



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З
от « 06 » ноября 2018 года № 326
г. Саратов

**Об утверждении методики определения
размеров расходов (затрат) инвестора
масштабного инвестиционного проекта,
необходимых для исполнения обязательств
по масштабному инвестиционному проекту**

В соответствии с Законом Саратовской области от 2 августа 2012 года № 122-ЗСО «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области», Положением о министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 14 мая 2005 года № 168-П

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Методику определения размера расходов (затрат) инвестора масштабного инвестиционного проекта, необходимых для исполнения обязательств по масштабному инвестиционному проекту согласно приложению.

2. Начальнику отдела контроля и надзора за долевым строительством управления строительства и архитектуры Согомоновой Н.В. обеспечить направление копии настоящего приказа:

в министерство информации и печати области – не позднее одного рабочего дня после его принятия (подписания);

в прокуратуру Саратовской области – в течение трех рабочих дней со дня его подписания;

в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Саратовской области – в семидневный срок после дня его официального опубликования.

3. В соответствии с пунктом 1.3 Положения о порядке официального опубликования законов области, правовых актов Губернатора области, Правительства области и иных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Саратовской области от

11 сентября 2014 года № 530-П, направить настоящий приказ в министерство информации и печати Саратовской области для опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра по государственному строительному надзору М.А. Бутылкина.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



Д.В. Тепин

**Методика
определения размера расходов (затрат)
инвестора масштабного инвестиционного проекта,
необходимых для исполнения обязательств
по масштабному инвестиционному проекту**

1. Настоящая Методика применяется при определении размера расходов (затрат) инвестора масштабного инвестиционного проекта, необходимых для исполнения обязательств по масштабному инвестиционному проекту и учитываемых при определении соотношения с кадастровой стоимостью земельного участка в соответствии с подпунктом «б» части 1 и подпунктом «з» части 1.1 статьи 5.2 Закона Саратовской области «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области».

2. Расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта, необходимые для исполнения обязательств по масштабному инвестиционному проекту, складываются из затрат инвестора:

1) на завершение строительства объектов незавершенного строительства, включенных в реестр объектов незавершенного строительства, по которым застройщиками не были в установленном порядке выполнены обязательства перед участниками строительства (далее – проблемный объект), в соответствии с подпунктом «б» части 1 статьи 5.2 Закона Саратовской области «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области»;

2) на предоставление в соответствии с подпунктом «з» части 1.1 статьи 5.2 Закона Саратовской области «О защите права на жилище участников строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области» жилых помещений бесплатно в собственность или денежных компенсаций гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства и чьи права нарушены, включенным в реестр в соответствии со статьей 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – пострадавшие граждане).

3. Расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта на завершение строительства проблемных объектов (Рзс) рассчитываются по формуле:

$R_{зс} = (R_{стр} + R_{осв}) - D_{рп} - C_u$, где:

$R_{зс}$ – расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта, необходимые для исполнения обязательств по указанному проекту;

Рстр - расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта на завершение строительства проблемных объектов, определяемые на основании сметы, разработанной инвестором в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

Росв – иные расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта (при наличии), связанные с освобождением строительной площадки (отселение со стройплощадки, снос строений, иные расходы), которые не могут быть включены в расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта на завершение строительства проблемных объектов, определяемые на основании сметы, подтверждаются платежными документами, свидетельствующими о расходовании указанных денежных средств с расчетного счета инвестора масштабного инвестиционного проекта;

Дрп–доходы, планируемые к получению инвестором в результате реализации имеющихся в проблемном доме помещений, равные инвестиционной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации;

Су – доходы, полученные от пострадавших участников строительства (при наличии) в случае принятия ими решения о финансировании (частичном финансировании) завершения строительства, подтверждаются платежными документами, свидетельствующими о поступлении указанных денежных средств на расчетный счет инвестора масштабного инвестиционного проекта.

4. Расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта на предоставление жилых помещений бесплатно в собственность пострадавшему участнику (Ркв) определяются по формуле:

$R_{кв} = Пл \times C$, где:

C - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, определенная по Саратовской области соответствующим федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, для расчета социальной выплаты на приобретение жилого помещения, действующая на дату предоставления жилого помещения;

Пл – площадь жилого помещения, причитавшегося пострадавшему участнику на основании договора, по условиям которого у гражданина возникает право требования о передаче жилого помещения в многоквартирном доме. В случае, если в таком договоре не указана общая площадь жилого помещения, а указана жилая и (или) полезная площадь жилого помещения, то Пл принимается в размере не более полезной площади жилого помещения, а если в таком договоре указана только жилая площадь жилого помещения, то Пл принимается в размере не более жилой площади жилого помещения.

5. Расходы (затраты) инвестора масштабного инвестиционного проекта на предоставление на предоставление денежных компенсаций (Рдк) пострадавшим участникам строительства определяются по формуле:

$R_{dk} = D_s \times K_i$, где:

D_s – сумма денежных средств, уплаченная пострадавшим участником строительства застройщику проблемного объекта в рамках договора (договоров), ранее заключенного (заключенных) с застройщиком, о приобретении квартиры (квартир) в многоквартирном доме;

K_i – коэффициент индексации в соответствии с уровнем инфляции, установленным федеральным законом о федеральном бюджете за каждый год неисполнения договора (договоров), заключенного (заключенных) пострадавшим участником строительства с застройщиком.