельного участка, предоставленного для реализации масштабного инвестиционного проекта, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 5.9<sup>1</sup>, 5.9<sup>2</sup> настоящего раздела.».

3.2. Абзац первый пункта 5.9<sup>1</sup> изложить в редакции:

«5.9<sup>1</sup>. В случае смерти пострадавшего участника долевого строительства, наступившей после представления таким пострадавшим участником долевого строительства заявления об обеспечении прав на жилое помещение, при условии, что проблемный объект, для строительства которого умершим пострадавшим участником долевого строительства привлечены денежные средства по зарегистрированному договору долевого участия, включен в единый реестр проблемных объектов, инвестор заключает договоры, указанные в пункте 5.1 настоящего раздела, с лицом, унаследовавшим права требования умершего (погибшего) пострадавшего участника долевого строительства на жилое помещение в проблемном объекте (далее – наследник) по заявлению наследника.».

3.3. Дополнить пунктом 5.9<sup>2</sup> следующего содержания:

«5.9<sup>2</sup>. В случае, если соглашением предусмотрен перечень резервируемых жилых помещений, обеспечение прав на жилые помещения пострадавших участников долевого строительства, обратившихся с заявлением в администрацию муниципального образования после вступления в силу соглашения, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Заявления от пострадавших участников долевого строительства принимаются администрацией муниципального образования после вступления в силу соглашения и не позднее одного месяца до указанной в соответствующем разрешении на строительство даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (первого многоквартирного дома, строящегося в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего строительство нескольких многоквартирных домов).

При подаче заявления пострадавший участник долевого строительства информируется о жилых помещениях, включенных в перечень резервируемых жилых помещений, условиях их предоставления.

При согласии пострадавшего участника долевого строительства с предоставлением жилого помещения, включенного в перечень резервируемых жилых помещений, и условиями его предоставления администрация

муниципального образования принимает от него заявление об обеспечении прав на жилое помещение в двух экземплярах. Заявление об обеспечении прав на жилое помещение направляется инвестору в течение 10 рабочих дней с даты его поступления в администрацию муниципального образования для проставления инвестором отметки, указанной в абзаце третьем пункта 3.14 раздела 3 настоящего Порядка. Инвестор в течение 10 рабочих дней с даты получения от администрации муниципального образования заявления об обеспечении прав на жилое помещение совершает одно из следующих действий:

ставит отметку, указанную в абзаце третьем пункта 3.14 раздела 3 настоящего Порядка, и направляет один экземпляр заявления об обеспечении прав на жилое помещение в администрацию муниципального образования в целях дальнейшей передачи его пострадавшему участнику долевого строительства;

осуществляет подбор иного жилого помещения и согласование условий его предоставления с пострадавшим участником долевого строительства в соответствии с абзацами вторым, третьим пункта 3.14 раздела 3 настоящего Порядка.

При отказе пострадавшего участника долевого строительства от жилых помещений, включенных в перечень резервируемых жилых помещений, и (или) условий их предоставления, администрация муниципального образования включает такого пострадавшего участника долевого строительства в резервный список исходя из даты и времени подачи заявления. Резервный список направляется администрацией муниципального образования инвестору ежемесячно не позднее 10-го числа месяца (в случае включения пострадавших участников долевого строительства в резервный список). Подбор жилого помещения и согласование условий его предоставления с пострадавшими участниками долевого строительства, включенными в резервный список, осуществляется инвестором в порядке, установленном абзацами первым – четвертым, шестым, седьмым пункта 3.14 раздела 3 настоящего Порядка, в течение 1 месяца с даты получения инвестором резервного списка, но не позднее одного месяца до указанной в соответствующем разрешении на строительство даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (первого многоквартирного дома, строящегося в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего строительство нескольких многоквартирных домов).

Обеспечение прав на жилые помещения пострадавших участников долевого строительства, представивших заявления об обеспечении прав на жилое помещение в соответствии с настоящим пунктом, осуществляется в срок не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (первого многоквартирного дома, построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего строительство нескольких многоквартирных домов).

Заявление об обеспечении прав на жилое помещение, оформленное в соответствии с настоящим пунктом, имеет силу предварительного договора для пострадавшего участника долевого строительства и инвестора с даты проставления последним отметки, указанной в абзаце третьем пункта 3.14 раздела 3 настоящего Порядка.

Инвестор не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором им были проставлены на заявлениях об обеспечении прав на жилое помещение отметки, указанные в абзаце третьем пункта 3.14 раздела 3 настоящего Порядка, направляет в администрацию муниципального образования проект дополнительного соглашения к соглашению, предусматривающий следующие положения:

дополнение перечня пострадавших участников долевого строительства в соответствии с заявлениями об обеспечении прав на жилое помещение;

исключение из перечня резервируемых жилых помещений согласованных с пострадавшими участниками долевого строительства жилых помещений или исключение жилых помещений, соответствующих рассчитанной в соответствии с пунктами 5.3, 5.4 настоящего раздела общей площади, от оплаты которой инвестор освобождает пострадавших участников долевого строительства или которую инвестор оплачивает в соответствии с заявлениями об обеспечении прав на жилые помещения.

