

**ФОНД «ЖИЛИЩНОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ (ДОРОЖНАЯ КАРТА)

**по реализации социально ориентированной программы по
защите прав пострадавших участников долевого
строительства проблемного объекта недобросовестного
застройщика ООО «Регион сервис»**

Редакция №2 от 16.05.2019

г. Калининград

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	3
2. Сведения о проблемном объекте.....	3
3. Сведения о пострадавших участниках строительства и их правах на помещения.....	4
4. Основные мероприятия, выполненные на дату публикации Дорожной карты.....	5
5. Основные проблемы, выявленные при проведении мероприятий, указанных в разделе 4 Дорожной карты.	6
6. Ограничение ответственности.	8
7. Варианты оформления договорных отношений с пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства, органами управления недобросовестного застройщика для начала проведения строительных работ.	11
8. Условия и планируемые сроки выполнения варианта 1 при реализации Дорожной карты.....	12
9. Условия и планируемые сроки выполнения варианта 2 при реализации Дорожной карты.....	19
10. Условия и планируемые сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.	23
11. Порядок и условия предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме, выплаты денежной компенсации.....	28

1. Общие положения.

1.1. В настоящей Дорожной карте, если не указано иное, используются термины и определения, определенные в Социально ориентированной программе по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемных объектов (далее – Программа), утвержденной Правлением Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» (далее – Фонд), протокол №14 от 21.12.2018, размещенной на сайте в сети Интернет по адресу <http://dom39.ru/dostroim/programm>.

1.2. Дорожная карта реализуется на основе Программы. Если какие-либо условия и положения Программы не отражены в Дорожной карте, применяются условия и положения Программы. Если отдельные условия и положения Дорожной карты противоречат Программе, применяются условия и положения Дорожной карты.

1.3. Все приложения к Дорожной карте являются ее неотъемлемой частью, подлежат утверждению (одобрению) вместе с Дорожной картой и обязательны к применению.

1.4. Дорожная карта подлежит утверждению (одобрению) в том виде и составе, в котором она размещена на сайте в сети Интернет по адресу <http://dom39.ru/dostroim/region> в редакции на дату проведения собрания о ее одобрении участниками строительства (членами ЖСК).

2. Сведения о проблемном объекте.

2.1. Проблемный объект расположен по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Александра Невского, д. 188б.

2.2. Здание имеет десять этажей, в том числе мансардный. На момент обследования здание не достроено и не введено в эксплуатацию. Сведения о наружных сетях инженерного обеспечения: электроснабжение – проложена кабельная линия в соответствии с ранее действующими техническими условиями, технологическое присоединение не осуществлено; централизованное холодное водоснабжение и водоотведение (хозяйственно-бытовая канализация) – сети отсутствуют; ливневая канализация – сети отсутствуют; дренаж – выполнен незначительный участок сети, требующий ремонта либо перекладки в связи с засорением из-за отсутствия должного обслуживания и нарушениями при строительстве; газоснабжение – сети отсутствуют, сети связи – отсутствуют; сети наружного освещения - отсутствуют.

2.3. Основные технико-экономические характеристики здания приведены в таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Ед. изм.	Значение
Количество этажей (по факту)	шт.	10 (включая мансардный)

Количество секций	шт.	3
Количество квартир (по проекту), в т.ч.	шт.	96
Однокомнатных	шт.	28
Двухкомнатных	шт.	46
Трёхкомнатных	шт.	16
Четырёхкомнатных	шт.	6
Площадь застройки	кв. м.	1016
Строительный объём	куб. м.	31293
Общая площадь здания	кв. м.	8895
Общая площадь квартир (по ДДУ)	кв. м.	5996,58
Общая площадь нежилых помещений (по проекту)	кв. м.	710,8

2.4. Указанные в таблице 1 сведения не являются исчерпывающими и окончательными, и подлежат уточнению по мере сбора и анализа информации.

3. Сведения о пострадавших участниках строительства и их правах на помещения.

3.1. Всего согласно данным реестра с недобросовестным застройщиком заключено 115 договоров, предусматривающих передачу жилых или нежилых помещений, из них 113 – с гражданами, 2 – с юридическими лицами, при этом одно юридическое лицо уступило права по договору физическому лицу после возбуждения процедуры банкротства недобросовестного застройщика. Основные сведения об участниках строительства и правах их на помещения приведены в таблице 2.

Таблица 2

Тип пом.	Вид прав	Уч.-к стр.-ва	Площ. пом.	Число пом.	Сумма по ДДУ	Оплата по ДДУ	Долг по оплате
ЖП	ЛП	ФЛ	5 601,62	91,00	150,44	148,99	1,45
ЖП	ЛП	ЮЛ	180,07	2,00	5,09	5,09	0,00
ЖП	ДП	ФЛ	682,50	12,00	20,21	19,31	0,89
ЖП	НО	ФЛ	403,55	8,00	11,74	10,64	1,10
ЖП	СП	ФЛ	135,80	2,00	3,92	1,71	2,21
ЖП	СВ	СВ	75,10	1,00	0,00	0,00	0,00
Жилые помещения			7 078,64	116,00	191,39	185,74	5,65
НП	СВ	СВ	710,80	1,00	0,00	0,00	0,00
ВСЕГО			7 789,44	117,00	191,39	185,74	5,65

Сокращения: ЖП – жилое помещение, НП – нежилое помещение, ЛП – легитимная продажа, участник строительства имеет законное право на помещение, ДП – двойная продажа, участник строительства не имеет законного права на помещение и признан потерпевшим от

противоправных действий застройщика или третьих лиц, НО – продажа несуществующего объекта (помещения), участник строительства не имеет законного права на помещение и признан потерпевшим от противоправных действий застройщика или третьих лиц, СП – права участника строительства спорные, нет регистрации договора в Росреестре либо нет оплаты (поступления денежных средств) в кассу или на счет застройщика по договору, СВ – свободное помещение.

3.2. Указанные в таблице 2 сведения не являются исчерпывающими и окончательными, и подлежат уточнению по мере сбора и анализа информации.

3.3. Реестр пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства приведен в приложении 1 к Дорожной карте.

4. Основные мероприятия, выполненные на дату публикации Дорожной карты.

4.1. Между Фондом и конкурсным управляющим недобросовестного застройщика подписан договор на выполнение функций технического заказчика. Конкурсным управляющим Фонду выдана нотариальная доверенность.

4.2. На основании договора на выполнение функций технического заказчика и доверенности Фондом заключены договоры на проведение строительно-технической экспертизы (технического обследования) проблемного объекта, проектирование, инженерно-изыскательские работы, подготовлены и направлены документы для получения технических условий на присоединение проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Перечень привлеченных организаций и виды выполняемых работ приведены в приложении 2 к Дорожной карте.

4.3. Продолжается сбор сведений о недобросовестном застройщике, проблемном объекте, поиск и анализ исходно-разрешительной, проектной и исполнительной документации. Заключение о полноте исходно-разрешительной, проектной и исполнительной документации приведено в приложении 3 к Дорожной карте.

4.4. Продолжается прием граждан в Центре приема пострадавших участников строительства в рамках Программы, сбор, сверка и каталогизация документов о правах дольщиков, формирование базы данных.

4.5. Завершена строительно-техническая экспертиза (техническое обследование состояния) проблемного объекта, по результатам которой определены техническое состояние проблемного объекта, виды, объемы и предварительная стоимость работ по завершению строительства проблемного объекта. Полный отчет об экспертизе размещен на сайте в сети Интернет по адресу <http://dom39.ru/dostroim/region>.

4.6. Получены технические условия на технологическое присоединение (подключение) проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Определена предварительная стоимость технологического присоединения к централизованным сетям холодного водоснабжения и водоотведения, газораспределения, электроснабжения. Сведения о технических условиях подключения проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения приведены в приложении 4 к Дорожной карте.

4.7. Сформирован предварительный бюджет завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта, определены источники формирования бюджета строительства, определен перечень лиц и размер доплат лицами, обязанными по внесению денежных средств на формирование бюджета строительства. Предварительный бюджет и график строительства приведены в приложении к 5 Дорожной карте. Окончательный (уточненный) бюджет строительства будет определен после завершения разработки рабочей документации, заключения договоров с подрядными организациями и договоров на технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения. Перечень лиц, обязанных по внесению денежных средств на формирование бюджета строительства, и размеры доплат приведены в приложении к 6 Дорожной карте.

4.8. Разработаны и согласованы с инициативными группами условия договора уступки права требования с пострадавшими участниками долевого строительства.

4.9. Конкурсным управляющим недобросовестного застройщика разработан проект Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества с целью проведения торгов по реализации проблемного объекта и прав на земельный участок. Ожидаются результаты проведения конкурсным управляющим недобросовестного застройщика независимой оценки проблемного объекта и прав на земельный участок, определения начальной цены торгов по продаже имущества должника с принятием покупателем обязательств по завершению строительства проблемного объекта и передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства, разработки договора купли-продажи имущества по результатам торговых процедур с принятием покупателем обязательств по завершению строительства проблемного объекта и передаче жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства.

5. Основные проблемы, выявленные при проведении мероприятий, указанных в разделе 4 Дорожной карты.

5.1. В связи с изменениями градостроительного законодательства продление срока действия ранее выданного разрешения на строительство проблемного объекта, в соответствии с которым осуществлялось его

строительство, невозможно. Требуется получение нового разрешения на строительство, для чего необходимо формирование полного комплекта исходной и проектной документации в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

5.2. Проектная, рабочая и исполнительная документация строительства проблемного объекта отсутствует в полном объеме. То, что имеется, в большинстве не подлежит повторному использованию.

5.3. Градостроительный план земельного участка имеется только в виде заверенной бумажной копии электронного документа. Оригиналы и дубликаты ГПЗУ Фонду не переданы.

5.4. В ходе анализа документации установлено, что размер земельного участка проблемного объекта недостаточен для обеспечения придомовой территории нормативным благоустройством, что создает непреодолимые препятствия для получения положительного заключения экспертизы проектной документации и разрешения на строительство.

5.5. Проектной документацией, на основании которой осуществлялось строительство проблемного объекта, было предусмотрено размещение нормативного благоустройства жилого дома (парковки, проезды, зеленые насаждения) за границами землеотвода, что допускалось ранее действовавшим законодательством и запрещено действующими нормативными актами.

Здание фактически имеет 10 этажей, что противоречит существующему разрешенному использованию земельного участка (согласно действующим Правилам землепользования и застройки города Калининграда земельный участок относится к зоне Ж-2 –застройки среднеэтажными жилыми домами).

5.6. В целях обеспечения проблемного объекта нормативным благоустройством требуется увеличение площади земельного участка. Для этого Фондом совместно с Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов города Калининграда прорабатывается вопрос получения разрешения на использование смежных земель без предоставления согласно Главе V.6 Земельного кодекса РФ, что даст оперативную возможность разработать проектную документацию, получить положительное заключение экспертизы проектной документации и разрешение на строительство.

5.7. Для ввода проблемного объекта в эксплуатацию потребуется увеличение земельного участка под проблемным объектом путем его объединения либо перераспределения с частью земельного участка из состава смежных несформированных земель, а также изменение территориальной зоны Ж2 на Ж1 – многоэтажная жилая застройка. Для этого необходимо внести соответствующие изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки города Калининграда, разработать и утвердить проект планировки территории с проектом

межевания и новую транспортную схему квартала. Поскольку проблемный объект возведен с нарушением зоны допустимого размещения зданий и сооружений, это может повлечь необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

5.8. На все вышеуказанные процедуры может уйти от 6 до 12 и более месяцев. Поскольку утверждение изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования не входит в полномочия Фонда и не может быть форсировано силами Фонда, настоящим Фонд декларирует отказ от ответственности за возможную задержку ввода в эксплуатацию проблемного объекта и передачи квартир пострадавшим участникам долевого строительства по причине не решенных на этапе завершения строительства и сдачи проблемного объекта вопросов с земельным участком, нормативным благоустройством, нарушением высотности здания.

5.9. В ходе завершения строительства проблемного объекта, в том числе при разработке проектной и рабочей документации, могут дополнительно быть выявлены нарушения и отклонения от требований строительных и иных норм, допущенные недобросовестным застройщиком при проектировании и возведении проблемного объекта. По мере выявления таких нарушений Фондом будут производиться оценка степени их влияния на ход завершения строительства проблемного объекта и внесение соответствующих корректировок в Дорожную карту.

6. Ограничение ответственности.

6.1. Проблемный объект ранее возводился недобросовестным застройщиком и третьими лицами, не завершено строительство, на объекте своевременно не произведены мероприятия по консервации, что привело к повреждению части его элементов. Выявлено большое количество серьезных нарушений строительных норм.

6.2. В этой связи настоящей Дорожной картой устанавливаются нижеследующие права, допущения и ограничения ответственности Фонда, равно как и дочернего хозяйственного общества Фонда, если такое будет привлечено для завершения строительства проблемного объекта (далее – дочернее общество).

6.3. Ответственность Фонда распространяется только на работы по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта, проводимые Фондом с привлечением подрядных организаций в соответствии с действующими нормами и новой проектной и рабочей документацией строительства проблемного объекта (далее – новый проект).

6.4. При разработке нового проекта (восстановлении исходно-разрешительной, проектной и рабочей документации) Фонд будет придерживаться фактически имеющегося состояния проблемного объекта,

в том числе, конструктивных и объемно-планировочных решений, с учетом ранее выполненных строительно-монтажных работ, наличия установленного на объекте и годного к эксплуатации инженерного оборудования и сетей. Ранее выполненные на проблемном объекте работы, которые выводами строительной-технической экспертизы не признаны имеющими дефекты или не соответствующими нормам, принимаются выполненными с надлежащим качеством и не подлежащими переделке. Ответственность за выводы строительной-технической экспертизы несет экспертная организация.

