



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110  
Телефон (факс): (423) 220-83-95  
E-mail: archkom@primorsky.ru  
ОКПО 00089690 ОГРН 1072540011114  
ИНН/КПП 2540138350/254001001

№  
На № 11-14/110 от 21.03.2018

Председателю комитета по  
экономической политике и  
собственности  
Законодательного  
Собрания Приморского  
края

С.А. Ищенко

На Ваше письмо о приглашении на заседание комитета Законодательного собрания по экономической политике и собственности сообщаем следующее.

На территории Приморского края реализуется программа «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323 (далее – Программа).

КППК «Приморкрайстрой» (далее – Застройщик) в рамках реализуемой на территории Приморского края Программы осуществляет строительство жилого микрорайона Комплекс Д, состоящего из 12 жилых домов, в районе «Снеговая Падь» в г. Владивостоке по проекту: «Строительство жилых домов в г. Владивостоке. Жилой район «Снеговая Падь», комплекс «Д».

16.07.2015 между Департаментом и Застройщиком заключен договор № 2 о взаимодействии по обеспечению строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» (далее – договор о взаимодействии).

Согласно данному договору (в редакции дополнительного соглашения от 15.11.2017) Застройщик обязуется в срок до 31.12.2017 ввести в эксплуатацию жилье экономического класса общей площадью 36 201,76 кв. м (без учета площадей лоджий и балконов). Стоимость квадратного метра общей жилой площади квартиры в рамках Программы составляет 35 тыс. руб. Также, в соответствии с вышеуказанным договором в случае не завершения

строительства КППК «Приморкрайстрой» несет ответственность в виде неустойки в размере 0,05% от стоимости жилья экономического класса за каждый день просрочки до фактического ввода в эксплуатацию жилья экономического класса.

В ходе строительства микрорайона «Снеговая Падь» в рамках реализации Программы КППК «Приморкрайстрой» столкнулось с рядом непредвидимых препятствий для успешной реализации, а именно:

- наложение на земельные участки, на которых ведется строительство, запретной зоны на основании приказа заместителя Министра обороны РФ от 08.12.2015 № 1197дсп «Об установлении запретной зоны военного объекта - Владивостокского лесничества Министерства обороны Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405. На территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства, производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нем имущества. Только в августе 2017 года получен ответ от Минобороны РФ о том, что указанный земельный участок исключен из границ запретной зоны военного объекта. Таким образом, в период с 2016 года по август 2017 строительству объекта препятствовало наличие запретной зоны военного объекта;

- приостановление аккредитации объекта строительства в сентябре 2016 года АО «АИЖК», в результате чего страховые компании резко ограничили обязательное заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений по договору участникам долевого строительства, а с октября по декабрь 2016 года прекратили работы по объекту «Снеговая падь».

Данные обстоятельства привели к исключению возможности заключения договоров долевого участия и привлечения денежных средств, так как в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – ФЗ № 214) исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства многоквартирного дома, должно обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за

неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

Многочисленные переговоры со страховыми компаниями подтвердили их готовность возобновить свою работу с КППК «Приморкрайстрой» после привлечения Застройщиком кредитных средств для строительства объекта. В соответствии с ФЗ № 214, постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 строящееся жилье подлежит продаже по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенным в течение такого строительства, т.е. до получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Учитывая отсутствие возможности привлечения средств от реализации жилых и нежилых помещений, в целях завершения строительства КППК «Приморкрайстрой» с декабря 2016 года велась активная работа по привлечению заемных денежных средств в ПАО АКБ «Российский Капитал» путем оформления договора об открытии кредитной линии, после оформления которой страховые компании откроют аккредитацию по договорам страхования после получения КППК «Приморкрайстрой» кредитного договора, что позволит заключать договоры долевого участия по домам и ускорить темпы строительства.

