

**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
УСТЬ-ЛАБИНСКИЙ РАЙОН**
Ленина, ул., д. 38, город Усть-Лабинск,
Краснодарский край, 352330
e-mail: ust_labinsk@mo.krasnodar.ru
тел.: (86135) 4-12-03, факс 4-05-57
ОКПО 04019611 ИНН 2356009874
ОГРН 1032331326191

06.07.2017 № *1077*

На № _____ от _____

Главам поселений
(по списку)

О направлении протокола

Уважаемые главы поселений!

Направляю Вам для соответствующей работы протокол внеочередного заседания комиссии по отбору земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках программы «Жильё для российской семьи» в Краснодарском крае (прилагается).

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

Исполняющий обязанности
заместителя главы муниципального
образования Усть-Лабинский район

А.А. Шрайнер

П.П.Попов
Е.П.Воронина
5-29-64

Департамент строительства Краснодарского края

ПРОТОКОЛ

внеочередного заседания комиссии по отбору земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках программы «Жилье для российской семьи» в Краснодарском крае

Место проведения отбора: Департамент строительства Краснодарского края, г. Краснодар, ул. Кузнечная, 6

Дата проведения отбора: « 1 » июня 2017 год

Время начала проведения отбора: 11 час. 00 мин.

Время окончания проведения отбора: 13 час. 00 мин.

Заместитель председателя отборочной комиссии: Яковенко Василий Васильевич, начальник отдела развития жилищного строительства департамента строительства Краснодарского края.

Секретарь отборочной комиссии: Савинкина Ирина Владимировна, главный консультант отдела развития жилищного строительства департамента строительства Краснодарского края.

Члены отборочной комиссии:

Анозов Янис Павлович, начальник отдела градостроительного развития территорий департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края;

Видинеев Виталий Геннадьевич, начальник управления правового обеспечения департамента строительства Краснодарского края;

Зинович Виктор Степанович, заместитель начальника отдела оформления земельных участков в управлении земельных отношений департамента имущественных отношений Краснодарского края;

Коновалов Олег Валерьевич, начальник отдела анализа в области долевого строительства департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края;

Ким Татьяна Михайловна, ведущий консультант отдела по взаимодействию с кредитными организациями управления по взаимодействию с участниками финансового рынка департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края;

Обабко Татьяна Викторовна, начальник отдела градостроительного развития курортных отношений департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края;

Спасов Александр Валентинович, генеральный директор ОАО «Кубанское ипотечное агентство»;

Якушев Вадим Александрович, заместитель министра топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) Исключение проектов жилищного строительства (ООО «ИнфраСтрой - Инжиниринг», ООО «ТоргСоюз») из числа участников проекта «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

2) Корректировка (уменьшение) площади жилья экономического класса заявленного ООО «Дирекция СОТ», ООО «МОДО КАПИТАЛ» в программу «Жилье для российской семьи».

СЛУШАЛИ:

Заместителя председателя отборочной комиссии В.В. Яковенко, который сообщил, что в ходе реализации программы «Жилье для российской семьи» произошел ряд факторов, которых не существовало на этапе вхождения субъекта в программу, а именно:

Ключевым инструментом Программы являлся выкуп инженерной инфраструктуры у застройщика (4 тыс.руб. в расчете на 1 кв. метр общей площади жилья экономического класса, подлежащего строительству (построенного) и предполагалось заключение предварительных договоров ее выкупа на этапе вхождения проектов в Программу. Наличие таких договоров должно было снижать риски для финансовых учреждений, готовых помочь с финансированием проектов. Отсутствие заключенных договоров и неготовность их заключать с участием в качестве ресурсоснабжающей компании партнеров застройщиков, заинтересованных в подобном бизнесе, понесло негативный эффект для участников проекта и поставило под сомнение целесообразность участия отобранных застройщиков в Программе из-за невозможности ими снизить стоимость квадратного метра до уровня 80% от рыночной стоимости без выкупа инженерной инфраструктуры.

Важным инструментом программы являлась выдача льготных ипотечных кредитов гражданам, которые до настоящего времени выдавались в Краснодарском крае только лишь региональным оператором ОАО «Кубанское ипотечное агентство» (далее - АО «КИА»), при этом банки осуществляют

кредитование по своим собственным коммерческим продуктам с более высокими ставками.