6.5. Первичная исходно-разрешительная, проектная и рабочая документация, на основании которой осуществлялось строительство проблемного объекта (далее – первичный проект) в том составе (комплектности, актуальности), которые были получены Фондом, будет использована как основа для разработки нового проекта при условии отсутствия противоречий действующим градостроительным, пожарным, санитарным и иным нормам, технологиям строительства, условиям рынка строительных материалов, сантехнического и инженерного оборудования, а также если фактическое состояние проблемного объекта будет соответствовать первичному проекту.

6.6. Допускается любое отклонение нового проекта от первичного проекта по усмотрению Фонда, в том числе в связи с фактическим состоянием проблемного объекта, результатами строительной-технической экспертизы, предложениями проектной, экспертной и подрядных организаций.

6.7. Фонд не несет ответственности за любые отклонения нового проекта от первичного проекта.

6.8. Конструктивные и объемно-планировочные решения жилых и нежилых помещений, помещений общего пользования, включая размеры и экспликацию помещений и их составных частей, реализуются в новом проекте так, как это сформировано по факту выполненных на момент начала разработки нового проекта строительно-монтажных работ и зафиксировано обмерочными чертежами, с учетом необходимости приведения проекта в соответствие с требованиями строительных и санитарно-эпидемиологических норм.

6.9. Если на момент разработки нового проекта какое-либо помещение еще не построено, конструктивные и объемно-планировочные решения такого помещения реализуются в новом проекте, по возможности, согласно первичному проекту, с учетом наличия построенных смежных помещений, необходимости приведения проекта в соответствие с требованиями строительных и санитарно-эпидемиологических норм.

6.10. Одобрением настоящей Дорожной карты пострадавшие участники долевого строительства и иные участники строительства соглашаются с правом Фонда (дочернего общества) разработать новый

проект с отклонением от первичного проекта, в том числе в части конструктивных и объемно-планировочных решений жилых и нежилых помещений, указанных в ранее заключенных с недобросовестным застройщиком договорах, предусматривающих передачу жилого или нежилого помещения.

6.11. Для завершения строительства проблемного объекта Фонд принимает на себя обязательства по производству работ, включенных в отчет о строительно-технической экспертизе и новый проект. По своему усмотрению Фонд вправе проводить дополнительные работы, в том числе предложенные подрядными организациями, если это необходимо для соблюдения требований строительных и санитарно-эпидемиологических норм, ввода проблемного объекта в эксплуатацию и включено в новый проект.

6.12. Внутренняя отделка и инженерное обеспечение жилых и нежилых помещений, помещений общего пользования осуществляется по новому проекту в необходимых и достаточных объемах согласно установленным строительным и санитарно-эпидемиологическим требованиям, которым должно отвечать жилое или нежилое помещение, независимо от того, что указано в ранее заключенных пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства с недобросовестным застройщиком договорах, предусматривающих передачу жилого или нежилого помещения. Состав и стандарт работ по внутренней отделке и монтажу внутренних инженерных сетей, проводимых в жилых и нежилых помещениях, помещениях общего пользования приведены в приложении 8 к Дорожной карте.

6.13. Одобрением настоящей Дорожной карты пострадавшие участники долевого строительства и иные участники строительства соглашаются с правом Фонда (дочернего общества) выполнить внутреннюю отделку и инженерное обеспечение жилых и нежилых помещений, помещений общего пользования с отклонением от первичного проекта и/или ранее заключенных с недобросовестным застройщиком договоров, предусматривающих передачу жилого или нежилого помещения.

6.14. После завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта Фонд или дочернее общество принимает на себя гарантийные обязательства только в отношении строительно-монтажных работ, выполненных силами привлеченных Фондом подрядных организаций в связи с завершением строительства и вводом в эксплуатацию проблемного объекта и не несет ответственности за дефекты, возникшие по вине недобросовестного застройщика и третьих лиц, участвовавших в производстве работ по строительству проблемного объекта до момента остановки строительных работ на объекте и передачи полномочий по завершению проблемного объекта Фонду.

6.15. Предельный срок обнаружения ненадлежащего качества строительных работ на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав проблемного объекта, составляет 3 (три) года. Гарантийные сроки и начало их исчисления на установленные приборы учета, газовое оборудование (котлы, плиты) устанавливаются заводами-изготовителями и отражаются в относящимся к ним документам (технические паспорта, сертификаты, инструкции по эксплуатации).

7. Варианты оформления договорных отношений с пострадавшими участниками долевого строительства и иными участниками строительства, органами управления недобросовестного застройщика для начала проведения строительных работ.

7.1. В соответствии с положениями Программы возможны три варианта завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта:

7.1.1. Вариант 1 – в рамках ЖСК, если права недобросовестного застройщика на проблемный объект переданы ЖСК в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

7.1.2. Вариант 2 – вне процедуры банкротства после приобретения Фондом (дочерним обществом) проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, на торгах (конкурсе) в соответствии со статьей 201.14 Закона о банкротстве, если права недобросовестного застройщика на проблемный объект не переданы ЖСК.

7.1.3. Вариант 3 – в процедуре банкротства в соответствии со статьей 201.8-1 Закона о банкротстве, если права недобросовестного застройщика на проблемный объект не переданы ЖСК и не проданы с торгов.

7.2. Наиболее предпочтительным является вариант 1, поскольку специально разработан для передачи объекта незавершенного строительства участникам строительства и предполагает минимальные затраты на реализацию, которые прямо прописаны в статье 201.10 Закона о банкротстве.

7.3. Вариант 2 имеет следующие основные риски, реализация которых может осложнить продажу проблемного объекта Фонду:

7.3.1. Не решен порядок определения цены торгов (стоимости имущества), порядок определения задатка, расчетов с кредиторами с выручки от продажи имущества должника. Стоимость прав застройщика на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, для продажи с торгов будет определяться независимым оценщиком с учетом заключения строительно-технической экспертизы о стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта. Указанная в экспертизе стоимость является

предварительной, может быть изменена после разработки проекта, отбора подрядных организаций. Таким образом, невозможно определить экономически обоснованные затраты Фонда на приобретение прав на проблемный объект и земельный участок, которые могут превысить затраты по варианту 1 в случае передачи прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК, что недопустимо.

7.3.2. Порядок проведения торгов по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, цена торгов и сами торги могут оспариваться в административном и судебном порядке иными кредиторами недобросовестного застройщика и третьими лицами. Имеется риск того, что порядок проведения торгов или сами торги будут отменены с применением негативных для Фонда и участников строительства последствий.

7.3.3. Торги по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, являются открытыми по составу участников, даже если к победителю будут предъявляться дополнительные требования и условия. Имеется риск того, что победителем торгов станет иное лицо, нежели Фонд (дочернее общество), что парализует завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемного объекта.

7.4. Вариант 3 допустимо использовать исключительно для сокращения сроков проведения отдельных строительных работ на проблемном объекте. Однако по данному варианту затруднительно ввести проблемный объект в эксплуатацию, а также невозможно передать жилые помещения участникам строительства, которые трансформировали свои требования о передаче жилых помещений в денежные в соответствии со статьей 201.5 Закона о банкротстве.

7.5. С учетом изложенного для реализации Дорожной карты на собрании по ее одобрению пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства необходимо выбрать при голосовании один из двух вариантов (вариант 1 или вариант 2). Набравший наибольшее число голосов вариант будет принят за основу. Вариант 3 будет использован для производства отдельных работ на проблемном объекте до момента передачи прав на проблемный объект и земельный участок по варианту 1 или варианту 2.

8. Условия и планируемые сроки выполнения варианта 1 при реализации Дорожной карты.

8.1.1. В отношении проблемного объекта недобросовестного застройщика выполнение варианта 1 согласно требованиям Закона о банкротстве осложнено тем, что имеются требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений

(двойные продажи), а также требования участников строительства о передаче несуществующих жилых помещений.

8.2. Для устранения данной проблемы будут реализованы следующие мероприятия:

8.2.1. Фонд заключит с каждым включенным в реестр участником строительства, признанным потерпевшим от двойных продаж или продаж несуществующих жилых помещений в проблемном объекте, договор уступки права требования на условиях согласно приложению 7 к Дорожной карте, в соответствии с которым Фонд примет обязательства предоставить участнику строительства, пострадавшему от двойных продаж или продаж несуществующих жилых помещений, альтернативное жилое помещение или выплатить денежную компенсацию в соответствии с разделом 15 Программы, а указанный пострадавший участник строительства уступит Фонду свои права требования участника строительства к недобросовестному застройщику и откажется от требований участника строительства к недобросовестному застройщику.

8.2.2. После заключения договоров участники строительства, пострадавшие от двойных продаж или продаж несуществующих жилых помещений (или Фонд после замены в реестре кредиторов) откажутся от требований участника строительства к недобросовестному застройщику по жилым помещениям с двойными продажами и не существующим жилым помещениям.

8.3. Поскольку отказом участников строительства, пострадавших от двойных продаж или продаж несуществующих жилых помещений (или Фонда после замены в реестре кредиторов), от своих требований к недобросовестному застройщику обстоятельство, препятствующее передаче проблемного объекта в ЖСК, будет устранено, можно будет провести процедуру создания ЖСК и передачи проблемного объекта в ЖСК в установленном статьей 201.10 Закона о банкротстве порядке.

8.4. По требованиям пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве для передачи проблемного объекта в ЖСК необходимо выполнить ряд условий, способы выполнения которых приведены в таблице 3.

Таблица 3

Условие	Способ выполнения
8.4.1. Стоимость прав недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства,	Стоимость прав застройщика (по ранее проведенным оценкам, примерно, 200 млн руб.) не превысит совокупный размер требований участников строительства (не

Условие	Способ выполнения
учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве.	менее 240 млн руб.)
8.4.2. Имущества, которое остается у недобросовестного застройщика после передачи проблемного объекта, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве.	Фонд внесет на специальный банковский счет должника денежные средства в необходимом размере за вычетом стоимости имеющегося у должника имущества (примерно, 7-8 млн. руб.).
8.4.3. В реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.	Условие выполняется. Залоговых кредиторов кроме участников строительства нет.
8.4.4. После завершения строительства проблемного объекта жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений).	Данное условие будет выполнено в соответствии с пунктом 8.2 Дорожной карты.
8.4.5. Объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности.	Условие выполнимо.
8.4.6. Участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям пункта 8 статьи	Условие выполнимо.

Условие	Способ выполнения
201.10 Закона о банкротстве.	

8.5. После государственной регистрации ЖСК и передачи проблемного объекта в ЖСК все участники строительства как по денежным требованиям, так и по требованиям о передаче жилых помещений, вступят в ЖСК.

8.6. Для оформления юридических обязательств Фонда перед ЖСК Фонд заключит с ЖСК инвестиционный договор и договор на выполнение функций технического заказчика.

8.7. По условиям инвестиционного договора Фонд обеспечит финансирование завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта. Условия инвестиционного договора с ЖСК представлены в приложении 9 к Дорожной карте.

8.8. По условиям договора на выполнение функций технического заказчика ЖСК как формальный застройщик проблемного объекта передаст Фонду функции технического заказчика, необходимые для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта. Условия договора на выполнение функций технического заказчика представлены в приложении 10 к Дорожной карте.

8.9. После завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта Фонд и ЖСК подпишут акт об осуществлении инвестиционного проекта, в соответствии с которым ЖСК передаст Фонду права на все свободные от прав членов ЖСК жилые и нежилые помещения в проблемном объекте в качестве оплаты (компенсации) инвестиционных вложений Фонда по договору в согласованном Сторонами порядке, но не позднее шести месяцев с даты ввода проблемного объекта в эксплуатацию. Пострадавшие участники строительства получают причитающиеся им жилые помещения как члены ЖСК в установленном внутренними документами ЖСК порядке.

8.10. Планируемые мероприятия, участники, ожидаемые сроки выполнения варианта 1 при реализации Дорожной карты приведены в таблице 4.

Таблица 4

Сокращения. ДО – дочернее общество Фонда, КУ – конкурсный управляющий недобросовестного застройщика, ПКО – Правительство Калининградской области в лице соответствующих исполнительных органов государственной власти, АК – Администрация города Калининград в лице соответствующих исполнительных органов местного самоуправления, РСО – ресурсоснабжающие организации, ПО – подрядные организации, ПУДС – пострадавшие участники долевого строительства, ИУС – иные участники строительства, ЭО – экспертная организация, ЖСК – жилищно-строительный кооператив, АС КО – Арбитражный суд Калининградской области.