К проекту дополнительного соглашения к соглашению прикладываются заверенные инвестором копии соответствующих заявлений об обеспечении прав на жилое помещение, оформленные в соответствии с настоящим пунктом, письменных отказов пострадавших участников долевого строительства от обеспечения прав на жилое помещение, а также информация о пострадавших участниках долевого строительства, считающихся отказавшимися от обеспечения их прав на жилые помещения в соответствии с абзацем седьмым пункта 3.14 раздела 3 настоящего Порядка.».

3.4. Пункт 5.10 изложить в редакции:

«5.10. Инвестор обязан не позднее 10 дней со дня окончания сроков, указанных в пункте 5.2 и абзаце шестом пункта 5.9<sup>2</sup> настоящего раздела, представить в администрацию муниципального образования заверенные инвестором копии договоров, заключенных с пострадавшими участниками долевого строительства, включенными в перечень пострадавших участников долевого строительства, являющийся неотъемлемой частью соглашения, и документов, подтверждающих их заключение.

Администрация муниципального образования в течение 10 дней со дня получения копий документов, указанных в абзаце первом настоящего пункта, направляет в уполномоченный орган информацию о заключенных инвестором и пострадавшими участниками долевого строительства договорах.».

3.5. Дополнить пунктом 5.13 следующего содержания:

«5.13. В случае, если по состоянию на дату ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (первого многоквартирного дома, построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта,

предусматривающего строительство нескольких многоквартирных домов), с пострадавшими участниками долевого строительства инвестором заключены договоры, предусматривающие обеспечение их прав на жилые помещения, общей площадью менее установленного в соглашении процента общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, инвестор обязан в течение 3 месяцев с указанной даты безвозмездно передать в государственную собственность Ростовской области (в случае, если испрашиваемый земельный участок находится в государственной собственности Ростовской области) либо собственность соответствующего муниципального образования (в случае, если испрашиваемый земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на него не разграничена) жилые помещения общей площадью, равной соответствующей разнице.».

4. В приложении № 2:

4.1. Раздел 2 изложить в редакции:

## «2. Обязательства Сторон

2.1. Инвестор для достижения целей настоящего Соглашения принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Обратиться с заявлением о признании масштабного инвестиционного проекта соответствующим критериям, установленным Областным законом от 25.02.2015 № 312-ЗС, в порядке, утвержденном указом Губернатора Ростовской области от 06.04.2015 № 17 «О мерах по реализации Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС».

2.1.2. В течение 10 дней с даты принятия распоряжения Губернатора Ростовской области о соответствии инвестиционного проекта Инвестора критериям, установленным Областным законом от 25.02.2015 № 312-ЗС, и о предоставлении Инвестору Земельного участка в аренду без проведения торгов, в установленном законом порядке обратиться с заявлением о заключении договора аренды Земельного участка.

2.1.3. В пределах срока действия договора аренды Земельного участка обеспечить на Земельном участке строительство многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечить заключение с пострадавшими участниками долевого строительства договоров на условиях, предусмотренных Перечнем пострадавших участников долевого строительства, составленным на основании заявлений об обеспечении прав на жилые помещения, поданных пострадавшими участниками долевого строительства, являющемся неотъемлемой частью настоящего Соглашения и приведенным в приложении № 1 к настоящему Соглашению (далее – Перечень пострадавших участников долевого строительства).



При этом суммарная общая площадь жилых помещений, предоставляемых Инвестором пострадавшим участникам долевого строительства, определяемая в соответствии с пунктами 5.11, 5.12 раздела 5 Порядка, составляет \_\_\_\_\_ кв. метров, что соответствует \_\_\_ процентам (а) общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на Земельном участке в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Договоры, указанные в настоящем подпункте, должны быть заключены Инвестором с пострадавшими участниками долевого строительства в течение сроков, указанных в пункте 5.2 и абзаце шестом пункта 5.9<sup>2</sup> раздела 5 Порядка.

2.1.5.\* Обеспечить резервирование жилых помещений (не заключать договоры купли – продажи таких жилых помещений, иные договоры и сделки, не совершать иные действия, которые направлены на отчуждение и (или) обременение таких жилых помещений или могут повлечь их отчуждение и (или) обременение, за исключением случаев предоставления указанных жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства или передачи в государственную (муниципальную) собственность в соответствии с пунктом 5.13 раздела 5 настоящего Порядка), предусмотренных Перечнем резервируемых жилых помещений, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения и приведенным в приложении № 2 к настоящему Соглашению.

