



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ  
ОКРУГ - ЮГРА  
(Тюменская область)

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
СУРГУТСКИЙ РАЙОН

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

ул. Энгельса, д. 10, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ - Югра, 628412

Тел: (3462) 52-65-00  
Факс: (3462) 52-65-12  
E-mail: asr@admsr.ru

Заместителю директора Департамента  
строительства Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры  
Д.Ю. Саваровской

«16» 09 2013. № 9027

на исх. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении предложений к  
проекту Государственной программы

Уважаемая Диана Юрьевна!

В соответствии с письмом от 12.09.2013г. исх.№ 34-Исх-5800 в целях уточнения механизма реализации программных мероприятий при осуществлении взаимодействия со строительными организациями направляю Вам предложения к приложению № 7 «Порядок предоставления субсидий из бюджета автономного округа бюджетам муниципальных образований автономного округа для приобретения жилья» (далее по тексту – «Порядок») проекта Государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2014 - 2020 годах».

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 03.11.2010г. № 285-п предоставление субсидий в целом не позволяло обеспечить наиболее выгодные условия муниципалитетам при взаимодействии со строительными организациями.

Как указано в письме Департамента строительства, энергетики и жилищно-коммунального комплекса ХМАО - Югры от 10.12.2012г. № 16-Исх-9019, приобретение жилых помещений в многоквартирных домах находится в компетенции органов местного самоуправления «вне зависимости наличия или отсутствия каких-либо окружных программ и их условий».

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» привлечение денежных средств, связанных

с возникающим правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается, в том числе, только на основании договора участия в долевом строительстве.

При этом, законодатель не устанавливает какого-либо ограничения в заключении данного вида договора между муниципалитетом, как участником долевого строительства, и строительной организацией.

Согласно статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, застройщик обязуется в предусмотренный договором долевого участия в строительстве срок построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено вышеуказанным Федеральным законом.

В соответствии со статьями 15.1 и 16 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться договором поручительства банка, который заключается до государственной регистрации договора. При этом основанием для государственной регистрации права собственности муниципалитета на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Право собственности муниципалитета на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Частью 4 статьи 38 Федерального закона от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных муниципальных нужд» предусмотрено, что в случае, если заказчиком установлено требование обеспечения исполнения контракта (т.е. договора долевого участия), контракт заключается только после предоставления участником аукциона, с которым заключается контракт, безотзывной банковской гарантии, выданной банком или иной кредитной организацией, или передачи заказчику в залог денежных средств, в том числе, в форме вклада (депозита) в размере обеспечения исполнения контракта, предусмотренном документацией об аукционе.

Кроме того, пунктом 9 части 4 статьи 34 Федерального закона от 21.07.2005г. № 94-ФЗ предусмотрено, что размер обеспечения исполнения контракта не может превышать 30% начальной (максимальной) цены контракта, указанной в извещении о проведении открытого аукциона. В случае, если начальная

(максимальная) цена контракта превышает пятьдесят миллионов рублей, заказчик обязан установить требование обеспечения исполнения контракта в размере от 10% до 30% начальной (максимальной) цены контракта, но не менее чем в размере аванса (если контрактом предусмотрена выплата аванса), или в случае, если размер аванса превышает 30% начальной (максимальной) цены контракта, в размере, не превышающем на 20% размер аванса, но не менее чем размер аванса.

Таким образом, применение муниципалитетом возможности заключения с застройщиком, выигравшим аукцион на право заключения муниципального контракта на долевое участие в строительстве с обеспечением выполнения данного контракта договором банковского поручения, в значительной мере снижает риски муниципалитета на получение в натуре и введенных в эксплуатацию жилых помещений по обусловленной цене, а также надежно «бронирует» приобретаемые квартиры от возможной их перепродажи застройщиком. Кроме того, авансовый платеж в размере 30%, уплачиваемый муниципалитетом застройщику, будет являться первоначальным взносом по контракту на долевое участие в строительстве, а также дает возможность застройщику получить дополнительное финансирование на этапе строительства многоквартирного дома до его ввода в эксплуатацию. Оплата оставшихся 70% стоимости контракта на долевое участие в строительстве производится только после ввода жилого дома в эксплуатацию с целью последующей регистрации права собственности муниципалитета.

Для более эффективной реализации возможности приобретения муниципалитетом жилых помещений в многоквартирных домах посредством заключения с застройщиками контрактов на долевое участие в строительстве прошу Вас рассмотреть снижение строительной готовности многоквартирных домов с 70% до 30%, при условии предоставления строительными организациями дополнительной гарантии в страховании авансового платежа или предоставлением поручительства банка на размер авансового платежа.

На основании вышеизложенного, прошу Вас изложить пункт 8 «Порядка» в следующей редакции:

«8. Муниципальными образованиями субсидии используются на приобретение жилых помещений в завершенных строительством дома-новостройках, введенных в эксплуатацию не ранее 1 года, предшествующего текущему, или многоквартирных домах, строительство которых не завершено, посредством заключения муниципальных контрактов на долевое участие в строительстве с обязательным страхованием застройщиком авансового платежа или предоставлением поручительства банка на размер авансового платежа в размере 30% от суммы заключенного контракта на долевое участия в строительстве.

При этом приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, допускается в случае, если их строительная готовность составляет не менее 30% процентов от предусмотренной проектной документацией готовности таких многоквартирных домов. Строительная готовность соответствующего дома подтверждается заказчиком/застройщиком.».

Кроме того, прошу рассмотреть возможность дополнить пункт 10 «Порядка» словами «или выкупной стоимости». Данное дополнение в полной мере обеспечит

право граждан на приобретение жилого помещения стоимостью равной выкупной или реальной денежной выплаты за изымаемое жилое помещение.

На основании вышеизложенного, прошу изложить пункт 10 «Порядка» в следующей редакции:

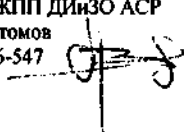
«10. Субсидия на реализацию адресных муниципальных программ используется муниципальными образованиями по направлениям и в порядке, содержащихся в адресных муниципальных программах, для предоставления субсидий переселяемым гражданам на приобретение или строительство жилья, и/или выплату выкупной стоимости за изымаемое имущество.».

Заместитель главы района -  
директор департамента имущественных  
и земельных отношений администрации  
Сургутского района



Р.А. Шевченко

Главный специалист  
ОРЖП УЖПП ДИИЗО АСР  
А.Ю. Вечтомов  
(3462) 526-547



34/Депстроительства АО



№ 34-Вх-8766

от: 23/09/2013