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
8.11. Проведение независимой оценки проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект.	КУ	В течение 1 месяца с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет (по согласованию с КУ).
Примечание. Оценка проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, необходима для определения баланса прав недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок и требований участников строительства с учетом реального ущерба в соответствии с Законом о банкротстве.		
8.12. Заключение договоров (соглашений) между Фондом и участниками строительства, пострадавшими от двойных продаж и продаж несуществующих помещений.	Фонд ПУДС	В течение 1 месяца с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет.
Примечание. Заключение договоров (соглашений) необходимо для устранения препятствия передачи проблемного объекта ЖСК (пункты 8.2 и 8.4.4 Дорожной карты).		
8.13.Согласование условий и порядка передачи прав на проблемный объект и земельный участок.	КУ Фонд ПУДС ИУС	В течение 1 месяца с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет.
Примечание. Условия передачи прав на проблемный объект и земельный участок, установленные пунктом 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве (пункт 8.4 Дорожной карты) подлежат обязательному согласованию с Фондом.		
8.14.Проведение собрания участников строительства недобросовестного застройщика с	КУ ПУДС ИУС	В течение 2 месяцев с даты размещения Дорожной карты в

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
повесткой: «Одобрение Дорожной карты, предложенной Фондом».		сети Интернет.
<p>Примечание. После размещения Фондом Дорожной карты в сети Интернет в соответствии с пунктом 7.3 Программы пострадавшие участники долевого строительства, иные участники строительства и другие заинтересованные лица в течение одного месяца направляют предложения и замечания к Дорожной карте в установленном Программой порядке. По итогам обсуждения, сбора предложений и замечаний в итоговый проект Дорожной карты могут вноситься изменения.</p>		
8.15. Исключение требований участников строительства, пострадавших от двойных продаж и продаж несуществующих помещений, из реестра участников строительства.	ПУДС Фонд	В течение 1 месяца с даты заключения договоров уступки прав требования (пункт 8.12)
<p>Примечание. После заключения договоров (соглашений) между Фондом и участниками строительства, пострадавшими от двойных продаж и продаж несуществующих помещений.</p>		
8.16. Проведение собрания участников строительства недобросовестного застройщика с повесткой: «Принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект земельный участок созданному участниками строительства ЖСК».	КУ ПУДС ИУС	В течение 1 месяца с даты исключения требований участников строительства, пострадавших от двойных продаж и продаж несуществующих помещений (пункт 8.15) и согласования условий и порядка передачи прав на проблемный объект и земельный участок (пункт 8.13).
<p>Примечание. Пострадавшие участники долевого строительства и иные участники строительства на собрании кредиторов принимают согласованное с Фондом решение о передаче проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, в ЖСК.</p>		
8.17. Внесение Фондом денежных средств на специальный	Фонд КУ	После проведения собрания о передаче

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
банковский счет недобросовестного застройщика.		прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК (пункт 8.16) и до обращения в суд (пункт 8.18).
Примечание. В целях выполнения условия погашения текущих требований к недобросовестному застройщику в порядке статьи 201.15 Закона о банкротстве (пункт 8.4.2 Дорожной карты).		
8.18. Обращение в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок созданному участниками строительства ЖСК.	КУ АС КО	Обращение в суд – в течение 20 рабочих дней, решение суда (вступление в законную силу) – в течение трех месяцев с даты проведения собрания о передаче прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК (пункт 8.16).
Примечание. Решение суда является основанием передачи прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК.		
8.19. Государственная регистрация ЖСК, формирование органов управления ЖСК, передача прав на проблемный объект и земельный участок созданному ЖСК.	ПУДС ИУС КУ	В течение 3 месяцев с даты принятия арбитражным судом определения о передаче прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК (пункт 8.18).
Примечание. Государственная регистрация перехода прав застройщика на проблемный объект и земельный участок к ЖСК осуществляется после государственной регистрации такого ЖСК на основании заявления застройщика в лице конкурсного управляющего и определения арбитражного суда о передаче проблемного объекта.		
8.20. Проведение собрания членов ЖСК с повесткой «О заключении между Фондом и ЖСК инвестиционного договора и договора на выполнение функций	ЖСК Фонд	В течение 1 месяца с даты регистрации перехода прав застройщика на проблемный объект и

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
технического заказчика». Заключение между Фондом и ЖСК договоров.		земельный участок к ЖСК (пункт 8.19).
<i>Примечание.</i> В соответствии с пунктами 8.6-8.8 Дорожной карты.		

9. Условия и планируемые сроки выполнения варианта 2 при реализации Дорожной карты.

9.1. В случае отказа от создания ЖСК по варианту 1 будет реализован вариант 2.

9.2. Для реализации варианта 2 с минимизацией присущих ему рисков необходимо выполнение следующих мероприятий:

9.2.1. Разработка положения о торгах по продаже прав на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, проекта договора купли-продажи на условиях, не противоречащих положениям Программы и Дорожной карты. Указанные документы должны в обязательном порядке содержать условия, аналогичные пунктам 7.6.1-7.6.3 Программы.

9.2.2. Установление начальной цены торгов по продаже прав на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, в размере, с учетом принимаемых покупателем обязательств по завершению строительства, вводу в эксплуатацию проблемного объекта и передаче жилых помещений участникам строительства, не превышающем на дату торгов размер текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, за вычетом стоимости имущества, которое имеется (останется) у недобросовестного застройщика помимо (после продажи) проблемного объекта и прав на земельный участок.

9.2.3. Заключение договоров (соглашений) между Фондом и пострадавшими участниками долевого строительства, иными участниками строительства (не менее двух третей от числа пострадавших участников долевого строительства, иных участников строительства), до проведения торгов. По условиям договора (соглашения) пострадавший участник долевого строительства (иной участник строительства) уступает Фонду (дочернему обществу) включенные в реестр кредиторов денежные требования и (или) требования о передаче жилого или нежилого помещения к недобросовестному застройщику по возмездному договору, предусматривающему передачу в собственность жилого или нежилого

помещения, а также принимает обязательства в соответствии с пунктами 7.6.2 и 7.6.3 Программы (если применимо), а Фонд (дочернее общество) принимает на себя обязательство по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта с последующей передачей (или обратной уступкой) пострадавшему участнику долевого строительства (иному участнику строительства) жилого или нежилого помещения (прав на жилое или нежилое помещение) в целях оформления последним прав на жилое или нежилое помещение во введенном в эксплуатацию проблемном объекте, либо обязательство по предоставлению одной из мер, указанных в пунктах 3.5.2 и 3.5.3 Программы в порядке, определенном разделом 15 Программы.

9.3. После приобретения Фондом (дочерним обществом) прав на проблемный объект и земельный участок завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемного объекта будут осуществляться на базе Фонда (дочернего общества).

9.4. После завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта Фонд (дочернее общество) осуществляет регистрацию прав собственности на жилые и нежилые помещения (22000 рублей за помещение) и передает их пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства.

9.5. Передача жилого или нежилого помещения пострадавшему участнику долевого строительства и иному участнику строительства осуществляется только после погашения указанным лицом задолженности по исполнению обязательств в соответствии с пунктами 7.6.2 и 7.6.3 Программы, если такая имеется, а также компенсации Фонду (дочернему обществу) понесенных расходов по государственной регистрации прав (перехода прав) на жилое или нежилое помещение в проблемном объекте согласно пункту 9.4 Дорожной карты, и иных расходов в соответствии с пунктами 10.5 и 10.6 Программы, если такие возникнут.

9.6. Планируемые мероприятия, участники, ожидаемые сроки выполнения варианта 2 при реализации Дорожной карты приведены в таблице 5.

Таблица 5

Сокращения. ДО – дочернее общество Фонда, КУ – конкурсный управляющий недобросовестного застройщика, ПКО – Правительство Калининградской области в лице соответствующих исполнительных органов государственной власти, АК – Администрация города Калининград в лице соответствующих исполнительных органов местного самоуправления, РСО – ресурсоснабжающие организации, ПО – подрядные организации, ПУДС – пострадавшие участники долевого строительства, ИУС – иные участники строительства, ЭО – экспертная организация.

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
9.7. Проведение независимой оценки проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект.	КУ	В течение 1 месяца с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет (по согласованию с КУ).
Примечание. Оценка проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект необходима для определения начальной цены торгов по продаже имущества недобросовестного застройщика в соответствии с законодательством о банкротстве.		
9.8. Разработка проекта положения о торгах по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, проекта договора купли-продажи, начальной цены торгов.	КУ Фонд	В течение 1 месяца с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет.
Примечание. В соответствии с пунктами 9.2.1 и 9.2.2 Дорожной карты.		
9.9. Проведение собрания участников строительства недобросовестного застройщика с повесткой: <ul style="list-style-type: none"> • Одобрение Дорожной карты, предложенной Фондом. • Утверждение положения о торгах по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект. 	КУ ПУДС ИУС	В течение 2 месяцев с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет.
Примечание. После размещения Фондом Дорожной карты в сети Интернет в соответствии с пунктом 7.3 Программы пострадавшие участники долевого строительства, иные участники строительства и другие заинтересованные лица в течение одного месяца направляют		

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
<p>предложения и замечания к Дорожной карте в установленном Программой порядке. По итогам обсуждения, сбора предложений и замечаний в итоговый проект Дорожной карты могут вноситься изменения.</p> <p>Кредиторы недобросовестного застройщика - пострадавшие участники долевого строительства и иные участники строительства на собрании по одобрению дорожной карты в соответствии с разделом 7 Программы (или позднее) принимают также решения об утверждении положения о торгах по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, с включением в положение условий пунктов 7.6.1-7.6.3 Программы.</p>		
<p>9.10. Заключение договоров (соглашений) между Фондом и пострадавшими участниками долевого строительства, иными участниками строительства (не менее двух третей от числа пострадавших участников долевого строительства, иных участников строительства).</p>	<p>Фонд ПУДС, ИУС КУ</p>	<p>В течение 1 месяца с даты одобрения Дорожной карты (пункт 9.9).</p>
<p>Примечание. В соответствии с пунктом 9.2.3 Дорожной карты.</p>		
<p>9.11. Проведение торгов по продаже проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, заключение договора купли-продажи.</p>	<p>КУ Фонд (ДО) Иные лица</p>	<p>В течение 2 месяцев с даты одобрения Дорожной карты (пункт 9.9), при условии заключения сделки на первых торгах.</p>
<p>Примечание. Фонд (дочернее общество) участвует в торгах по продаже прав на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, только после заключения указанных в пункте 11.3.2 Программы договоров не менее чем с двумя третями от числа пострадавших участников долевого строительства (иных участников строительства).</p>		
<p>9.12. Переход Фонду (дочернему обществу) по итогам торгов прав на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект.</p>	<p>КУ Фонд (ДО)</p>	<p>В течение 1-3 месяцев с даты заключения договора купли-продажи по итогам торгов.</p>
<p>Примечание. Сроки государственной регистрации перехода прав зависят от работы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).</p>		

10. Условия и планируемые сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.

10.1. На сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта большое влияние оказывают следующие внешние факторы, которые зависят от действий третьих лиц (уполномоченные органы и лица Правительства Калининградской области, Администрации города Калининграда, недобросовестного застройщика), и на которые Фонд не может повлиять:

10.1.1. Проблемы, описанные в разделе 5 Дорожной карты, и сроки их устранения.

10.1.2. Процедуры передачи прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК (вариант 1) или Фонду (вариант 2), и сроки их проведения.

10.2. Для сокращения сроков завершения строительства Фонд, при условии одобрения Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области и/или Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, организует проведение отдельных видов работ на проблемном объекте, не связанных с возведением строительных конструкций, параллельно с решением задач по передаче прав на проблемный объект и земельный участок, внесению изменений в градостроительные документы, проектированию, экспертизе, получению разрешения на строительство.

10.3. Наиболее ответственные работы, в том числе монтаж оборудования и подключение проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, будут выполнены после передачи прав на проблемный объект и земельный участок, получения разрешения на строительство.

10.4. Для финансирования работ на проблемном объекте до передачи полномочий (прав) на проблемный объект и земельный участок в ЖСК (вариант 1) или Фонду (вариант 2) Фонд заключит с недобросовестным застройщиком договор займа под залог прав на проблемный объект и, по возможности, на земельный участок, на котором расположен проблемный объект, в порядке статьи 201.8-1 Закона о банкротстве (вариант 3).

10.5. Для этого собранием кредиторов недобросовестного застройщика должно быть одобрено заключение с Фондом договора займа и договора залога прав на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект, на условиях, определенных в приложении 11 к Дорожной карте.

10.6. После передачи полномочий (прав) на проблемный объект и земельный участок в ЖСК (вариант 1) или Фонду (вариант 2) вопрос исполнения договора займа и договора залога будет урегулирован между

ЖСК и Фондом (вариант 1) или Фондом самостоятельно (вариант 2). Обязательства по договору займа на пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства не распространяются.

10.7. С учетом указанных в пункте 10.1 проблем точные сроки завершения работ на проблемном объекте и передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства на момент утверждения Дорожной карты определить невозможно. Однако, это не является препятствием для одобрения Дорожной карты и исполнения Фондом своих обязательств в той части, которая не зависит от решения указанных в пункте 10.1 проблем.

10.8. В целях выполнения пункта 13.4 Программы до получения разрешения на строительство проблемного объекта плановый срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта отсчитывается не от даты получения разрешения на строительство, а от даты одобрения Дорожной карты в соответствии с пунктами 8.14 и 9.9 Дорожной карты. После получения разрешения на строительство проблемного объекта в Дорожную карту будут внесены изменения в целях указания срока завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта в соответствии с пунктом 13.4 Программы.

10.9. С учетом необходимости передачи Фонду полномочий (прав) по завершению строительства проблемного объекта (пункты 8.20, 9.12 и 10.16 Дорожной карты) и выполнения мероприятия, указанного в пункте 10.13 Дорожной карты, плановый срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта составляет, ориентировочно, 2-й квартал 2020 года.

10.10. Плановый срок передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства во введенном в эксплуатацию проблемном объекте составляет, ориентировочно, 4-й квартал 2020 года.

10.11. Указанные в пунктах 10.9 и 10.10 Дорожной карты сроки могут быть изменены в предусмотренном Программой порядке.

10.12. Планируемые мероприятия, участники, ожидаемые сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта приведены в таблице 6.