Льготные ипотечные кредиты АО «КИА» выдавались гражданам, участникам Программы по ставке ниже рыночной, от 10,9% годовых в зависимости от первоначального взноса (программа ОАО «АИЖК» «Социальная ипотека»). Эта ипотечная программа позволила обеспечить стабильно высокий спрос у граждан на строящееся жилье в рамках программы. С 31 декабря 2015 года у регионального оператора Краснодарского края АО «КИА» закончилось действие договоров поставки закладных по всем проектам в рамках программы и АО «АИЖК» было отказано в заключении новых договоров, в увеличении лимитов поставки по другим (действующим) договорам способным их заменить, также было отказано.

В настоящее время не осуществляется предоставление строительным компаниям льготного финансирования на цели строительства жилья экономического класса и объектов инженерно-технического обеспечения под обеспечение банковской гарантией, государственной гарантией субъекта Российской Федерации, иное обеспечение, предоставляемое гарантийной организацией, созданной органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях обеспечения государственной гарантийной поддержки реализации инвестиционных проектов.

В связи с тем, что в настоящее время отсутствуют указанные механизмы реализации программы, предложено рассмотреть данные вопросы:

1) Исключение проекта жилищного строительства ООО «ИнфраСтрой - Инжиниринг», расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.Красных Партизан – ул.Азовская, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:752.

Основания для рассмотрения вопроса по исключению проекта жилищного строительства ООО «ИнфраСтрой - Инжиниринг», в том числе являются:

не исполнение своих обязательств, в части пункта 2.2.1 раздела 2 «Обязательства сторон», договора от 14.10.2015г, которым предусмотрено обеспечение ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2017 года объекты жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса которых составляет 58 400 кв.м., в том числе по годам:

2016 год – 11 121,79 кв.м.;

2017 года – 47 278,21 кв.м.

из всего заявленного объема жилья 58 400 кв.м. ООО «ИнфраСтрой - Инжиниринг» получено разрешение на строительство площадью - 15 754,9 кв.м., до настоящего времени производство строительно-монтажных работ на объекте не начато, по предварительной информации земельные участки выставлены на продажу.

отсутствие спроса граждан – участников программы «Жилье для российской семьи» на жилые помещения в данном проекте (количество заявок от граждан на участие в программе - 0).

2) Исключение проекта жилищного строительства ООО «ТоргСоюз», расположенного по адресу с кадастровыми номерами: 23:07:0302000:977; 23:07:0302000:974; 23:07:0302000:971; 23:07:0302000:981 по адресу: Краснодарский край, Динской район, п.Южный, ул.Екатерининская, 1, 3, 5, 7; с кадастровыми номерами: 23:07:0302000:976; 23:07:0302000:973; 23:07:0302000:970; 23:07:0302000:967 по адресу: Краснодарский край, Динской район, п.Южный, ул.Казачья, 2, 4, 6, 8.

Основания для рассмотрения вопроса по исключению проекта жилищного строительства ООО «ТоргСоюз», в том числе являются:

не исполнение своих обязательств, в части пункта 2.2.1 раздела 2 «Обязательства сторон», договора от 03.06.2015г. которым предусмотрено обеспечение ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2017 года объекты жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса которых составляет 44 208 кв.м. (корректировка заявленного ранее объема, согласно протокола внеочередного заседания комиссии по отбору земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках программы «Жилье для российской семьи» в Краснодарском крае от 26.07.2016г.)

из всего заявленного объема жилья 44 208 кв.м. ООО «ТоргСоюз» получены разрешения на строительство площадью - 2933,76 кв.м., до настоящего времени производство строительно-монтажных работ не начато;

отсутствие спроса граждан – участников программы «Жилье для российской семьи» на жилые помещения в данном проекте (количество заявок от граждан на участие в программе - 0).

3) Корректировка (уменьшение) площади жилья экономического класса заявленного ООО «Дирекция СОТ», ООО «МОДО КАПИТАЛ» в программе «Жилье для российской семьи».

3.1 Основания для рассмотрения вопроса по корректировке (уменьшению) площади жилья экономического класса заявленного ООО «Дирекция СОТ», в том числе является:

не исполнение своих обязательств, в части подпункта 2.2.1 раздела 2 «Обязательства сторон», договора от 25.12.2014г. которым предусмотрено обеспечение ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2017 года объекты жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса которых составляет 299 522,24 кв.м. (корректировка заявленного ранее объема, согласно дополнительного соглашения от 30.09.2016г. № 3), в том числе по годам:

2016 год – 9 522,24 кв. м. (объекты не введены);

2017 год – 290 000 кв.м.

из всего заявленного объема жилья (299 522,24 кв.м.) ООО «Дирекция СОТ» получены разрешения на строительство площадью - 88 081,89 кв.м.;

не высокий уровень заинтересованности граждан в приобретении объектов недвижимости в данном проекте (количество заявок от граждан на участие в программе – 89, заключено договоров долевого участия в строительстве с гражданами / объемом – 11 договоров / 439,61 кв.м.).

3.1 Основания для рассмотрения вопроса по корректировке (уменьшению) площади жилья экономического класса заявленного ООО «МОДО КАПИТАЛ», в том числе являются:

не высокий уровень заинтересованности граждан в приобретении объектов недвижимости в данном проекте (количество заявок от граждан на участие в программе – 28, заключено договоров долевого участия в строительстве с гражданами / объемом – 3 договора / 112,41 кв.м.).

РЕШИЛИ:

1) На основании вышеизложенного комиссия по отбору земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках программы «Жилье для российской семьи» в Краснодарском крае приняла решения:

1. Исключить проекты жилищного строительства ООО «ИнфраСтрой - Инжиниринг» площадью экономического класса 58 400 кв.м. и ООО «ТоргСоюз» площадью экономического класса 44 208 кв.м, из числа участников проекта «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

2. В части корректировки (уменьшению) площади жилья экономического класса заявленного ООО «Дирекция СОТ», ООО «МОДО КАПИТАЛ», считать заявленный объем жилья экономического класса в программу «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» утвержденным постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 года № 404:

ООО «Дирекция СОТ» - 88 081,89 кв.м.;

ООО «МОДО КАПИТАЛ» - 10 000,0 кв.м.

2) Отделу развития жилищного строительства департамента строительства Краснодарского края (В.В. Яковенко):

- в установленном порядке расторгнуть договора с ООО «ИнфраСтрой - Инжиниринг» и ООО «ТоргСоюз»;

- в установленном порядке внести изменения в части корректировки (уменьшения) заявленного объема жилья экономического класса в договора о взаимодействии с ООО «Дирекция СОТ» и ООО «МОДО КАПИТАЛ».

- с учетом проведенной работы по корректировке заявленных объемов ввода жилья экономического класса в программе «Жилье для российской семьи», подготовить соответствующее обращение в адрес Минстроя РФ с предложением внесения изменений в соглашение от 3 июля 2014 года № 22 «Об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения» между министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Краснодарского края и АО «АИЖК»;

- направить копию данного протокола в Минстрой РФ и АО «АИЖК».

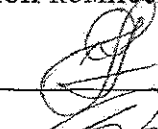
Результаты голосования:

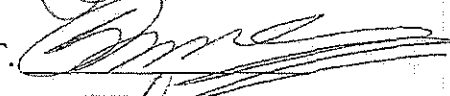
«ЗА»: () Анозов Я.П., Видинеев В.Г., Зинович В.П., Коновалов О.В., Ким Т. М., Обабко Т.В. Якушев В.А., Спасов А.В., Яковенко В.В., Савинкина И.В.,


«Против» ()


«Воздержался» ()

Члены отборочной комиссии:

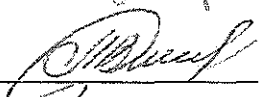
1. Анозов Я.П. 

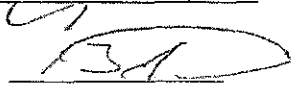
2. Видинеев В.Г. 

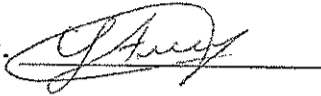
3. Зинович В.П. 

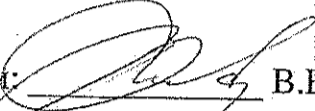
4. Коновалов О.В. 

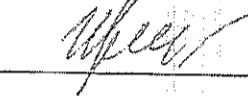
5. Ким Т. М. 

6. Обабко Т.В. 

7. Якушев В.А. 

8. Спасов А.В. 

Заместитель председателя отборочной комиссии:  В.В. Яковенко

Секретарь отборочной комиссии:  И.В. Савинкина