2.1.6.\* В случае, если по состоянию на дату ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта (первого многоквартирного дома, построенного в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего строительство нескольких многоквартирных домов), с пострадавшими участниками долевого строительства заключены договоры, предусматривающие обеспечение их прав на жилые помещения, общей площадью менее указанной в абзаце втором подпункта 2.1.4 настоящего пункта суммарной общей площади жилых помещений, предоставляемых Инвестором пострадавшим участникам долевого строительства, в течение 3 месяцев с указанной даты безвозмездно передать в государственную собственность Ростовской области (в случае, если испрашиваемый земельный участок находится в государственной собственности Ростовской области) либо собственность соответствующего муниципального образования (в случае, если испрашиваемый земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на него не разграничена) жилые помещения общей площадью, равной соответствующей разнице.

2.1.7. В течение 10 дней со дня окончания сроков, указанных в пункте 5.2 и абзаце шестом пункта 5.9<sup>2</sup> раздела 5 Порядка, представить в Администрацию заверенные Инвестором копии договоров, заключенных с пострадавшими участниками долевого строительства, включенными в Перечень пострадавших участников долевого строительства, и документов, подтверждающих их заключение.

2.2. Администрация для реализации настоящего Соглашения принимает на себя следующие обязательства:

2.2.1. Обеспечить принятие от пострадавших участников долевого строительства, указанных в Перечне пострадавших участников долевого строительства, прав требования в отношении всех расположенных на территории муниципального образования \_\_\_\_\_ проблемных объектов, имущественных прав к застройщикам таких проблемных объектов.

2.2.2. Осуществлять контроль исполнения Инвестором обязательств по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства в соответствии с настоящим Соглашением и Порядком.

2.2.3. Оказывать в пределах установленной действующим законодательством компетенции содействие Инвестору, в установленные законом сроки и порядке предоставлять Инвестору документацию, относящуюся к компетенции Администрации, необходимую для исполнения Инвестором своих обязательств по настоящему Соглашению, рассматривать соответствующие заявления и принимать по ним решения.

2.3. Уполномоченный орган в рамках реализации настоящего Соглашения принимает на себя следующие обязательства:

2.3.1. Оказывать в пределах установленной действующим законодательством компетенции содействие Инвестору, в установленные законом сроки и порядке предоставлять Инвестору документацию, относящуюся к компетенции Уполномоченного органа, необходимую для исполнения Инвестором своих обязательств по настоящему Соглашению, рассматривать соответствующие заявления и принимать по ним решения.».

4.2. Пункт 3.1 раздела 3 изложить в редакции:

«3.1. Изменения к настоящему Соглашению осуществляются путем подписания дополнительных соглашений уполномоченными представителями Сторон. Внесение изменений в Соглашение осуществляется в порядке, предусмотренном для его заключения, в случаях, установленных Порядком и настоящим Соглашением.».

4.3. Раздел 5 дополнить сноской \* следующего содержания:

«\* Данные положения включаются в Соглашение в случае, предусмотренном в абзаце пятом пункта 4.1 раздела 4 Порядка.».

4.4. В приложении:

4.4.1. В нумерационном заголовке слово «Приложение» заменить словами «Приложение № 1».

4.4.2. Дополнить словами:

«Уполномоченный орган

Администрация

Инвестор

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.».

4.5. Дополнить приложением № 2 следующего содержания:

«Приложение № 2  
к Соглашению  
от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ № \_\_\_  
об обеспечении прав пострадавших  
участников долевого строительства  
на жилые помещения в соответствии  
со статьей 5<sup>2</sup> Областного закона  
от 30.07.2013 № 1145-ЗС

**ПЕРЕЧЕНЬ\***  
резервируемых жилых помещений

Адрес места расположения многоквар- тирного дома, № жилого помещения**	Общая площадь жилого помещения (ориентировоч- ная общая площадь жилого помещения***) (кв. метров)	Количество жилых помеще- ний**** (штук)	Стоимость 1 кв. метра (рублей)	Условия резервиро- вания и пре- доставления жилого помещения
1	2	3	4	5

Уполномоченный орган

Администрация

Инвестор

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

\* Заполняется в случае, предусмотренном в абзаце пятом пункта 4.1 раздела 4 Порядка.

\*\* Указывается в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, на строительство которых выданы разрешения на строительство.

\*\*\* Указывается в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, проектирование которых не завершено, и подлежит уточнению после получения разрешения на строительство такого многоквартирного дома.

\*\*\*\* Указывается в отношении жилых помещений с одинаковой общей площадью (ориентировочной общей площадью) и расположенных в одном многоквартирном доме.».

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко