

УТВЕРЖДЕНО

Решением Совета Фонда

Протокол № 30 от «28» марта 2022 г.

**Положение
о порядке финансирования
строительства многоквартирных домов
Республиканским фондом поддержки лиц,
пострадавших от действий недобросовестных застройщиков
(редакция 5)**

Основные понятия

Для целей настоящего положения используются следующие понятия:

Фонд – Республиканский фонд поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Многоквартирный дом – многоквартирный дом по ул. Рауиса Гареева, возводимый на земельном участке с кадастровым номером 16:50:171124:161, и многоквартирный дом по ул. Аграрная, возводимый на земельном участке с кадастровым номером 16:50:050152:4476, застройщиком которых является Фонд.

Мероприятия по строительству многоквартирных домов (мероприятия) – совокупность организационно-технических мероприятий по созданию многоквартирного дома и необходимых для его эксплуатации инженерных сооружений в форме проведения подготовительных, строительного-монтажных, пусконаладочных работ, ввода многоквартирных домов в эксплуатацию, в т.ч., но не ограничиваясь: разработка концепции многоквартирных домов, эскизного проекта; сокращение санитарно-защитных зон; выполнение инженерных и иных изысканий; разработка проектно-сметной документации; государственная экспертиза проектно-сметной документации; подготовка земельного участка к строительству; строительного-монтажные работы; подключение к сетям инженерно-технического обеспечения; выполнение функций технического заказчика и строительного контроля; паспортизация объектов; подготовка технических планов; государственная регистрация объектов недвижимости; авторский надзор за строительством объекта.

Исполнитель по договору – сторона по договору, заключенному с Фондом, предметом которого является выполнение мероприятий по строительству многоквартирных домов.

Технический заказчик - государственное казенное учреждение «Главное инвестиционно-строительное управление Республики Татарстан» (ИНН 1654006250),

являющееся Исполнителем по договору на выполнение функций технического заказчика и строительного контроля, заключенного с Фондом.

Пострадавшие граждане – категория граждан, которым Фонд вправе оказать поддержку в соответствии с требованиями Устава, а именно - граждане, соответствующие критериям для целей включения в реестр пострадавших граждан, жилые помещения которых не предусмотрены проектной документацией на завершение строительства домов № 3 и № 6 ЖК «Золотая середина», которые утверждены решением Совета Фонда.

Реестр пострадавших граждан – сводный систематизированный перечень граждан с отсутствующими жилыми помещениями, который формируется Фондом в порядке, предусмотренном Положением о порядке формирования реестра пострадавших граждан, жилые помещения которых не предусмотрены проектной документацией на завершение строительства домов № 3 и № 6 ЖК «Золотая середина», и основных правилах оказания поддержки таким пострадавшим гражданам, утвержденном Советом Фонда (далее – Положение о реестре).

Жилые помещения для пострадавших граждан – жилые помещения (квартиры) в многоквартирном доме, предполагаемые к передаче в собственность пострадавшим гражданам.

Отдельные категории граждан - граждане, соответствующие критериям, установленным в нормативно – правовом акте Республики Татарстан или решением Совета Фонда.

Жилые помещения для отдельных категорий граждан – жилые помещения (квартиры) в многоквартирном доме, предполагаемые к передаче в собственность отдельным категориям граждан, количество и площадь которых определяется решением Совета Фонда.

Указанные жилые помещения могут быть определены исключительно после проведения заключительной жеребьевки в целях распределения жилых помещений для пострадавших граждан.

Положение о реестре – Положение о порядке ведения реестра пострадавших граждан, жилые помещения которых не предусмотрены проектной документацией на завершение строительства домов №3 и №6 ЖК «Золотая середина», и основных правила оказания поддержки, утвержденным Советом Фонда (Протокол № 24 от «23» июля 2021 г.)

Положение об оказание поддержки - Положение о порядке оказания поддержки гражданам, включенным в реестр пострадавших граждан, чьи помещения не предусмотрены проектной документацией жилых домов №3 и №6 ЖК «Золотая середина», утвержденным Советом Фонда (Протокол № 29 от «28» февраля 2022 г.)