Кроме того, ввод жилых домов в эксплуатацию возможен лишь при наличии инженерной инфраструктуры, обеспечивающей жизнедеятельность многоквартирного жилого дома. При этом механизм компенсации затрат на строительство объектов инженерно-технического обеспечения (4 тыс. рублей за один квадратный метр жилья), построенных в рамках Программы на территории субъекта Российской Федерации, предложенный АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АО «АИЖК»), не реализуется, и данные затраты в полном объеме вынужден нести Застройщик.

Постановлением Администрации Приморского края от 25.12.2017 № 548-па «О предоставлении казенному предприятию Приморского края «Единая дирекция по строительству объектов на территории Приморского края» субсидии из краевого бюджета на осуществление капитальных вложений на строительство инженерной инфраструктуры на территории Приморского края в целях реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным

и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации из средств краевого бюджета КППК «Приморкрайстрой» выделено 105 млн. рублей.

В настоящее время КППК «Приморкрайстрой» ведет активную работу с Администрацией Приморского края по привлечению средств бюджета Приморского края для строительства инженерной инфраструктуры вышеуказанного проекта жилищного строительства. Так на бюджетной комиссии одобрено выделение средств краевого бюджета в размере 411 млн рублей в 2018 году. Вместе с тем, ведется активная работа по привлечению кредитных средств на достройку микрорайона в размере 1 млрд рублей.

В соответствии с вышеизложенным, можно сделать вывод что Администрация Приморского края принимает все необходимые меры к завершению строительства домов в микрорайоне «Снеговая Падь», в том числе и в рамках реализации Программы.

Учитывая, что КППК «Приморкрайстрой» является казенным предприятием Администрации Приморского края и субсидиарную ответственность по его обязательствам несет Администрация Приморского края наложение штрафных санкций, предусмотренных договором о взаимодействии на КППК «Приморкрайстрой» является не целесообразным, так как это приведет к дополнительным затратам и еще более усугубит ситуацию с достройкой микрорайона.

По реализации подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» на 2013-2020 годы».

Реализация данной подпрограммы осуществляется в рамках государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2013-2020 годы, утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 7 декабря 2012 года № 398-па.

В рамках реализации мероприятия «Строительство жилых помещений для предоставления по договорам найма специализированных жилых

помещений детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа» (мероприятие) в 2017 году были введены в эксплуатацию 4 (четыре) жилых дома по ул. Северная Мелиораторов, д. в с. Покровка Октябрьского района Приморского края.

Также в июне 2017 года проведено заседание комиссии по отбору земельных участков в соответствии с постановлением администрации Приморского края от 05.09.2016 года № 416-па «Об утверждении порядка отбора земельных участков в целях строительства жилых помещений для обеспечения детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений».

По результатам ее работы в 2017 году отобраны земельные участки под строительство 12 (двенадцати) жилых домов на территории Приморского края.

С учетом стоимости строительства типового 45-квартирного дома, с учетом технологического присоединения к сетям ресурсоснабжающих организаций, и заложенного финансирования по данному мероприятию, департаментом градостроительства Приморского края сформирован план работ по строительству жилых домов на 2018 - 2019 годы.

В связи с чем, в 2018 году департаментом запланировано завершить строительно-монтажные работы по следующим домам:

- 2 (двум) 45-квартирным домам в г. Лесозаводск (дома 1 и 2);
- 1 (одному) 36-квартирному дому в г. Находка.

В 2019 году департаментом градостроительства Приморского края запланировано завершить строительно-монтажные работы по следующим домам:

- 2 (двум) 45-квартирным домам в пгт. Пограничный;
- 2 (двум) 45-квартирным домам в г. Лесозаводск (дома 3 и 4);
- 2 (двум) 45-квартирным домам в пгт. Славянка;
- 2 (двум) 45-квартирным домам в пгт. Волчанец;
- 1 (одному) 45-квартирному дому в пгт. Смоляниново.

В 2018 году также будет проведена работа комиссии по отбору земельных

участков для строительства жилых домов в целях предоставления помещений детям-сиротам.

По результатам ее работы будет скорректирован план работы департамента по строительству жилых домов на 2018-2020 годы.

И.о. директора департамента

М.С. Веденев