Таблица 6

Сокращения. ДО – дочернее общество Фонда, КУ – конкурсный управляющий недобросовестного застройщика, ПКО – Правительство Калининградской области в лице соответствующих исполнительных органов государственной власти, АК – Администрация города Калининград в лице соответствующих исполнительных органов местного самоуправления, РСО – ресурсоснабжающие организации, ПО – подрядные организации, ПУДС – пострадавшие участники долевого строительства, ИУС – иные участники строительства, ЭО – экспертная организация.

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
10.13. Формирование земельного участка под проблемным объектом для выполнения градостроительных требований, внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки города Калининграда, утверждение проекта планировки территории с проектом межевания, утверждение новой транспортной схемы квартала, оформление на Фонд (дочернее общество) прав на вновь сформированный земельный участок.	ПКО АК Фонд	В течение 6-12 месяцев с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет.
Примечание. Последовательность и сроки выполнения работ по данному мероприятию регламентированы действующим законодательством и не зависят от действий Фонда. Со своей стороны, Фонд берет на себя ответственность только за своевременное направление в уполномоченные органы исполнительной власти Калининградской области и Администрации города Калининграда документов, необходимых для исполнения указанными органами своих полномочий.		
10.14. Разработка проектной документации (разделы для получения положительного заключения экспертизы) и рабочей документации (разделы для завершения строительства проблемного объекта).	Фонд ПО	Выполнение работ – в течение 2 месяцев с даты одобрения Дорожной карты (пункты 8.14 и 9.9). Утверждение документации – после выполнения

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
		мероприятия согласно пункту 10.13.
<i>Примечание.</i> В связи с необходимостью формирования земельного участка под проблемным объектом для выполнения градостроительных требований, утверждение проектной документации до выполнения мероприятия согласно пункту 10.13 формально невозможно. Существует большая вероятность получения отрицательного заключения экспертизы проектной документации по причине нарушения обеспеченности придомовой территории объектами благоустройства.		
10.15. Отбор подрядных организаций для завершения строительства проблемного объекта, уточнение состава работ и бюджета строительства.	Фонд ПО	По мере разработки проектной и рабочей документации (пункт 10.14).
<i>Примечание.</i> По мере отбора подрядных организаций и выполнения строительно-монтажных работ возможно уточнение состава работ и бюджета строительства (пункты 9.5, 10.12 и 10.13 Программы).		
10.16. Проведение собрания кредиторов недобросовестного застройщика с повесткой «Одобрение заключения с Фондом договора займа и договора залога прав на проблемный объект и земельный участок, на котором расположен проблемный объект. Заключение между Фондом и КУ недобросовестного застройщика договора займа и договора залога.	ПУДС ИУС КУ Фонд	В течение 2 месяцев с даты размещения Дорожной карты в сети Интернет.
<i>Примечание.</i> Для финансирования строительно-монтажных работ на проблемном объекте до передачи полномочий (прав) на проблемный объект и земельный участок в ЖСК (вариант 1) или Фонду (вариант 2).		
10.17. Проведение отдельных работ на проблемном объекте.	Фонд ПО	В течение 9 месяцев с даты с даты заключения договора займа (пункт 10.16), с учетом наличия у Фонда полномочий (прав) по завершению строительства проблемного объекта (пункты 8.20 и 9.12), с учетом срока,

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
		указанного в пункте 10.20.
<p>Примечание. При условии одобрения со стороны Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области и/или Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, Фонд может приступить к выполнению отдельных работ на проблемном объекте, не связанных с возведением строительных конструкций, по мере разработки проектной и рабочей документации, не дожидаясь получения положительного заключения экспертизы проектной документации и разрешения на строительство, получение которых невозможно до формирования земельного участка под проблемным объектом для выполнения градостроительных требований.</p>		
10.18. Прохождение экспертизы проектной документации и получение положительного заключения.	Фонд ЭО	В течение 1 месяца с даты утверждения проектной документации (пункт 10.14).
<p>Примечание. В связи с необходимостью формирования земельного участка под проблемным объектом для выполнения градостроительных требований, получение положительного заключения экспертизы проектной документации до выполнения мероприятия согласно пункту 10.13 формально невозможно.</p>		
10.19. Получение разрешения на строительство.	Фонд ПКО	В течение 1 месяца с даты получения положительного заключения экспертизы проектной документации (пункт 10.18).
<p>Примечание. Получение разрешения на строительство возможно только после получения положительного заключения экспертизы проектной документации.</p>		
10.20. Завершение строительномонтажных работ на проблемном объекте, подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.	Фонд РСО	В течение 3 месяцев с даты получения разрешения на строительство (пункт 10.19) с учетом срока, указанного в пункте 10.17.
<p>Примечание. Проведение отдельных видов работ, в том числе технологическое подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, будут производиться только после разрешения на</p>		

Мероприятие	Участники	Срок (ожидаемый)
строительство.		
10.21. Получение заключения о соответствии (ЗОС) построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.	Фонд ПКО	В течение 1 месяца с даты завершения строительно-монтажных работ на проблемном объекте (пункт 10.20) с учетом срока, указанного в пункте 10.17.
<i>Примечание.</i> Получение ЗОС без наличия разрешения на строительство невозможно.		
10.22. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.	Фонд ПКО	В течение 1 месяца с даты получения ЗОС (пункт 10.21).
<i>Примечание.</i> Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию без наличия ЗОС невозможно.		
10.23. Передача жилых или нежилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте пострадавшим участникам долевого строительства и иным участникам строительства.	Фонд ПУДС ИУС	В течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод проблемного объекта в эксплуатацию (пункт 10.22).
<i>Примечание.</i> Передача жилых или нежилых помещений может быть затянута из-за наличия у отдельных пострадавших участников долевого строительства или иных участников строительства задолженности перед Фондом в соответствии с заключенными договорами, отсутствия заключенных договоров с Фондом.		

11. Порядок и условия предоставления пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме, выплаты денежной компенсации.

11.1. Предоставление пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме осуществляется на условиях и в порядке согласно разделу 15 Программы с учетом ограничений, установленных настоящим разделом Дорожной карты.

11.2. В первоочередном порядке соглашения о предоставлении альтернативного жилого помещения будут заключаться с гражданами - участниками строительства, признанными пострадавшими от двойных продаж и продаж несуществующих помещений.

11.3. Решения о заключении соглашений о предоставлении альтернативного жилого помещения остальным пострадавшим участникам долевого строительства будут приниматься в индивидуальном порядке только при наличии у Фонда подходящих жилых помещений или свободных денежных средств, экономической целесообразности данных мер для Фонда, наличии объективных обстоятельств, свидетельствующих о необходимости предоставления пострадавшему участнику долевого строительства иной меры поддержки, нежели завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемного объекта с последующей передачей жилого помещения.

11.4. Срок по соглашению предоставления альтернативного жилого помещения лицам, указанным в пунктах 11.2 и 11.3 Дорожной карты, – не позднее срока, указанного в пункте 10.10 Дорожной карты независимо от даты заключения такого соглашения, если иной срок не указан в соглашении между Фондом и пострадавшим участником долевого строительства на договорной основе.

11.5. Перечень жилых помещений, предоставляемых Фондом, размещается на сайте в сети Интернет по адресу <http://dom39.ru/dostroim>. Указанный перечень может периодически обновляться.

11.6. Для расчета предельной стоимости альтернативного жилого помещения в соответствии с пунктом 15.15 Программы в приложении 12 к Дорожной карте справочно приведена расчетная стоимость квадратного метра альтернативного жилого помещения в зависимости от периода заключения соглашения о предоставлении альтернативного жилого помещения.

11.7. Если собственником (правообладателем) альтернативного жилого помещения является не Фонд, а иное физическое или юридическое лицо, предоставление такого альтернативного жилого помещения возможно только, если собственник (правообладатель) альтернативного жилого помещения согласен на оплату Фондом договора купли-продажи, участия в долевом строительстве (уступки прав по договору участия в долевом строительстве) в беспроцентную рассрочку равномерными ежемесячными платежами не позднее срока, указанного в пункте 11.4 Дорожной карты, если иной порядок оплаты не указан в соглашении между Фондом и пострадавшим участником долевого строительства на договорной основе.

11.8. Учитывая бюджет строительства проблемного объекта, необходимость предоставления альтернативных жилых помещений участникам строительства, признанным пострадавшими от двойных продаж и продаж несуществующих помещений, решения о выплате денежных компенсаций пострадавшим участникам долевого строительства будут приниматься только при наличии у Фонда свободных денежных средств на эти цели, при невозможности предоставления иных мер,

предусмотренных Программой, и наличии объективных обстоятельств, свидетельствующих о необходимости предоставления пострадавшему участнику долевого строительства данной меры поддержки.

11.9. Размер денежной компенсации не может превышать наименьшую из величин: оплаченную пострадавшим участником долевого строительства сумму по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и предельную стоимость альтернативного жилого помещения, рассчитанную в соответствии с пунктом 15.15 Программы. Денежная компенсация выплачивается Фондом в беспроцентную рассрочку равномерными ежемесячными платежами в течение срока, указанного в пункте 11.4 Дорожной карты.

11.10. Заявления о предоставлении альтернативного жилого помещения или выплате денежной компенсации подаются пострадавшим участником долевого строительства при личном присутствии в письменной форме в Центр приема пострадавших участников строительства.

Приложение 1.
к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

РЕЕСТР

пострадавших участников долевого строительства и иных участников строительства по состоянию на дату утверждения Дорожной карты

Справочная информация. Указанные в реестре сведения не являются исчерпывающими и окончательными, и подлежат уточнению по мере сбора и анализа информации. Гражданам, указанным в настоящем реестре, меры поддержки предоставляются при условии погашения задолженности.

Если после утверждения Дорожной карты будут выявлены факты предоставления Фонду недостоверных документов или сведений о гражданине как участнике строительства проблемного объекта, его правах на жилое помещение или денежных требованиях к недобросовестному застройщику, факты, свидетельствующие об отсутствии или прекращения права гражданина на жилое помещение или денежного требования к недобросовестному застройщику, исключения гражданина из реестра участников строительства в деле о банкротстве недобросовестного застройщика, приобретения гражданином у юридического лица - участника долевого строительства права требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве недобросовестного застройщика, в предоставлении меры поддержки может быть отказано.

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	7	28А	61,07	2	ЖП	ЛП	Авакимян Артур Рубикович	ФЛ	1 855 550,00	1 855 550,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	4	14	40,65	1	ЖП	ЛП	Алимова Юлия Владимировна	ФЛ	1 108 995,00	1 086 140,00	22 855,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	4	16	61,07	2	ЖП	ЛП	Андреев Александр Анатольевич	ФЛ	1 345 700,00	1 154 350,00	191 350,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	3	12	60,31	2	ЖП	ЛП	Апполонов Сергей	ФЛ	1 809 300,00	1 809 300,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	1	3	39,04	1	ЖП	ЛП	Астахова Галина Валентиновна	ФЛ	1 503 040,00	1 503 040,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	5	17	78,92	3	ЖП	ЛП	Бабаева Вера Ивановна, Шнайдер Юлия Ивановна	ФЛ	2 525 440,00	2 420 000,00	105 440,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	8	26	75,10	2	ЖП	ЛП	Бабушкина Людмила Савельевна	ФЛ	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	3	11	60,13	2	ЖП	ЛП	Баган Наталья Владимировна	ФЛ	1 864 030,00	1 864 030,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	7	26А	40,65	1	ЖП	ДП	Бакланова Светлана Владиславовна	ФЛ	1 300 000,00	755 000,00	545 000,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	5	17	61,90	2	ЖП	ЛП	Баюкова Татьяна Владимировна	ФЛ	1 857 000,00	1 857 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
2	4	15	60,13	2	ЖП	ДП	Белковская Галина Николаевна	ФЛ	1 623 510,00	1 623 510,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
2	4	14	60,13	2	ЖП	ДП	Белковский Алексей Александрович	ФЛ	1 623 510,00	1 623 510,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	6	23	40,65	1	ЖП	ЛП	Бельская Анна Андреевна	ФЛ	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	6	24	60,31	2	ЖП	ЛП	Бойченко Алла Ивановна	ФЛ	1 809 300,00	1 809 300,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	2	6	57,52	2	ЖП	ЛП	Бразовская Ирина Олеговна	ФЛ	2 243 280,00	2 243 280,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	5	20	78,01	3	ЖП	ЛП	Бутерус Максим Андреевич	ФЛ	2 636 738,00	2 636 738,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	6	23	40,65	1	ЖП	ЛП	Воробьева Анна Анатольевна	ФЛ	1 042 673,00	1 013 688,00	28 985,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	8	27	118,22	3	ЖП	ЛП	Воронов Сергей Викторович (уступка от ООО «КМГ СЭБ»)	ЮЛ	3 546 600,00	3 546 600,00	0,00	Меры поддержки не предоставляются (юридическое лицо)
3	3	8	40,65	1	ЖП	НО	Гладышев Юрий Николаевич	ФЛ	1 300 000,00	1 300 000,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	3	9	61,85	2	ЖП	ЛП	Голянская Любовь Степановна	ФЛ	1 494 450,00	1 494 450,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	4	15	40,65	1	ЖП	ЛП	Гордейчик Елена Николаевна	ФЛ	338 700,00	338 700,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	3	9	61,90	2	ЖП	ДП	Горелик Евгений Альбертович	ФЛ	1 580 000,00	1 580 000,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
2	7	28А	78,01	3	ЖП	ЛП	Грачев Юрий Николаевич	ФЛ	2 500 000,00	2 500 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	7	27А	40,65	1	ЖП	ЛП	Долганова Ирина Алексеевна	ФЛ	1 219 500,00	1 219 500,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	1	3	56,88	2	ЖП	ЛП	Дубовик Павел Валентинович	ФЛ	1 706 400,00	1 706 400,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	7	28А	60,31	2	ЖП	ЛП	Дядель Константин Константинович	ФЛ	2 358 800,00	2 358 800,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	5	19	40,65	1	ЖП	ЛП	Ефимов Сергей Федорович	ФЛ	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	4	13	61,90	2	ЖП	ЛП	Зайцев Михаил Александрович	ФЛ	1 857 000,00	1 857 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	3	12	61,07	2	ЖП	ЛП	Зайцева Евгения Александровна	ФЛ	1 832 100,00	1 732 100,00	100 000,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	4	13	61,85	2	ЖП	ЛП	Зеленина Виктория Валентиновна	ФЛ	1 546 250,00	1 546 250,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	5	19	40,65	1	ЖП	ЛП	Зиненко Ирина Николаевна	ФЛ	1 016 250,00	1 016 250,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	2	7	41,60	1	ЖП	ЛП	Зиновьева Светлана Юрьевна	ФЛ	1 372 800,00	1 372 800,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	8	26	118,32	3	ЖП	ЛП	Зубко Зинаида Ивановна	ФЛ	1 761 904,00	1 761 904,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	8	27	75,10	2	ЖП	ЛП	Зубко Зинаида Ивановна	ФЛ	1 119 260,00	1 119 260,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	4	13	78,92	3	ЖП	СП	Зубчевская Лидия Ивановна	ФЛ	2 209 760,00	0,00	2 209 760,00	Документы, подтверждающие право на получение мер поддержки, в Фонд не предоставлялись
1	1	4	58,32	2	ЖП	ЛП	Карманович Татьяна Павловна	ФЛ	869 178,00	869 178,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	8	28Б	60,31	2	ЖП	НО	Касаткина Дарья Романовна	ФЛ	1 809 300,00	1 560 000,00	249 300,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
2	3	10	60,13	2	ЖП	ЛП	Кашеева Ольга Сергеевна	ФЛ	1 800 000,00	1 800 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	3	10	40,65	1	ЖП	ЛП	Кирейчев Валерий Иванович	ФЛ	709 950,26	405 544,27	304 405,99	Жилое помещение в проблемном объекте
2	4	16	78,01	3	ЖП	ЛП	Кириченко Андрей Васильевич	ФЛ	2 340 300,00	2 340 300,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	6	21	78,92	3	ЖП	ДП	Клемин Андрей Владимирович	ФЛ	2 367 600,00	2 367 600,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	8	25	109,55	4	ЖП	ЛП	Книга Екатерина Александровна	ФЛ	2 738 750,00	2 700 000,00	38 750,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	7	27А	40,65	1	ЖП	ЛП	Кожевников Александр Александрович	ФЛ	1 219 500,00	1 219 500,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	6	21	78,92	3	ЖП	ЛП	Кожевникова Людмила Леонидовна	ФЛ	2 500 000,00	2 500 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	7	26А	40,65	1	ЖП	ЛП	Козлов Сергей Викторович	ФЛ	1 219 500,00	1 219 500,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	4	14	40,65	1	ЖП	ЛП	Комаров Степан Олегович	ФЛ	1 330 990,00	1 330 990,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	7	26А	60,13	2	ЖП	ЛП	Константинова Галина Михайловна	ФЛ	1 803 900,00	1 803 900,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	8	26Б	40,65	1	ЖП	НО	Корбаков Михаил Александрович	ФЛ	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме

Сеци	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
2	1	1	73,60	3	ЖП	ЛП	Коржов Иван Владимирович	ФЛ	2 118 200,00	2 060 800,00	57 400,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	6	22	40,65	1	ЖП	ЛП	Кошечкина Светлана Владимировна	ФЛ	388 700,00	388 700,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	8	28	143,77	4	ЖП	ЛП	Крылов Евгений Сергеевич, Крылова Анастасия Андреевна	ФЛ	3 775 272,00	3 575 272,00	200 000,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	1	1	58,95	2	ЖП	ЛП	Крылова Ирина Семеновна	ФЛ	1 768 500,00	1 768 500,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	2	8	74,42	3	ЖП	ЛП	Крылова Ирина Семеновна	ФЛ	2 270 000,00	2 270 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	5	20	60,31	2	ЖП	ЛП	Кудрявцева Алиса Ильгамовна	ФЛ	1 800 000,00	1 800 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	8	28	105,81	4	ЖП	ЛП	Кузнецова Лариса Михайловна	ФЛ	2 962 680,00	2 962 680,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	8	26Б	40,65	1	ЖП	НО	Куракевич Валерий Михайлович	ФЛ	1 230 000,00	1 230 000,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	7	27А	40,65	1	ЖП	ДП	Куртикова Ольга Юрьевна	ФЛ	1 180 000,00	1 180 000,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме

Секи	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
3	6	21	61,90	2	ЖП	ЛП	Кюннап Геннадий Анатольевич	ФЛ	2 352 200,00	2 352 200,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	6	21	61,85	2	ЖП	ЛП	Лагонда Дмитрий Ленгинович	ФЛ	2 041 050,00	1 700 000,00	341 050,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	1	4	56,82	2	ЖП	ЛП	Лаферчук Владимир Валерьевич	ФЛ	846 823,00	846 823,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	8	27Б	40,65	1	ЖП	НО	Лесников Олег Борисович	ФЛ	1 300 000,00	1 100 000,00	200 000,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
2	2	7	57,52	2	ЖП	ЛП	Мазуркевич Владимир Николаевич	ФЛ	1 749 600,00	1 749 600,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	7	25А	61,85	2	ЖП	ЛП	Макаркина Елена Алексеевна	ФЛ	1 979 200,00	1 979 200,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	2	7	39,04	1	ЖП	ДП	Макарчик Александр Иванович	ФЛ	1 171 200,00	1 171 200,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	3	9	61,90	2	ЖП	ЛП	Макова Валентина Николаевна	ФЛ	2 166 500,00	2 166 500,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	7	27А	60,13	2	ЖП	ЛП	Марцаль Наталия	ФЛ	2 533 220,00	2 533 220,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	8	26	75,10	2	ЖП	ЛП	Маршалко Анна Владимировна	ФЛ	2 253 000,00	2 253 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секи	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
2	5	18	60,13	2	ЖП	ЛП	Масленникова Галина Николаевна	ФЛ	1 503 250,00	1 503 250,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	8	27Б	40,65	1	ЖП	НО	Мирная Ольга Филатовна	ФЛ	900 000,00	750 000,00	150 000,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
2	7	27А	60,13	2	ЖП	ДП	Могилев Александр Николаевич	ФЛ	1 803 900,00	1 803 900,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	5	18	40,65	1	ЖП	ЛП	Мусаелов Андрей Альбертович	ФЛ	792 675,00	792 675,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	7	26А	40,65	1	ЖП	ДП	Нерсесян Елена Армавировна	ФЛ	1 619 013,00	1 460 000,00	159 013,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	6	22	40,65	1	ЖП	ЛП	Нефедова Ольга Владимировна	ФЛ	967 470,00	967 470,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	3	10	40,65	1	ЖП	ЛП	Носко Галина Ивановна	ФЛ	792 675,00	792 675,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	8	25	143,81	4	ЖП	ЛП	Оноприенко Андрей Борисович	ФЛ	4 314 300,00	4 314 300,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	5	17	61,85	2	ЖП	ЛП	ООО «Балтийская бетонная компания»	ЮЛ	1 546 250,00	1 546 250,00	0,00	Меры поддержки не предоставляются (юридическое лицо)

Сеци	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	7	26А	40,65	1	ЖП	ЛП	Осолодков Владимир Михайлович	ФЛ	980 000,00	980 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	6	22	60,13	2	ЖП	ЛП	Павлов Евгений Викторович, Калужная Анастасия Вячеславовна	ФЛ	1 803 900,00	1 803 900,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	1	3	38,89	1	ЖП	ЛП	Падерина Галина Алексеевна	ФЛ	925 582,00	925 582,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	7	28А	60,31	2	ЖП	ДП	Перов Владимир Алексеевич	ФЛ	1 800 000,00	1 800 000,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
2	8	25Б	78,92	3	ЖП	НО	Першина Валерия Александровна	ФЛ	2 000 000,00	1 900 000,00	100 000,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
2	7	25А	78,92	3	ЖП	ЛП	Петросян Карине Ленриковна	ФЛ	1 355 000,00	1 297 919,00	57 081,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	5	18	40,65	1	ЖП	ЛП	Плятас Сигитас Ионо	ФЛ	1 219 500,00	1 219 500,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	2	8	58,32	2	ЖП	ЛП	Порошин Александр Семенович	ФЛ	1 970 000,00	1 970 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	4	15	40,65	1	ЖП	ЛП	Прибыл Виктор Николаевич	ФЛ	1 219 500,00	1 219 500,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
2	4	14	60,13	2	ЖП	ЛП	Рамазанов Алаутдин Аланбекович	ФЛ	896 154,00	896 154,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	2	5	73,60	3	ЖП	ЛП	Рамазанова Алина Надирбеговна	ФЛ	2 833 600,00	2 833 600,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	3	9	78,92	3	ЖП	ЛП	Румянцева Людмила Анатольевна	ФЛ	1 878 296,00	1 878 296,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	1	2	38,89	1	ЖП	ЛП	Рязанцев Олег Леонидович	ФЛ	579 601,00	579 601,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	8	27	75,10	2	ЖП	СВ	Свободное жилое	СВ	0,00	0,00	0,00	
3	2	6	39,04	1	ЖП	ЛП	Семякин Андрей Владимирович	ФЛ	1 240 000,00	1 240 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	8	28Б	61,07	2	ЖП	НО	Сильченко Юрий Иванович	ФЛ	1 700 000,00	1 300 000,00	400 000,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	3	11	40,65	1	ЖП	ЛП	Синьковская Ольга Владимировна, Синьковский Кирилл Юрьевич	ФЛ	1 358 486,00	1 358 486,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	2	7	39,04	1	ЖП	ЛП	Скрынникова Ольга Викторовна	ФЛ	609 000,00	609 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	2	6	41,60	1	ЖП	ЛП	Смищенко Галина Витальевна	ФЛ	1 182 270,00	1 182 270,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	3	11	40,65	1	ЖП	ЛП	Соленков Олег Иванович	ФЛ	1 300 000,00	1 300 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	8	25	110,09	4	ЖП	ЛП	Соловьева Мария Ивановна	ФЛ	3 085 520,00	3 085 520,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	5	19	60,13	2	ЖП	ЛП	Спирков Александр Иванович	ФЛ	1 683 640,00	1 683 640,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	4	16	60,31	2	ЖП	ЛП	Сутырихина Ирина Анатольевна	ФЛ	1 809 300,00	1 809 300,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	7	25А	78,92	3	ЖП	ДП	Трясунов Константин Николаевич	ФЛ	1 737 000,00	1 550 000,00	187 000,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
1	5	20	61,07	2	ЖП	ЛП	Хабидова Ирина Степановна	ФЛ	1 525 000,00	1 525 000,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	3	12	78,01	3	ЖП	ЛП	Харчук Наталья Ивановна	ФЛ	2 496 320,00	2 496 320,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	7	25А	61,90	2	ЖП	ЛП	Хизриев Камиль Камильпашаевич	ФЛ	1 165 210,00	1 165 210,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	1	4	74,42	3	ЖП	ЛП	Цветкова Клавдия Николаевна	ФЛ	2 232 600,00	2 232 600,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	6	23	60,13	2	ЖП	ЛП	Черноморец Татьяна Николаевна	ФЛ	1 803 900,00	1 803 900,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
1	2	5	58,95	2	ЖП	ЛП	Чиркова Галина Ивановна	ФЛ	491 177,00	491 177,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	6	24	78,01	3	ЖП	ЛП	Чочаева Лариса Бадавиевна	ФЛ	1 950 250,00	1 950 250,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	7	28А	61,07	2	ЖП	ДП	Чубанов Насим Январьевич	ФЛ	2 400 000,00	2 400 000,00	0,00	Жилое помещение в ином многоквартирном доме
3	2	8	56,82	2	ЖП	ЛП	Чубанова Сабина Тельмановна	ФЛ	846 823,00	846 823,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	1	1	59,00	2	ЖП	ЛП	Чубанова Эльнара Нариковна	ФЛ	879 312,00	879 312,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	1	2	39,04	1	ЖП	ЛП	Чубанова Эльнара Нариковна	ФЛ	581 837,00	581 837,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
2	4	15	60,13	2	ЖП	ЛП	Чупрун Александр Николаевич	ФЛ	896 615,00	896 615,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
3	2	5	59,00	2	ЖП	ЛП	Шаибова Эмира Магомедовна	ФЛ	879 312,00	879 312,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	6	24	61,07	2	ЖП	ЛП	Шаталина Елена Анатольевна	ФЛ	1 832 100,00	1 832 100,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте
1	8	28	109,86	4	ЖП	ЛП	Явкина Наталья Ивановна	ФЛ	3 295 800,00	3 295 800,00	0,00	Жилое помещение в проблемном объекте

Секц	Эт.	№ пом.	Площ. пом.	Кол. комн.	Тип пом.	Вид прав	ФИО/Наим участника строительства	Тип уч. стр.	Сумма по договору	Оплачено	Долг по оплате	Основная мера поддержки
2	1	2	56,88	2	ЖП	СП	Ярмолюк Александр Викторович	ФЛ	1 706 400,00	1 706 400,00	0,00	Документы, подтверждающие право на получение мер поддержки, в Фонд не предоставлялись
1	0	0	710,80	1	НП	СВ	Свободное нежилое	СВ	0,00	0,00	0,00	

Сокращения: ЖП – жилое помещение, НП – нежилое помещение, ЛП – легитимная продажа, участник строительства имеет законное право на помещение, ДП – двойная продажа, участник строительства не имеет законного права на помещение и признан потерпевшим от противоправных действий застройщика или третьих лиц, НО – продажа несуществующего объекта (помещения), участник строительства не имеет законного права на помещение и признан потерпевшим от противоправных действий застройщика или третьих лиц, СП – права участника строительства спорные, нет регистрации договора в Росреестре либо нет оплаты (поступления денежных средств) в кассу или на счет застройщика по договору, СВ – свободное помещение.

Приложение 2.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

ПЕРЕЧЕНЬ
привлеченных и планируемых к привлечению организаций и виды
выполняемых работ

Вид выполняемых работ	Привлеченная организация	Реквизиты договора	Стоимость работ (руб.)
Техническое обследование (строительно-техническая экспертиза) проблемного объекта	ООО «НИИ МИС»	№ -ОБИ 17/18От 26.12.2018	112 050
Выполнение инженерно-топографического плана	МП «Городской центр геодезии»	№5023/05410-18 от 23.01.2019	28 499
Выполнение инженерно-геологических изысканий (актуализация)	ООО «ЛенТИСИЗ», прочие		99 600 + 70 000 (оценка)
Разработка проектной и рабочей документации	ООО «Альянсстрой проект»	№ 4-Р/19 от 26.02.2019	897 900
Авторский надзор	В процессе отбора		150 000 (оценка)
Внесение изменений в документы территориального планирования градостроительного зонирования города Калининграда в связи с приведением земельного участка в соответствие с требованиями градостроительного законодательства, включая расходы на перераспределение (объединение) земельных участков или земель	В процессе отбора		Разработка проектов 450 000, выкуп земель 1 000 000 (оценка)
Подряд на завершение строительства жилого дома	В процессе отбора		В пределах бюджета

Вид выполняемых работ	Привлеченная организация	Реквизиты договора	Стоимость работ (руб.)
			строительства
Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий	В процессе отбора		350 000 (оценка)
Ввод объекта в эксплуатацию	В процессе отбора		450 000 (оценка)

Приложение 3.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о полноте исходно-разрешительной, проектной и исполнительной
документации

№	Документ	Наличие, полнота	Формат (Оригинал, копия)	Состояние (удовлетворительно, неудовлетворительно)	Возможность дальнейшего использования (да, нет, частично)
1	Отчет о техническом обследовании объекта	В наличии	Оригинал	Удовлетворительное	Да
2	Правоустанавливающие документы на земельный участок	В наличии	копия	Удовлетворительное	Да
3	Градостроительный план земельного участка	В наличии	Копия (дубликат электронного варианта)	Удовлетворительное	Нет
4	Топографический план ЗУ с подз. и надз. коммуникациями	В наличии	Оригинал	Удовлетворительное	Да
5	Подеревная съемка с перечетной ведомостью	Отсутствует			
6	Отчет о геологических изысканиях	В наличии	Копия от 2007 года	Удовлетворительное	Требует актуализации
7	Технические условия на присоединение к сетям				
7.1	водоснабжения	В наличии ПТУ-264 от 22.02.19 г.	Оригинал		Да
7.2	хоз.-быт. водоотведения	В наличии №ПТУ-264 от 22.02.19	Оригинал		Да
7.3	электроснабжения	отсутствуют		Подана заявка на ТУ	
7.4	газоснабжения	отсутствуют		Подана заявка на ТУ	
7.5	наружного освещения	В наличии №17 от 18.02.2019	Оригинал		Да
7.6	ливневого водоотведения	В наличии №290 от	Оригинал		Да
7.7	Связи	В наличии	Оригинал		

№	Документ	Наличие, полнота	Формат (Оригинал, копия)	Состояние (удовлетворительно, неудовлетворительно)	Возможность дальнейшего использования (да, нет, частично)
		№13/02-02 от 13.02.19			Да
8	Договоры на технологическое присоединение к сетям				
8.1	водоснабжения	отсутствует		Подано заявление о подключении №2057 от 27.02.19	
8.2	хоз.-быт. водоотведения	отсутствует		Подано заявление о подключении №2058 от 27.02.19	
8.3	электроснабжения	отсутствует		Подана заявка №179 от 13.02.19	
8.4	газоснабжения	отсутствует		Подана заявка №1276/ПО от 11.03.19	
9	Договор на проектирование	В наличии	Оригинал	удовлетворительное	Да
10	Проектная документация:				
10.1	Пояснительная записка	В наличии		Не удовлетворительное, копия не полный	Повторному использованию не подлежит
10.2	Схема планировочной организации земельного участка	В наличии		Не удовлетворительное, копия не полный	Повторному использованию не подлежит
10.3	Архитектурные решения	Отсутствует			
10.4	Конструктивные и объемно-планировочные решения	Отсутствует			
10.5	Система электроснабжения	В наличии		Не удовлетворительное, копия не полный	Повторному использованию не подлежит
10.6	Система водоснабжения	В наличии		Не удовлетворительное, копия не полный	Повторному использованию не подлежит
10.7	Система водоотведения	В наличии		Не удовлетворительное, копия не полный	Повторному использованию не подлежит
10.8	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	В наличии		Не удовлетворительное, копия не полный	Повторному использованию не подлежит
10.9	Сети связи	В наличии		Не удовлетворите	Повторному использованию

№	Документ	Наличие, полнота	Формат (Оригинал, копия)	Состояние (удовлетворительно, неудовлетворительно)	Возможность дальнейшего использования (да, нет, частично)
				льное, копия не полный	не подлежит
10.10	Система газоснабжения	Отсутствует			
10.11	Проект организации строительства	Отсутствует			
10.12	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	Отсутствует			
10.13	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Отсутствует			
10.14	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	Отсутствует			
10.15	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований ЭЭФ	Отсутствует			
10.16	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации ОКС	Отсутствует			
11	Положительное заключение экспертизы проектной документации и инженерных изысканий	В наличии №39-1-4-0431-08 от 03.10.2008		Не удовлетворительно, копия	Повторному использованию не подлежит
12	Разрешение на строительство	Отсутствует		Истек срок действия ранее выданного разрешения	
13	Рабочая документация				
13.1	Генеральный план	Отсутствует			
13.2	Архитектурные решения	В наличии		Не удовлетворительно, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
13.3	Конструктивные и объемно-планировочные решения	В наличии		Не удовлетворительно, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
13.4	Наружные сети водопровода и канализации, дренаж	В наличии		Не удовлетворительно, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
13.5	Наружное электроснабжение	В наличии		Не удовлетворительно, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
13.6	Наружное освещение	Отсутствует			
13.7	Электроснабжение стройплощадки	Отсутствует			
13.8	Наружные сети газоснабжения	Отсутствует			

№	Документ	Наличие, полнота	Формат (Оригинал, копия)	Состояние (удовлетворительно, неудовлетворительно)	Возможность дальнейшего использования (да, нет, частично)
13.9	Внутренние сети газоснабжения	В наличии		Не удовлетворительное, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
13.10	Внутренние сети водопровода и канализации	В наличии		Не удовлетворительное, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
13.11	Электрооборудование	В наличии		Не удовлетворительное, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
13.12	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	В наличии		Не удовлетворительное, копия, не полный	Повторному использованию не подлежит
14	Проект компенсационного озеленения	Отсутствует			
15	Порубочный билет	Отсутствует			
16	Документ о вынесении линий отступа от красных линий	Отсутствует			
17	Акт выноса осей здания в натуру	Отсутствует			
18	Акт обследования земельного участка на взрывоопасные предметы	Отсутствует			
19	ТУ на временное водоснабжение на период строительства объекта	Отсутствует			
20	ТУ на временное электроснабжение на период строительства объекта	Отсутствует			
21	Договор на отпуск питьевой воды на период строительства	Отсутствует			
22	Договор электроснабжения на период строительства	Отсутствует			
23	Договор на осуществление функций технического заказчика	В наличии	Оригинал	Удовлетворительное	Да
24	Договоры генподряда, подряда	Отсутствуют			
25	Договор на авторский надзор	Отсутствует			
26	График производства работ	Отсутствует			
27	Приказ об осуществлении строительного	Отсутствует			

№	Документ	Наличие, полнота	Формат (Оригинал, копия)	Состояние (удовлетворительно, неудовлетворительно)	Возможность дальнейшего использования (да, нет, частично)
	контроля				
28	Приказ об осуществлении авторского надзора	Отсутствует			
29	Общий и другие журналы работ	Отсутствует			
30	Исполнительная документация (акты на скрытые работы, сертификаты, результаты лабораторных испытаний и т.п.)	Отсутствует			
31	Акт установления нормализованного адреса	Отсутствует			
32	Паспорт фасада здания	Отсутствует			

Приложение 4.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

СВЕДЕНИЯ

о технических условиях подключения проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Вид сети	Организация, выдавшая технические условия	№ и дата выдачи ТУ, срок действия	Стоимость технологического присоединения (руб.)	Обоснование стоимости
Электроснабжение	ООО «Энергосеть»	Заявка подана	2 500 000	Оценка, переговоры с сетевой организацией
Ливневое водоотведение	МБУ «Гидротехник»	№290 от 13.02.2019 - 3 года	0	Расчет сетевой организации
Холодное водоснабжение	МП КХ «Водоканал»	№ПТУ-264 от 22.02.2019 – 3 года	2 520 660	Расчет сетевой организации
Хозяйственно-бытовое водоотведение	МП КХ «Водоканал»	№ПТУ-264 от 22.02.2019 – 3 года	1 153 635,48	Расчет сетевой организации
Газоснабжение	ОАО «Калининградгазификация»	Заявка подана	250 000	Оценка, ожидание расчета сетевой организации
Наружное освещение	МКУ «Калининградская служба заказчика»	№17 от 18.02.2019 – 2 года	0	Расчет сетевой организации
Сети связи	ООО «Интелсет»	13/02-02 от 13.02.19 – 1 год	0	Расчет сетевой организации

Приложение 5.
к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

БЮДЖЕТ И ГРАФИК
завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного
объекта

Бюджет строительства * (тыс. руб.)

СТАТЬЯ	До ввода в эксплуатацию	После ввода в эксплуатацию	Всего	Обоснование
ПОСТУПЛЕНИЯ	88 487,3	4 097,5	92 972,4	
Финансовая поддержка Фонда	83 613,6	-19 539,8	64 461,5	
Доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 Программы	1 108,7	554,4	1 663,1	
Юридические лица, индивидуальные предприниматели	380,8	190,4	571,2	См. приложение 6 к Дорожной карте
Граждане	727,9	364,0	1 091,9	См. приложение 6 к Дорожной карте
Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте	0,0	21 200,5	21 200,5	
Квартиры	0,0	3 004,0	3 004,0	
<i>Площадь, кв. м.</i>	0,0	75,1	75,1	См. приложение 1 к Дорожной карте
<i>Средняя цена реализации, тыс. руб./м2</i>		40,000	40,000	Оценка
Нежилые помещения	0,0	18 196,5	18 196,5	
<i>Площадь, кв. м.</i>	0,0	710,8	710,8	См. приложение 1 к Дорожной карте
<i>Средняя цена реализации, тыс. руб./м2, за вычетом НДС 20%</i>		25,600	25,600	Оценка
Погашение задолженности участниками строительства	3 764,9	1 882,5	5 647,4	См. приложение 6 к Дорожной карте
Поступления от иных физических или юридических лиц	0,0	0,0	0,0	
ВЫБЫТИЯ	-88 487,3	-4 097,5	-92 972,4	

* Предварительный расчет. Возможны изменения.

СТАТЬЯ	До ввода в эксплуатацию	После ввода в эксплуатацию	Всего	Обоснование
Подготовительные работы и работы, не связанные со строительством	-11 407,3	0,0	-11 742,8	
Подготовка к строительству	-1 529,6	0,0	-1 529,6	
Строительно-техническая экспертиза проблемного объекта	-112,1	0,0	-112,1	См. приложение 2 к Дорожной карте
Инженерные изыскания для целей проектирования	-169,6	0,0	-169,6	См. приложение 2 к Дорожной карте
Проектирование или восстановление проектной документации	-897,9	0,0	-897,9	См. приложение 2 к Дорожной карте
Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	-350,0	0,0	-350,0	См. приложение 2 к Дорожной карте
Работы, не связанные со строительством	-9 654,1	0,0	-9 654,1	
Приобретение Фондом (дочерним обществом) проблемного объекта и прав на земельный участок или внесение платежей в связи с передачей проблемного объекта в ЖСК	-8 000,0	0,0	-8 000,0	Оценка, по информации конкурсного управляющего
Расходы на внесение изменений в документы градостроительного планирования города Калининграда в связи с приведением земельного участка в соответствие с требованиями градостроительного законодательства, включая расходы на перераспределение (объединение) земельных участков или земель	-1 450,0	0,0	-1 450,0	См. приложение 2 к Дорожной карте
Оплата аренды (налога) за земельный участок, на котором расположен проблемный объект	-204,1	0,0	-204,1	0,76% кадастровой стоимости
Резерв на непредвиденные	-223,7	0,0	-559,2	5% расходов по разделу
Расходы в строительство	-69 543,0	0,0	-69 543,0	
СМР и внутренние сети	-49 688,5	0,0	-49 688,5	
Общестроительные работы	-20 857,2	0,0	-20 857,2	Строительно-техническая экспертиза
Газоснабжение	-7 104,0	0,0	-7 104,0	
Водопровод и канализация	-2 186,0	0,0	-2 186,0	
Отопление	-3 148,3	0,0	-3 148,3	
Вентиляция	-275,9	0,0	-275,9	
Электроосвещение. Молниезащита и заземление	-6 276,8	0,0	-6 276,8	

СТАТЬЯ	До ввода в эксплуатацию	После ввода в эксплуатацию	Всего	Обоснование
Грузоподъемное оборудование (Лифты)	-7 954,8	0,0	-7 954,8	
Телефонизация, радиификация, телевидение	-720,3	0,0	-720,3	
Пожарная сигнализация	-662,0	0,0	-662,0	
Домофонная связь	-503,3	0,0	-503,3	
Наружные сети и благоустройство (весь участок)	-8 886,6	0,0	-8 886,6	
Электроснабжение	-201,7	0,0	-201,7	Строительно-техническая экспертиза
Водоснабжение и канализация, дренаж	-2 394,4	0,0	-2 394,4	
Газоснабжение	-109,4	0,0	-109,4	
Связь	-76,9	0,0	-76,9	
Теплогенераторная (нежилые)	-447,8	0,0	-447,8	
Благоустройство территории	-5 656,4	0,0	-5 656,4	
Подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения	-6 424,3	0,0	-6 424,3	
<i>Водоснабжение и канализация</i>	-3 674,3	0,0	-3 674,3	Расчеты сетевых организаций, оценка
<i>Электроснабжение</i>	-2 500,0	0,0	-2 500,0	
<i>Газоснабжение</i>	-250,0	0,0	-250,0	
Прочие затраты на строительство	-1 232,0	0,0	-1 232,0	
Временные здания и сооружения	-438,4	0,0	-438,4	Строительно-техническая экспертиза
Производство работ в зимнее время	-193,6	0,0	-193,6	
Авторский надзор	-150,0	0,0	-150,0	Оценка
Ввод объекта в эксплуатацию	-450,0	0,0	-450,0	Оценка
Резерв на непредвиденные	-3 311,6	0,0	-3 311,6	5% расходов по разделу
Прочие расходы	-1 773,3	0,0	-1 825,5	0,0
Выполнение функций технического заказчика (строительного контроля)	-347,7	0,0	-347,7	0,5% расходов на строительство (оценка)
Материальное, организационно-техническое обеспечение строительства, коммунальные услуги, услуги связи, отчетность перед контролирующими органами, банковское обслуживание строительства и сделок с недвижимостью, охрана проблемного объекта и строительной площадки, иные текущие расходы	-695,4	0,0	-695,4	1% расходов на строительство (оценка)

СТАТЬЯ	До ввода в эксплуатацию	После ввода в эксплуатацию	Всего	Обоснование
Маркетинговые, рекламные мероприятия, комиссии агентам по продаже недвижимости	-695,4	0,0	-695,4	1% расходов на строительство (оценка)
Резерв на непредвиденные	-34,8	0,0	-86,9	5% расходов по разделу
Проценты по кредиту Фонда	-5 763,5	-4 097,5	-9 861,0	
БАЛАНС	0,0	0,0	0,0	

Финансовая модель строительства* (тыс. руб.)

СТАТЬЯ	2019				2020				Всего
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
ПОСТУПЛЕНИЯ	767,1	27 240,9	19 495,4	19 600,8	19 569,0	2 201,7	2 173,5	1 924,0	92 972,4
Финансовая поддержка Фонда	767,1	27 240,9	18 277,0	18 382,4	18 350,6	983,3	-9 645,1	-9 894,7	64 461,5
Доплаты лицами, указанными в пунктах 4.4 и 4.5 Программы	0,0	0,0	277,2	277,2	277,2	277,2	277,2	277,2	1 663,1
Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10 600,2	10 600,2	21 200,5
Квартиры	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 502,0	1 502,0	3 004,0
Нежилые помещения	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9 098,2	9 098,2	18 196,5
Погашение задолженности участниками строительства			941,2	941,2	941,2	941,2	941,2	941,2	5 647,4
Поступления от иных физических или юридических лиц			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ВЫБЫТИЯ	-767,1	-27 240,9	-19 495,4	-19 600,8	-19 569,0	-2 201,7	-2 173,5	-1 924,0	-92 972,4
Подготовительные работы и работы, не связанные со строительством	-767,1	-9 378,9	-928,6	-561,1	-53,6	-53,6	0,0	0,0	-11 742,8
Подготовка к строительству	-730,6	-449,0	-350,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1 529,6
Работы, не связанные со строительством	0,0	-8 483,3	-534,4	-534,4	-51,0	-51,0	0,0	0,0	-9 654,1
Резерв на непредвиденные	-36,5	-446,6	-44,2	-26,7	-2,6	-2,6	0,0	0,0	-559,2
Расходы в строительство	0,0	-17 385,8	-17 385,8	-17 385,8	-17 385,8	0,0	0,0	0,0	-69 543,0
СМР и внутренние сети	0,0	-12 422,1	-12 422,1	-12 422,1	-12 422,1	0,0	0,0	0,0	-49 688,5
Наружные сети и благоустройство (весь участок)	0,0	-2 221,7	-2 221,7	-2 221,7	-2 221,7	0,0	0,0	0,0	-8 886,6
Прочие затраты на строительство	0,0	-308,0	-308,0	-308,0	-308,0	0,0	0,0	0,0	-1 232,0
Резерв на непредвиденные	0,0	-827,9	-827,9	-827,9	-827,9	0,0	0,0	0,0	-3 311,6
Прочие расходы	0,0	-456,4	-456,4	-456,4	-456,4	0,0	0,0	0,0	-1 825,5
Проценты по кредиту Фонда	0,0	-19,8	-724,7	-1 197,6	-1 673,3	-2 148,1	-2 173,5	-1 924,0	-9 861,0
БАЛАНС	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

* Предварительный расчет. Возможны изменения.

График завершения строительства проблемного объекта*

Вариант 1. Передача прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК.

Мероприятие	1 кв. 19	2 кв. 19	3 кв. 19	4 кв. 19	1 кв. 20	2 кв. 20	3 кв. 20	4 кв. 20
Размещение дорожной карты в сети "Интернет"								
Проведение независимой оценки проблемного объекта и прав на земельный участок, на котором расположен проблемный объект.								
Заключение договоров между Фондом и участниками строительства, пострадавшими от двойных продаж и продаж несуществующих помещений.								
Согласование условий и порядка передачи прав на проблемный объект и земельный участок.								
Проведение собрания участников строительства с повесткой: «Одобрение Дорожной карты, предложенной Фондом».								
Исключение требований участников строительства, пострадавших от двойных продаж и продаж несуществующих помещений, из реестра участников строительства.								
Проведение собрания участников строительства с повесткой: «Принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок созданному участниками строительства ЖСК».								
Внесение Фондом денежных средств на специальный банковский счет недобросовестного застройщика.								
Обращение в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок созданному участниками строительства ЖСК.								
Государственная регистрация ЖСК, формирование органов управления ЖСК, передача прав на проблемный объект и земельный участок в ЖСК.								
Проведение собрания членов ЖСК с повесткой «О заключении между Фондом и ЖСК инвестиционного договора и договора на выполнение функций технического заказчика». Заключение договоров.								

* Прогноз. Возможны изменения.

Приложение 6.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

**ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦ,
обязанных по внесению денежных средств на формирование бюджета
строительства, и размеры доплат**

ФИО/Наим участника строительства	Сумма доплаты	Основание
Алимова Юлия Владимировна	22 855,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Андреев Александр Анатольевич	191 350,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Бабаева Вера Ивановна, Шнайдер Юлия Ивановна	105 440,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Бакланова Светлана Владиславовна	545 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Воробьева Анна Анатольевна	28 985,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Зайцева Евгения Александровна	100 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Зубчевская Лидия Ивановна	2 209 760,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Касаткина Дарья Романовна	249 300,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Кирейчев Валерий Иванович	304 405,99	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Книга Екатерина Александровна	38 750,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Коржов Иван Владимирович	57 400,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Крылов Евгений Сергеевич, Крылова Анастасия Андреевна	200 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Лагонда Дмитрий Ленгинович	341 050,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Лесников Олег Борисович	200 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Мирная Ольга Филатовна	150 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Нерсисян Елена Армавировна	159 013,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Першина Валерия Александровна	100 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Петросян Карине Ленриковна	57 081,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения

ФИО/Наим участника строительства	Сумма доплаты	Основание
Сильченко Юрий Иванович	400 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Трясунов Константин Николаевич	187 000,00	Долг по договору, предусматривающему передачу помещения
Воронов Сергей Викторович (уступка от ООО «КМГ СЭБ»)	1 091 851,85	Замена ЮЛ на ФЛ после возбуждения процедуры банкротства
ООО «Балтийская бетонная компания»	571 231,91	Юридическое лицо
Всего	7 310 473,75	

Справочно

Бюджет строительства	83 111 398,15	См. приложение 5. Без учета процентов по кредиту Фонда.
Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте	21 200 480,00	См. приложение 5.
Чистый бюджет строительства	61 910 918,15	Бюджет строительства минус Доходы от реализации свободных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте.
Площадь жилых и нежилых помещений	6 703,39	По проекту
Бюджет строительства в расчете на 1 кв. м. помещения	9 235,76	Пункт 10.10 Программы. Для целей Дорожной карты в расчете применяется чистый бюджет строительства!

Приложение 7.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

БАЗОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА
с уступки права требования с пострадавшими участниками долевого
строительства

1. Стороны договора:
 - 1.1. Приобретатель права требования – Фонд (дочернее общество).
 - 1.2. Обладатель права требования – пострадавший участник долевого строительства.
2. Предмет договора – право требования пострадавшего участника долевого строительства о передаче жилого помещения или денежное требование, вытекающее из договора с недобросовестным застройщиком (в том числе, если пострадавший участник долевого строительства отказался от исполнения договора с недобросовестным застройщиком), подтвержденное первичными документами и в судебном порядке, включенное в реестр требований участников строительства недобросовестного застройщика.
3. Цена договора – размер требований пострадавшего участника долевого строительства к недобросовестному застройщику (согласно договору с недобросовестным застройщиком), подтвержденный первичными документами и судебными актами, выраженный в денежном эквиваленте.
4. Если на момент заключения договора у пострадавшего участника долевого строительства имеется задолженность по оплате договора, предусматривающего передачу жилого помещения, цена договора уменьшается на размер указанной задолженности либо пострадавший участник долевого строительства погашает задолженность путем перечисления денежных средств на счет Фонда в срок не более 6 месяцев с даты заключения договора.
5. За нарушения срока перечисления Фонду суммы задолженности по оплате договора, предусматривающего передачу жилого помещения, устанавливается неустойка в форме пени, размер которой должен составлять не менее одной трехсотой Ключевой ставки Банка России на остаток задолженности за каждый день просрочки.

6. Порядок и формы оплаты договора уступки права требования – на условиях в соответствии с разделом 15 Программы:

6.1. Путем предоставления жилого помещения в проблемном объекте после погашения задолженности (и пени, при наличии) по оплате договора, предусматривающего передачу жилого помещения (не применяется для участников строительства, пострадавших от двойных продаж или продаж несуществующих помещений).

6.2. Путем предоставления жилого помещения в ином многоквартирном доме.

6.3. Денежными средствами.

7. Срок оплаты договора уступки права требования – по соглашению сторон, но не более срока, установленного Дорожной картой для передачи жилых помещений в проблемном объекте пострадавшим участникам долевого строительства.

8. Остальные условия договора определяются по согласованию сторон.

Приложение 8.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

СОСТАВ И СТАНДАРТ РАБОТ
по внутренней отделке и монтажу внутренних инженерных сетей,
проводимых в жилых и нежилых помещениях, помещениях общего
пользования

Тип помещения: жилое.

Тип конструкции, инженерной системы	Техническое состояние (характеристика)
Внутренние стены, перегородки	Штукатурка
Потолки	Зачеканка швов
Полы	Стяжка
Окна	Пластиковые стеклопакеты без подоконных досок
Входная дверь в квартиру	Дверь глухая (металл), без глазка
Межкомнатные двери	Не устанавливаются
Электроснабжение	По проекту
Газоснабжение	По проекту, в соответствии с требованиями ресурсоснабжающих организаций
Отопление	Плоские радиаторы стальные
Вентиляция	Естественная вытяжная
Водоснабжение	По проекту
Канализация	По проекту

Тип конструкции, инженерной системы	Техническое состояние (характеристика)
Сантехническое оборудование	Не устанавливается
Телефонизация, телевидение	Индивидуальное подключение от поэтажного щита с установкой распределительной коробки в квартире
Отделка стен МОП	Декоративная штукатурка с покраской
Отделка потолков МОП	Штукатурка с покраской
Полы лестничных площадок	Плитка, стяжка
Материалы стен и перекрытий	По проекту

Тип помещения: нежилое.

Тип конструкции, инженерной системы	Техническое состояние (характеристика)
Внутренние стены, перегородки	Штукатурка
Потолки	Зачеканка швов
Полы	Стяжка
Окна	Пластиковые стеклопакеты без подоконных досок
Внутренние двери	Не устанавливаются
Электроснабжение	По проекту
Газоснабжение	По проекту, в соответствии с требованиями ресурсоснабжающих организаций
Отопление	Плоские радиаторы стальные

Тип конструкции, инженерной системы	Техническое состояние (характеристика)
Вентиляция	Естественная вытяжная
Водоснабжение	По проекту
Канализация	По проекту
Сантехническое оборудование	Не устанавливается
Материалы стен и перекрытий	По проекту

Приложение 9.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

**БАЗОВЫЕ УСЛОВИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА
с жилищно-строительным кооперативом, созданным в результате
передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект
и земельный участок**

1. Стороны договора:
 - 1.1. Кооператив – Жилищно-строительный кооператив, созданный в результате передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок.
 - 1.2. Инвестор – Фонд (дочернее общество).
2. Предмет договора – реализация инвестиционного проекта по завершению строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта.
3. Для реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется:
 - 3.1. Вложить в инвестиционный проект денежные средства в объеме, на условиях и в сроки в соответствии с Дорожной картой и договором, путем оплаты строительно-монтажных и иных работ в связи с завершением строительства и вводом в эксплуатацию проблемного объекта.
 - 3.2. Заключить с Кооперативом договор на выполнение функций технического заказчика на условиях в соответствии с Дорожной картой.
 - 3.3. Обеспечить завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемного объекта в соответствии с проектной и рабочей документацией, разрешением на строительство проблемного объекта в установленный договором срок.
4. Для реализации инвестиционного проекта Кооператив обязуется:
 - 4.1. Вложить в инвестиционный проект денежные средства в объеме, на условиях и сроки в соответствии с Дорожной картой и Договором, в том числе собранные в членов Кооператива, обязанных в соответствии с Дорожной картой по внесению денежных средств на формирование бюджета строительства, путем оплаты, по согласованию с Инвестором, строительно-монтажных и иных работ в связи с завершением строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта, либо

перечисления указанных денежных на указанный инвестором счет в целях дальнейшей оплаты выполненных работ.

4.2. Заключить с Инвестором договор на выполнение функций технического заказчика на условиях в соответствии с Дорожной картой, предоставить нотариальную доверенность.

4.3. Передать Инвестору права на все свободные от прав членов Кооператива жилые и нежилые помещения в проблемном объекте, в качестве оплаты (компенсации) вложений Инвестора по договору, в согласованном сторонами порядке, но не позднее шести месяцев с даты ввода проблемного объекта в эксплуатацию.

5. Срок реализации инвестиционного проекта по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта – в соответствии с пунктами 8.11-8.20 и разделом 10 Дорожной карты, при условии успешного завершения процедур, предусмотренных пунктом 10.13 Дорожной карты.

6. Бюджет и график строительства определены Дорожной картой, и могут быть изменены в порядке, предусмотренном Программой.

7. Обязательства Инвестора, предусмотренные Договором, исполняются при выполнении следующих условий:

7.1. Одобрения собранием (не менее чем двумя третями голосов) членов Кооператива Дорожной карты, если Дорожная карта не была одобрена собранием кредиторов - участников строительства проблемного объекта до заключения договора, а также одобрения внесения изменений в Дорожную карту на условиях и в порядке, предусмотренных Программой.

7.2. Одобрения Правительством Калининградской области Дорожной карты, если Дорожная карта не была одобрена до заключения договора, а также одобрения внесения изменений в Дорожную карту на условиях и в порядке, предусмотренных Программой.

7.3. Оформления разрешения на строительство проблемного объекта.

7.4. Продления сроков аренды не менее чем на срок завершения строительства, оформления или переоформления прав аренды на Земельный участок, на котором расположен проблемный объект.

7.5. Принятия собранием членов Кооператива до начала строительных работ на проблемном объекте следующих решений:

7.5.1. О внесении в срок не более 6 месяцев членами Кооператива юридическими лицами и гражданами, на которых не распространяются меры поддержки в соответствии с Программой, паевых взносов на завершение строительства проблемного объекта в размере, определяемом как общая площадь подлежащего передаче члену Кооператива жилого или нежилого помещения, умноженная на указанную в Дорожной карте стоимость завершения строительства проблемного объекта в расчете на квадратный метр всех жилых и нежилых помещений в проблемном объекте.

7.5.2. О погашении в срок не более 6 месяцев всеми членами Кооператива задолженности по внесению взносов в Кооператив в размере задолженности членов Кооператива по договорам, из которых возникли права требования на жилые и нежилые помещения в проблемном объекте.

7.5.3. Об установлении неустойки за неисполнение членами Кооператива своих обязательств по внесению паевых взносов и погашению задолженности в форме пени, размер которой должен составлять не менее одной трехсотой Ключевой ставки Банка России на остаток задолженности за каждый день просрочки.

7.5.4. О перечислении собранных с членов Кооператива паевых взносов и задолженности на счет, указанный Инвестором, в целях исполнения обязательств Кооператива по финансированию инвестиционного проекта.

7.6. Принятия собранием членов Кооператива после ввода проблемного объекта в эксплуатацию решения о внесении в срок не более 1 месяца всеми членами Кооператива дополнительных паевых взносов на компенсацию Инвестору затрат в связи с первой регистрацией права собственности на жилые и нежилые помещения, подлежащие передаче членам Кооператива, если такие затраты будут понесены Инвестором.

8. В случае невыполнения одного или нескольких условий, предусмотренных пунктом 7, Инвестор вправе приостановить исполнение своих обязательств до выполнения условий, предусмотренных пунктом 7.

9. При наличии задолженности по внесению средств на финансирование Инвестиционного проекта, в том числе по причине задолженности членов Кооператива, Инвестор вправе осуществлять финансирование инвестиционного проекта только в пределах своих обязательств. В случае полного израсходования бюджета строительства завершение строительства или ввод в эксплуатацию проблемного объекта могут быть приостановлены до исполнения Кооперативом своих обязательств и направления поступивших денежных средств на завершение строительства проблемного объекта

10. Остальные условия договора определяются по согласованию сторон.

Приложение 10.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

БАЗОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

**с жилищно-строительным кооперативом, созданным в результате
передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект
и земельный участок**

1. Стороны договора:

1.1. Застройщик – Жилищно-строительный кооператив, созданный в результате передачи прав недобросовестного застройщика на проблемный объект и земельный участок.

1.2. Технический заказчик – Фонд (дочернее общество).

1.3. Предмет договора – Застройщик поручает, а Технический заказчик принимает на себя функции технического заказчика при реализации мероприятий, необходимых в соответствии с градостроительным законодательством для возобновления строительства и производства работ по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта.

1.4. Технический заказчик обязуется:

1.4.1. Заключать договоры подряда с организациями, соответствующими требованиям градостроительного законодательства.

1.4.2. На протяжении строительства проблемного объекта вести строительный контроль в соответствии с градостроительным законодательством.

1.4.3. Проверять выполненные работы и в случае их приемки подписывать акты о приемке выполненных работ (форма КС-2) и справки о стоимости выполненных работ (форма КС-3) на соответствие их данным фактически выполненным объемам работ.

1.4.4. Представлять интересы Застройщика в согласующих организациях и органах власти в части согласования документации (в том числе при внесении изменений, дополнений и продлений в нее) на строительство проблемного объекта.

1.4.5. Осуществлять фактические и юридические действия, направленные на реализацию предмета договора на протяжении всего срока строительства проблемного объекта.

1.5. Технический заказчик вправе:

1.5.1. Выступать от имени Застройщика при рассмотрении вопросов, касающихся предмета договора в государственных, муниципальных, контролирующих и надзорных органах, коммерческих организациях.

1.5.2. Для исполнения отдельных работ/функций, предусмотренных договором, привлечь третьих лиц.

1.5.3. Присутствовать в месте проведения строительных работ в любое время, контролировать процесс производства работ.

1.5.4. Производить оплату за подготовку исходно-разрешительной документации, проведение инженерных изысканий, изготовление и/или корректировку проектной и рабочей документации, экспертизу проектной документации и инженерных изысканий, технологическое подключение к сетям инженерно-технического обеспечения проблемного объекта, услуги органов технической инвентаризации и кадастрового учета, оплату счетов от контролирующих и надзорных органов, органов власти, а также оплату за выполненные работы подрядчиками по актам формы КС-2, КС-3 как за счет собственных средств, так и на иных условиях, в том числе за счет Застройщика.

1.6. Вознаграждение Технического заказчика составляет 0.5 (пять десятых) процента от стоимости строительно-монтажных работ, в том числе НДС, определенных на основании актов формы КС-2, справок о стоимости работ КС-3.

1.7. Оплата услуг Технического заказчика и возмещение понесенных за Застройщика расходов осуществляются однократно (единовременно) и в полном объеме по окончании строительства проблемного объекта за счет стоимости свободных от прав третьих лиц жилых или нежилых помещений в проблемном объекте.

Приложение 11.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

**БАЗОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ЗАЙМА И ДОГОВОРА ЗАЛОГА
с недобросовестным застройщиком**

1. Заемщик (залогодатель) – ООО «Регион-Сервис»
2. Займодавец (залогодержатель) – Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».
3. Порядок выборки заемных средств (транши) – на усмотрение Займодавца по мере финансирования строительно-монтажных работ.
4. Общая сумма долга по договору займа – не более 15 миллионов рублей.
5. Цель займа – финансирование строительно-монтажных и иных работ, необходимых для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта заемщика, оформления залоговых отношений с Фондом на этапе строительства и после ввода в эксплуатацию проблемного объекта. Средства займа могут использоваться только на указанные цели.
6. В целях обеспечения целевого использования заемных средств, предотвращения их использования в погашение иных обязательств заемщика, заемщик согласен и дает поручение займодавцу направлять средства займа на оплату работ и расходов, указанных в пункте 5 настоящих условий без их предварительного зачисления на счет заемщика.
7. Процентная ставка по договору займа – 13% годовых.
8. Срок возврата денежных средств по договору займа не более одного года с момента получения денежных средств; с согласия займодавца и при наличии финансовых средств возможно досрочное полное или частичное погашение основной суммы долга и процентов.
9. Проценты начисляются на фактический остаток долга по займу с момента предоставления денежных средств до даты фактического их возврата, в том числе при нарушении срока возврата займа.
10. Уплата начисленных процентов по договору займа осуществляется одновременно с погашением основной суммы долга по займу полностью или частично, в том числе досрочно, соразмерно сумме погашения.

11. При невыполнении заемщиком предусмотренных договором займа обязанностей по обеспечению возврата займа, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые займодавец не отвечает, займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата займа и уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование займом.

12. В случае невыполнения заемщиком условия договора займа о целевом использовании займа, а также при нарушении обязанности обеспечить возможность осуществления займодавцем контроля за целевым использованием займа, займодавец вправе отказаться от дальнейшего исполнения договора займа, потребовать от заемщика досрочного возврата предоставленного займа и уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование займом.

13. В целях обеспечения возврата займа и причитающихся процентов заемщик заключает с займодавцем договор залога и передает в залог (последующий залог):

13.1. До ввода проблемного объекта в эксплуатацию и оформления прав на свободные от прав третьих лиц жилые и нежилые помещения – проблемный объект и право аренды на земельный участок, на котором расположен проблемный объект.

13.2. После ввода проблемного объекта в эксплуатацию и оформления прав на свободные от прав третьих лиц жилые и нежилые помещения – свободные от прав третьих лиц жилые и нежилые помещения.

14. Размер (стоимость) залога согласно независимой оценке должен быть не менее суммы займа и причитающихся процентов на срок займа, увеличенных в полтора раза.

15. Исполнение обязательств перед займодавцем осуществляется за счет реализации свободных от прав третьих лиц жилых и нежилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте на торгах в соответствии с законодательством о банкротстве. Условия торгов подлежат согласованию с займодавцем как залогодержателем. При невозможности реализации жилых и нежилых помещений после повторных торгов займодавец вправе оставить предмет залога за собой в счет погашения соответствующей части обязательств по договору займа.

16. Заключение аналогичных договоров займа без согласования с займодавцем не допускается. При нарушении данного условия займодавец вправе отказаться от дальнейшего исполнения договора займа, потребовать от заемщика досрочного возврата предоставленного займа и уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование займом.

17. Остальные условия договоров займа определяются по согласованию с займодавцем.

18. Требования Фонда по договору займа, включая проценты,

конкурсный управляющий недобросовестного застройщика обязан учитывать в составе третьей очереди требований по текущим платежам в соответствии с пунктом 1 статьи 201.8-1 Закона о банкротстве.

19. Обращение взыскания на предмет залога при неисполнении договора займа осуществляется в соответствии с Законом о банкротстве.

Приложение 12.

к Плану мероприятий (Дорожной карте)
по реализации социально ориентированной программы
по защите прав пострадавших участников
долевого строительства проблемного объекта
недобросовестного застройщика ООО «Регион сервис»

**РАСЧЕТНАЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА
альтернативного жилого помещения в зависимости от даты
предоставления альтернативного жилого помещения
(справочная информация)**

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Калининградской области на IV квартал 2018 года, утвержденная приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 сентября 2018 г. N 572/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2018 года – 40808 рублей.

Последняя календарная даты квартала, определенного Дорожной картой в качестве срока передачи пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений во введенном в эксплуатацию проблемном объекте – 31 декабря 2020 года.

Дата предоставления альтернативного жилого помещения	Расчетная стоимость альтернативного жилого помещения
01.06.2019	35 052,93
01.07.2019	35 310,95
01.08.2019	35 581,60
01.09.2019	35 856,42
01.10.2019	36 126,46
01.11.2019	36 409,80
01.12.2019	36 688,26
01.01.2020	36 980,52
01.02.2020	37 277,47
01.03.2020	37 559,61
01.04.2020	37 865,97
01.05.2020	38 167,24
01.06.2020	38 483,64
01.07.2020	38 794,87
01.08.2020	39 121,80
01.09.2020	39 454,29
01.10.2020	39 781,47

Дата предоставления альтернативного жилого помещения	Расчетная стоимость альтернативного жилого помещения
01.11.2020	40 125,32
01.12.2020	40 463,78
31.12.2020	40 808,00