Оказание поддержки – уставная деятельность Фонда, представляющая собой комплекс мероприятий, направленных на восстановление прав пострадавших граждан в порядке и на условиях, предусмотренных Положением об оказании поддержки, в том числе посредством:

обеспечения передачи в собственность пострадавших граждан жилых помещений в многоквартирных жилых домах,

приобретения Фондом права денежного требования пострадавшего гражданина к ООО «Фирма «Свей»,

предоставление льготных условий при внесении Пострадавшим гражданином денежных средств Фонду, в порядке, предусмотренном Положением о реестре и Положением об оказании поддержки.

Дополнительная оплата взимается исключительно в случаях, установленных в п. 2.4. Положения о реестре.

Объекты недвижимости – жилые помещения (квартиры), нежилые (коммерческие) помещения, а также машино-места в подземном паркинге (при наличии), расположенные во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах.

Свободные помещения – объекты недвижимости в многоквартирном доме, которые могут быть реализованы Фондом на открытом рынке неограниченному кругу.

Общая полезная площадь - сумма площадей всех размещаемых в многоквартирном доме помещений, а также балконов и антресолей в залах, фойе и т.п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов и шахт и помещений (пространств) для инженерных коммуникаций.

Инвестор – юридическое лицо, осуществляющее финансирование строительства Фондом многоквартирных домов в качестве меры поддержки, предоставляемой гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, и предусмотренный абзацем 2 пункта 5 Приложения к Земельному кодексу Республики Татарстан от 10 июля 1998 года № 1736.

Соглашение о предоставлении меры поддержки – соглашение, заключаемое между Инвестором, Фондом и Исполнительным комитетом МО г. Казань в целях определения порядка оказания поддержки пострадавшим гражданам, а также отдельным категориям граждан, путем финансирования мероприятий по строительству многоквартирных домов.

Инвестиционный договор – соглашение, заключаемое между инвестором и Фондом в целях определения порядка финансирования инвестором строительства многоквартирных домов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует порядок строительства Фондом многоквартирных домов и подлежит применению при заключении Фондом договоров, направленных на реализацию мероприятий по строительству многоквартирных домов.

1.2. Настоящее Положение разработано во исполнение решения Совета Фонда об оказании поддержки участникам строительства путем строительства многоквартирных жилых домов, Положения о порядке оказания поддержки гражданам, включенным в реестр пострадавших граждан, чьи помещения не

предусмотрены проектной документацией жилых домов № 3 и № 6 ЖК «Золотая середина», утвержденных решением Совета Фонда (далее – Положение об оказании поддержки), положений Устава Фонда, согласно которым Фонд вправе самостоятельно определять круг лиц, на защиту и социальную поддержку которых направлена его деятельность.

1.3. Целью принятия настоящего Положения является достижение социальных и общественно полезных целей в виде максимально возможного, исходя из средств Фонда, уменьшения негативных последствий деятельности (бездействия) недобросовестных застройщиков.

1.4. Строительство многоквартирных домов ведется на земельных участках, предоставленных Фонду на праве безвозмездного пользования в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного Кодекса Российской Федерации.

1.5. При строительстве многоквартирных домов Фонд выступает некоммерческой организацией, уполномоченной на выполнение функций специализированной организации, участвующей в реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года № 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан».

2. Проектирование многоквартирных домов

2.1. Фонд обеспечивает разработку проектно-сметной документации на строительство многоквартирных домов путем заключения соответствующего договора с проектной организацией.

2.2. Техническое задание на разработку проектно-сметной документации (далее – техническое задание) и договор на разработку проектно-сметной документации подлежат согласованию с техническим заказчиком Фонда.

2.3. При определении технико-экономических показателей многоквартирных домов (количество, площадь, номенклатура жилых помещений и нежилых помещений, количество машино-мест, этажность и т.д.) должны быть учтены:

количество, площадь и номенклатура жилых помещений для пострадавших граждан в рамках оказания поддержки;

количество, площадь и номенклатура жилых помещений для отдельной категории граждан в рамках оказания поддержки;

максимальный объем жилого фонда, возможный в рамках действующих градостроительных регламентов;

наличие ограничений по этажности;

требования действующих градостроительных регламентов;

необходимость эффективного использования земельного участка;

требования к нежилым помещениям в многоквартирном доме, соответствующие противопожарным, экологическим, санитарным и иным нормам;

наличие финансовых ресурсов на строительство многоквартирного дома.

2.4. В задании на проектирование многоквартирного дома могут быть предусмотрены жилые и нежилые помещения, которые не будут использованы Фондом в целях оказания поддержки пострадавшим гражданам и (или) отдельным категориям граждан – свободные помещения.

2.5. Количество, площадь и номенклатура жилых помещений для пострадавших граждан в рамках оказания поддержки определяется, в том числе, на основании данных реестра пострадавших граждан и иной информации, позволяющей сделать вывод о возможных перспективах оказания поддержки пострадавшим гражданам.

2.6. В многоквартирных домах могут быть предусмотрены вспомогательные помещения, размещение которых обусловлено требованиями градостроительных регламентов, а именно – подземные машино-места, встроенно-пристроенные детские сады.

2.7. Чистовая отделка жилых помещений в многоквартирных домах не допускается.

2.8. Сроки и порядок разработки проектной документации определяются соответствующим договором с проектной организацией.

2.9. Сметная документация на строительство многоквартирного дома формируется на основании сметных нормативов государственных элементных сметных норм (далее – ГЭСН).

2.10. Проектно-сметная документация на строительство многоквартирных домов подлежит государственной экспертизе.

2.11. Сметная стоимость строительства многоквартирного дома подлежит проверке на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации в порядке статьи 8.3 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

3. Финансирование строительства

3.1. Финансирование строительства дома осуществляется на основании бюджета строительства многоквартирных домов (далее – бюджет), который подлежит утверждению Советом Фонда (Приложение №1 к настоящему Положению).

3.2. На каждый многоквартирный дом утверждается отдельный бюджет.

3.3. Бюджет подлежит утверждению не позднее 30 (тридцати) календарных дней после определения генеральной подрядной организации на строительство многоквартирного дома.

3.4. Стоимость строительства многоквартирного дома формируется на основании сводного сметного расчета строительства многоквартирного дома, прошедшего государственную экспертизу, а также цен заключенных договоров на выполнение мероприятий по строительству многоквартирных домов, необходимость которых подтверждается техническим заказчиком.

3.5. В бюджете указываются технико-экономические показатели многоквартирного дома, в том числе общая полезная площадь.

3.6. В бюджете указываются количество и площадь следующих объектов недвижимости, подлежащих строительству:

жилых помещений для пострадавших граждан (в том числе площадь, предоставляемая без взимания дополнительной платы, которая определена Фондом при включении пострадавшего гражданина в реестр пострадавших граждан; площадь, предоставляемой за дополнительную плату, порядок внесения которой предусмотрен Положением об оказании поддержки);

жилых помещений для отдельных категорий граждан;

свободных жилых помещений;

свободных нежилых (коммерческих) помещений (при наличии);

машино-мест в подземном паркинге (при наличии), приходящихся на площадь, предоставляемую без взимания дополнительной платы, а также на площадь жилых помещений для отдельных категорий граждан;

свободных машино-мест в подземном паркинге (при наличии).

3.7. Формирование бюджета осуществляется, исходя из предполагаемого количества лиц, соответствующих критериям Положения о реестре, для включения в реестр пострадавших граждан.

3.8. Корректировка бюджета осуществляется по итогам формирования реестра пострадавших граждан и проведения заключительной жеребьёвки в целях распределения жилых помещений для пострадавших граждан, а также определения жилых помещений для отдельных категорий граждан.

3.9. Стоимость строительства 1 кв.м. общей полезной площади определяется путем деления стоимости строительства многоквартирного дома, указанной в пункте 3.4. настоящего Положения, на общую полезную площадь многоквартирного дома.

3.10. Исходя из стоимости строительства 1 кв.м. общей полезной площади в бюджете отражаются суммы денежных средств, необходимые для создания объектов недвижимости, указанных в пункте 3.6. настоящего Положения.

3.11. Фонд осуществляет финансирование мероприятий по строительству многоквартирных домов на основании утвержденного бюджета. До утверждения бюджета Фонд вправе осуществить финансирование мероприятий по строительству многоквартирных домов, проведение которых возможно до получения разрешения на строительство многоквартирного дома, а также авансирование мероприятий по строительству многоквартирных домов.

3.12. В бюджете указываются источники финансирования строительства многоквартирного дома:

денежные средства, поступившие от инвесторов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Положения (далее – инвестиционные средства);

собственные денежные средства Фонда, поступившие от приносящей доход деятельности (далее – средства от приносящей доход деятельности);

собственные денежные средства Фонда, поступившие на осуществление уставной деятельности (далее – целевые средства);

иные денежные средства Фонда.

3.13. Финансирование строительства объектов недвижимости осуществляется за счет следующих источников финансирования:

инвестиционные средства могут быть направлены исключительно на финансирование строительства жилых помещений для пострадавших граждан в части площади, предоставляемой без взимания дополнительной платы, которая определена Фондом при включении пострадавшего гражданина в реестр пострадавших граждан, жилых помещений для отдельных категорий граждан и приходящихся на них машино-мест в подземном паркинге (при наличии);

средства от приносящей доход деятельности направляются на финансирование строительства:

жилых помещений для пострадавших граждан в части площади, предоставляемой за дополнительную плату, порядок внесения которой предусмотрен Положением об оказании поддержки;

жилых помещений для пострадавших граждан, которые в соответствии с разделом 4 Положения об оказании поддержки передают Фонду право денежного требования в отношении отсутствующего жилого помещения, которое согласно проектной документации было объединено с другим жилым помещением в одну 5-комнатную квартиру, расположенную по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Четаева, дом 14А корпус 2;

свободных помещений;

целевые средства направляются на финансирование строительства жилых помещений для отдельных категорий граждан;

иные средства Фонда могут быть направлены на финансирование строительства многоквартирных домов на основании решения Совета Фонда.

3.14. В бюджете указывается на достаточность или недостаточность инвестиционных средств, планируемых к поступлению для создания объектов недвижимости, подлежащих финансированию за их счет.

3.15. Финансирование строительства осуществляется с расчетных счетов, открытых в ПАО «АК Барс Банк» (далее – Банк) на каждый источник финансирования, указанный в пункте 3.13. настоящего Положения.

3.16. В бюджете отражаются суммы денежных средств по источникам финансирования, определенным в пункте 3.13 настоящего Положения, необходимым для создания объектов недвижимости, указанных в пункте 3.6 настоящего Положения, а также доля стоимости строительства, приходящаяся на каждый источник финансирования.

3.17. Финансирование мероприятий по строительству многоквартирного дома осуществляется Фондом пропорционально доли каждого источника финансирования, определенного в пункте 3.16. настоящего Положения, в соответствии с утвержденным бюджетом.

При этом, до получения технического плана и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию финансирование за счет средств от приносящей доход деятельности осуществляется с увеличением на 5 (Пять) процентов, приходящейся на нее доли

стоимости строительства, и уменьшения на 5 (Пять) процентов доли инвестиционных средств.

До утверждения бюджета финансирование мероприятий по строительству многоквартирного дома осуществляется за счет средств от приносящих доход деятельности.

3.18. При финансировании строительства многоквартирных домов за счет инвестиционных средств финансирование может быть осуществлено Фондом с любого счета инвестора.

3.19. В случае, если до принятия настоящего Положения и до утверждения бюджета Фондом было осуществлено финансирование строительства многоквартирных домов за счет средств от приносящей доход деятельности, Фонд осуществляет выравнивание общей суммы финансирования для обеспечения соблюдения порядка финансирования, определенного в пункте 3.17. настоящего Положения, за счет инвестиционных средств.

После получения технического плана и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Фондом производится выравнивание общей суммы финансирования для обеспечения соблюдения порядка финансирования, определенного в первом абзаце пункта 3.17. настоящего Положения.

3.20. При недостаточности инвестиционных средств, необходимых для осуществления финансирования строительства, финансирование строительства осуществляется за счет средств от приносящих доход деятельности, либо за счет целевых средств, с последующим выравниванием общей суммы финансирования для обеспечения соблюдения порядка финансирования, определенного в пункте 3.17. настоящего Положения.

3.21. Для целей финансирования строительства за счет средств от приносящей доход деятельности и за счет целевых средств открываются отдельные расчетные счета в Банке.

3.22. По решению Совета Фонда в утвержденный бюджет могут быть внесены изменения.

3.23. Изменения вносятся в том числе (но не ограничиваясь) в случае изменения источников финансирования, а также изменения предполагаемого количества и площади жилых помещений для пострадавших граждан, и отдельных категорий граждан.

3.24. Исполнительный директор обеспечивает ведение отдельного учета денежных средств в разрезе источников финансирования, указанных в пункте 3.12. настоящего Положения, а также ведение сводного реестра, включающего в себя все источники финансирования, в котором отражается каждая хозяйственная операция.

4. Участие инвесторов в финансировании строительства компенсационного дома

4.1. Инвесторы вправе участвовать в финансировании строительства многоквартирных домов.

4.2. Для целей финансирования строительства многоквартирного дома Фонд заключает с инвестором следующие соглашения:

соглашение о предоставлении меры поддержки;

инвестиционный договор.

4.3. Соглашение об оказании поддержки заключается между Фондом, Инвестором и Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казань в целях определения порядка оказания поддержки пострадавшим гражданам и отдельным категориям граждан путем финансирования мероприятий по строительству многоквартирных домов, определяет сумму финансирования и объект строительства, на который она будет направлена.

4.4. Инвестор осуществляет финансирование строительства многоквартирного дома на основании инвестиционного договора путем передачи собственных денежных средств Фонду в целях последующего предоставления жилых помещений Фондом в построенном многоквартирном доме в собственность пострадавших граждан, и отдельных категорий граждан для восстановления их нарушенных прав.

Финансирование строительства многоквартирного дома со стороны Инвестора осуществляется для получения им земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов при реализации масштабного инвестиционного проекта согласно статьи 33.3 и абзаца 5 подпункта 5 пункта 2 Приложения к Земельному кодексу Республики Татарстан.

4.5. На каждый инвестиционный договор открывается отдельный расчетный счет в Банке.

4.6. В случае, если по итогам строительства многоквартирного дома у Фонда остались неизрасходованные денежные средства, предоставленные инвестором, данные денежные средства могут быть направлены на финансирование строительства иного многоквартирного дома в рамках настоящего Положения, либо на цели, определенные решением Совета Фонда. Изменения в части размера финансирования и объекта финансирования вносятся путем заключения дополнительных соглашений к инвестиционному договору и соглашению о предоставлении меры поддержки.

4.7. По каждому заключенному инвестиционному договору ведется отдельный учет каждой хозяйственной операции.

4.8. Денежные средства инвестора могут быть размещены на депозитных счетах в Банке с начислением процентной ставки по депозиту, в случаях, если их использование в данный момент не требуется.

5. Строительство многоквартирных домов

5.1. При определении исполнителей по договорам на выполнение мероприятий по строительству многоквартирных домов подлежит применению Положение о порядке закупки работ, услуг, утвержденное решением Совета Фонда.

5.2. Договор на выполнение мероприятий по строительству многоквартирных домов заключается между Фондом и исполнителем по договору.

5.3. Приемка работ по договору на выполнение строительного-монтажных работ осуществляется техническим заказчиком и оформляется актами о приемке выполненных работ (форма № КС-2), справками о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) в следующем порядке:

5.3.1. Исполнитель по договору обязан в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, предоставить техническому заказчику:

- 3 (Три) экземпляра акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3), подписанных со стороны исполнителя по договору и счет-фактуру, счет на оплату, а также исполнительную документацию, на фактически выполненные работы в отчетном периоде;

- реестр актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и счетов-фактур;
- реестр исполнительной документации;

5.3.2. Технический заказчик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней рассматривает представленные документы, подписывает и направляет их в Фонд.

5.3.3. Фонд в течение 10 (Десяти) рабочих дней рассматривает представленные техническим заказчиком к оплате документы на предмет комплектности и соответствия графику строительства объекта или направляет обоснованный отказ.

5.3.4. В случае если техническим заказчиком не была представлена надлежащим образом оформленная документация, и/или качество предъявляемых к подтверждению работ не удовлетворяет установленным требованиям, и/или предъявленные к подтверждением работы не соответствуют фактически выполненным объемам работ, либо выполненные работы не предусмотрены графиком строительства объекта, Фонд направляет техническому заказчику письменный мотивированный отказ в приемке к оплате указанных работ и требование об устранении выявленных в ходе приемки нарушений (недостатков и/или дефектов).

5.3.5. Повторное принятие Фондом к оплате акта о приемке выполненных работ, предъявленных техническим заказчиком (форма № КС-2), и справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) производится после устранения последним причин отказа в первоначальной приемке работ.

5.3.6. После подписания акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и Справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) Работы считаются принятыми Фондом и подлежат оплате в соответствии с условиями договора, заключенного с исполнителем по договору.

5.3.7. Исполнитель по договору обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить полное закрытие выполненных объемов работ по строительству многоквартирного дома и предоставить в Фонд акты о приемке выполненных работ (форма № КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

5.3.8. Приемка результатов строительно-монтажных работ, выполненных исполнителем по договору, осуществляется Фондом на основании акта реализации, подписанного исполнителем по договору, техническим заказчиком и Фондом.

5.4. Оплата работ по договорам на выполнение мероприятий по строительству многоквартирных домов осуществляется в соответствии с утвержденным бюджетом, действующим на дату оплаты.

5.5. Финансирование строительства многоквартирных домов возможно путем авансирования работ, выполняемых исполнителем по договору. Размер авансирования по договору определяется в зависимости от вида работ, и составляет:

в размере 100 % от цены договора по договорам технологического присоединения, договорам технического обследования, договорам на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, договорам экспертного сопровождения, договорам технической инвентаризации многоквартирного дома, договоров на выполнение работ по сокращению санитарно-защитных зон.

в размере 30 % от цены договора по договорам подряда на выполнение мероприятий по строительству многоквартирных домов и иным договорам на выполнение мероприятий по строительству многоквартирных домов, не указанных в пункте 5.5.1 настоящего положения.

5.6. В случае отсутствия на момент оплаты исполнителю по договору денежных средств, внесенных инвестором в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Положения, финансирование исполнителю по договору производится за счет средств от приносящей доход деятельности, либо за счет целевых средств. При этом в дальнейшем Фонд осуществляет выравнивание общей суммы финансирования для обеспечения соблюдения порядка финансирования, определенного в пункте 3.17. настоящего Положения.

6. Государственная регистрация права собственности на объекты недвижимости

6.1. Заявление о проведении государственной регистрации права собственности на созданные объекты недвижимости подается в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с даты постановки многоквартирного дома на кадастровый учет.

6.2. Оплата государственной пошлины за регистрацию права на созданные объекты недвижимости осуществляется за счет следующих источников:

за счет инвестиционных средств - в отношении жилых помещений для пострадавших граждан и отдельных категорий граждан.

за счет средств от приносящей доход деятельности - в отношении свободных помещений.

7. Предоставление отчетности

7.1. В рамках реализации настоящего Положения Фондом предоставляются следующие виды отчетов Совету Фонда:

ежеквартальный отчет;
итоговый отчет.

7.2. Фонд предоставляет Совету Фонда ежеквартальный отчет нарастающим итогом о ходе реализации настоящего Положения не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным периодом. Ежеквартальный отчет должен содержать информацию об источниках поступления и расходования денежных средств (Приложение № 2 к настоящему Положению).

7.3. Фонд предоставляет Совету Фонда итоговый отчет о завершении строительства многоквартирных домов и создании объектов недвижимости (далее – отчет о завершении строительства).

7.3.1. В отчете о завершении строительства должна быть отражена следующая информация:

техничко-экономические показатели многоквартирного дома по итогам проведенных замеров и составлению технического плана - количество и общая площадь жилых, нежилых и вспомогательных помещений согласно СНИП.

итоговая стоимость мероприятий по строительству многоквартирного дома, сформированная на основании данных бухгалтерского учета Фонда;

количество, общая площадь, итоговая стоимость мероприятий по строительству многоквартирного дома в части жилых помещений, предполагаемых к передаче пострадавшим гражданам, отдельным категориям граждан, а также вспомогательных нежилых помещений, приходящихся на указанные жилые помещения;

размер исполненных обязательств по оплате мероприятий по строительству многоквартирного дома;

фактическое исполнение бюджета в размере источников финансирования;

наличие (отсутствие) экономии бюджета и экономии денежных средств, представленных инвестором, а также предложение по их использованию в соответствии с пунктом 4.7. настоящего Положения.

7.3.2. Проект отчета о завершении строительства подлежит направлению членам Совета Фонда не позднее 10 (десяти) дней с момента наступления следующий событий:

формирования в бухгалтерском учете Фонда расходной части строительства многоквартирного дома на основании представленных актов по форме КС-2, КС-3 и иных актов выполненных работ (оказанных услуг), но не ранее, чем через 3 (Три) месяца после получения разрешения на ввод построенного многоквартирного дома. Данный срок может быть изменен при наличии обстоятельств, препятствующих формированию расходной части строительства многоквартирного дома.

государственной регистрации права собственности Фонда на объекты недвижимости.

7.3.3. Информация, указанная в абзаце 4 пункта 7.3.1. настоящего Положения, определяется путем разделения общих технико-экономических показателей многоквартирного жилого дома на соответствующие показатели.

7.3.4. К отчету о завершении строительства должен быть приложен перечень всех объектов недвижимости, расположенных в многоквартирных домах с указанием: кадастровый номер объекта недвижимости; общая площадь согласно СНИП; стоимость строительства объекта недвижимости; источник финансирования строительства объекта недвижимости; предполагаемый вид распоряжения объектов недвижимости.

7.4. Представленный проект отчета подлежат рассмотрению Советом Фонда на заседании не позднее 20 (двадцати) календарных дней после его получения членами Совета Фонда.

7.5. По результатам рассмотрения проекта отчета: отчет утверждается Советом Фонда; отчет направляется на доработку.

8. Распоряжение объектами недвижимости

8.1. В зависимости от источников финансирования, предусмотренных бюджетом, созданные в результате строительства многоквартирных домов объекты недвижимости:

подлежат передаче пострадавшим гражданам в целях оказания поддержки; подлежат передаче отдельным категориям граждан в целях оказания поддержки; подлежат использованию Фондом в порядке, определенном действующими локальными актами.

8.2. Свободные помещения, которые будут использованы Фондом в целях оказания поддержки, могут быть реализованы на открытом рынке в рамках осуществления Фондом приносящей доход деятельности.

8.3. Жилые помещения подлежат обязательной передаче пострадавшим гражданам, и (или) отдельным категориям граждан, если бюджетом и отчетом о завершении строительства предусмотрено, что строительство многоквартирного дома в части указанного жилого помещения финансировалось за счет инвестиционных средств, если иное не предусмотрено решением Совета Фонда или нормативно-правовым актом Республики Татарстан.

8.4. Если после завершения строительства и передачи построенных жилых помещений пострадавшим гражданам, а также отдельным категориям граждан в соответствии с п. 8.1. настоящего Положения, у Фонда остались не переданные помещения для пострадавших граждан и отдельных категорий граждан, то порядок их распределения определяется решением Совета Фонда.

8.5. Порядок реализации свободных объектов недвижимости утверждается отдельным решением Совета Фонда.

8.6. В случае, если в результате предоставления жилых помещений в собственность пострадавших граждан у Фонда возникли дополнительные доходы, то порядок распределения указанных доходов, за вычетом налоговых платежей, определяется отдельным решением Совета Фонда.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящее Положение утверждается Советом Фонда и подлежит обязательному опубликованию на официальном интернет-сайте Фонда <http://fpdrt.ru>

9.2. Приложения к настоящему Положению:

Приложение №1 – форма бюджета строительства многоквартирного дома;

Приложение № 2 – форма ежеквартального отчета о ходе финансирования строительства многоквартирного дома.

9.3 Положения абзаца 3 пункта 3.17. настоящего Положения применяются к отношениям, возникшим после 01 апреля 2022 года.

Приложение №1
к Положению
о порядке финансирования
строительства многоквартирных домов
Республиканским фондом поддержки лиц,
пострадавших от действий недобросовестных застройщиков

УТВЕРЖДЕН

Решением Совета Фонда

Протокол ____ от « ____ » _____ 2022 г.

Бюджет строительства многоквартирного дома

Наименование объекта:

Кадастровый номер земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома:

Разрешение на строительство _____

Раздел 1. Техничко-экономические показатели многоквартирного дома

№ п/п	Наименование	количество, шт.	согласно проектной документации/ технического плана, м ²
1	Общая площадь здания		
2	Общая площадь квартир (с летними помещениями)		
3	Общая площадь квартир (без летних помещений)		
4	Жилая площадь		
5	Машино-места		
6	Нежилые (коммерческие) помещения		
7	Общая полезная площадь		

Раздел № 2. Сведения о стоимости строительства многоквартирного дома

п/п	Наименование затрат	Стоимость, руб.
1	Сведения о стоимости строительства многоквартирного дома, включенные в сводный сметный расчет	
1.1	подготовка территории строительства	
1.2	основные объекты строительства	
1.3	объекты энергетического хозяйства	
1.4	наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения	
1.5	благоустройство и озеленение территории	
1.6	временные здания и сооружения	
1.7	прочие работы и затраты	
1.8	содержание службы заказчика. Строительный контроль	
1.9	публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы	
1.10	налоги и обязательные платежи	
	Итого	
2	Затраты, не включенные в сводный сметный расчет	
2.1	_____	
Итого затраты на строительство многоквартирного дома		
Стоимость строительства 1 кв.м. общей полезной площади многоквартирного дома		

Раздел №3. Сведения об объектах недвижимости и стоимости строительства многоквартирного дома

п/п	Вид объекта недвижимости	по проектной документации/по техническому плану		
		кол-во, шт	площадь, кв.м	общая стоимость строительства, руб.
1.	жилые помещения для пострадавших граждан			
1.1.	жилые помещения в части площади, предоставляемые без взимания дополнительной платы			
1.2.	жилые помещения для пострадавших граждан в части площади, предоставляемой за дополнительную плату			
1.3.	жилых помещений для пострадавших граждан, которые передают Фонду право денежного требования в отношении отсутствующего жилого помещения, которое согласно проектной документации было объединено с другим жилым помещением в одну 5-комнатную квартиру, расположенную по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Четаева, дом 14А корпус 2			
2.	свободные жилые помещения			
3.	жилые помещения для отдельных категорий граждан			
4.	свободные нежилые (коммерческие) помещения			

5.	машино-места в подземном паркинге, приходящиеся на жилые помещения для пострадавших граждан в части площади, предоставляемой без взимания дополнительной платы			
6.	свободные машино-места в подземном паркинге, приходящиеся на свободные жилые помещения			
Всего по многоквартирному дому				

Раздел № 4. Сведения об источниках финансирования строительства многоквартирного дома

п/п	Вид источника финансирования	доля, %	Размер необходимого финансирования, руб.
1	Средства Фонда, поступившие от приносящей доход деятельности		
2	Целевые средства		
3	Инвестиционные средства		
4	Иные источники		
	Итого		

Раздел № 5. Сведения о заключенных инвестиционных договорах

п/п	Инвестор	Дата и № договора	Сумма инвестиционного договора, руб.	Дефицит / профицит
1				
2				
	Итого			

Ежеквартальный отчет о ходе реализации Положения о порядке финансирования строительства многоквартирных домов

Наименование объекта: _____

Период отчетности: _____

Раздел 1. Сведения о поступлении инвестиционных средств

№ п/п	Инвестор	Сумма по инвестиционному договору, руб.	В том числе по периодам финансирования, руб.										Всего поступило, руб.	Задолженность по сроку финансирования, руб.
			до 31.03.2022		до 30.06.2022		до 30.09.2022		до 31.12.2022		...			
			план	факт	план	факт	план	факт	план	факт	план	факт		
ИТОГО														

Раздел 2. Сведения о расходовании средств на строительство объекта

№ п/п	Реквизиты договора с контрагентом настроительство объекта					Финансирование								Финансирование по договору в разрезисточников, руб.				Процент софинансирования				
														Всего, руб.	в том числе:				Собс твен ные сред ства , %	Инвест ицион ные средства, %	Цел ев ые сре дс тва, %	Ины е сред ства, %
	Собств енные средст ва, руб.	Инвест ицион ные средст ва, руб.	Целев ые средст ва, руб.	Ины е сред ства, руб.																		
Вид затр ат	Наимен ование контраге нта	Номер догово ра	Дата догово ра	Сум мапо дого вору	Авансы выпла ченные	Выполне ние принятое всего, руб.	Выпол нение оплаче нное всего, руб.	Зачет аванса в счёт выполне нных работ всего, руб.	Оплат ы по догово ру всего	Гарант ийное удерж ание, руб.	Итого незакр ытый аванс, руб.	Итого неопла ченное выпол нение, руб.										

В настоящем документе пронумеровано и прошито 21
(Двадцать один) лист

Секретарь Совета Фонда:

А.К. Кирпичников

