

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 7 ноября 2019 г. N 1415

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОТ 7 ОКТЯБРЯ 2017 Г. N 1233

Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. N 1233 "Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 42, ст. 6171).

Председатель Правительства
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 7 ноября 2019 г. N 1415

ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ ВНОСЯТСЯ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 7 ОКТЯБРЯ 2017 Г. N 1233

1. В наименовании слова "участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений" заменить словами "участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений".
2. Преамбулу изложить в следующей редакции:

"Правительство Российской Федерации постановляет:".

3. В тексте слова "участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений" заменить словами "участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений".

4. В Правилах выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений":

а) в наименовании слова "участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений" заменить словами "участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений";

б) в пункте 1 слова "участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений" заменить словами "участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, в том числе договорам участия в долевом строительстве";

в) пункты 3 и 4 изложить в следующей редакции:

"3. Решение о выплате возмещения должно быть принято Фондом не позднее 6 месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства. Фонд не позднее 3 рабочих дней с даты принятия решения о выплате возмещения размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщение о дате начала приема заявлений граждан о выплате возмещения, а также о месте, времени, форме и порядке приема заявлений.

4. Граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения:

а) с даты принятия Фондом решения о выплате возмещения до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика или даты принятия арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанного в пункте 3 статьи 201.15-2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", в зависимости от того, какая из указанных дат наступила ранее (в случаях, предусмотренных предложением первым части 1 и предложением первым части 1.1 статьи 13 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");

б) с даты принятия Фондом предусмотренного статьей 13.1 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" решения о финансировании до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика при условии, что требования граждан по договорам участия в долевом строительстве и договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включены в реестр требований участников строительства после даты принятия Фондом указанного решения и не были переданы приобретателю в составе имущества и обязательств застройщика, указанного в пункте 3 статьи 201.15-2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (в случаях, предусмотренных предложением вторым части 1 и предложением вторым части 1.1 статьи 13 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");

в) с даты принятия Фондом предусмотренного статьей 13.1 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" решения о

финансировании до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика (в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 13 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").";

г) пункт 8 изложить в следующей редакции:

"8. Выплата возмещения осуществляется за счет средств компенсационного фонда либо, если застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином документов, указанных в пунктах 6 и 7 настоящих Правил.

Выплата возмещения по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, в том числе договорам участия в долевом строительстве, осуществляется в размере, определяемом в соответствии с методикой расчета размера возмещения гражданам - участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилком доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилком доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), подлежащих передаче гражданам - участникам строительства, согласно приложению.

Выплата возмещения по договорам, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений, в том числе договорам участия в долевом строительстве, осуществляется в размере уплаченной цены соответствующего договора. В случае если обязательство по уплате цены договора гражданином исполнено не в полном объеме, выплата возмещения осуществляется в размере исполненной части обязательства.

В случае если договор участия в долевом строительстве содержит условие о залоге права требования участника долевого строительства

по такому договору, причитающиеся участнику долевого строительства средства в размере возмещения перечисляются Фондом на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве. При отсутствии информации о реквизитах такого залогового счета Фонд запрашивает ее у сторон договора залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. При непоступлении информации о реквизитах такого залогового счета в течение 20 рабочих дней со дня направления указанного запроса или получения информации об отсутствии такого залогового счета Фонд осуществляет выплату в предусмотренном настоящими Правилами порядке.

Выплата возмещения осуществляется в валюте Российской Федерации.";

д) пункт 11 после слов "компенсационного фонда" дополнить словами "и имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований,";

е) дополнить приложением следующего содержания:

"Приложение
к Правилам выплаты
публично-правовой компанией
"Фонд защиты прав граждан -
участников долевого строительства"
возмещения гражданам - участникам
строительства по договорам,
предусматривающим передачу жилых
помещений, машино-мест
и нежилых помещений

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ ГРАЖДНАМ - УЧАСТНИКАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИМ
ПЕРЕДАЧУ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И (ИЛИ) ЖИЛОМ
ДОМЕ
БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, СОСТОЯЩЕМ ИЗ 3 И БОЛЕЕ БЛОКОВ

(ВСЕХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ОДНОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И (ИЛИ) ЖИЛОМ ДОМЕ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, СОСТОЯЩЕМ
ИЗ 3 И БОЛЕЕ БЛОКОВ), ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕДАЧЕ
ГРАЖДАНАМ - УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Настоящая методика определяет порядок расчета размера возмещения гражданам - участникам строительства (далее - граждане) по договорам, в том числе договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - объект строительства) (всех жилых помещений в одном объекте строительства), подлежащих передаче гражданам (далее соответственно - жилые помещения, договоры, возмещение).

2. Выплата возмещения по договору осуществляется в размере, предусмотренном частью 2 статьи 13 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3. Расчет размера возмещения по договору осуществляется в следующем порядке:

а) определяется размер возмещения по договору исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (B_1) по всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства:

$$B_1 = (S_1 \times R_1 \times k_1 \times m_1 + S_2 \times R_2 \times k_2 \times m_2 + \dots + S_n \times R_n \times k_n \times m_n) \times z,$$

где:

1, 2, ... n - жилое помещение, подлежащее передаче гражданину;

S - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче гражданину. Если общая площадь жилого помещения превышает 120 кв. метров, указываются 120 кв. метров;

R - рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого

помещения, равнозначного по отношению к жилому помещению на первичном рынке на момент выплаты возмещения. Рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства". При этом для целей настоящей методики под равнозначным жилым помещением на первичном рынке понимается жилое помещение, в котором жилая площадь и количество комнат не меньше жилой площади и количества комнат жилого помещения, подлежащего передаче гражданину в соответствии с договором, а объект строительства с равнозначным жилым помещением находится в границах муниципального образования и на той же стадии строительства, на которой находится объект строительства на дату принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства;

k - доля гражданина в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы в соответствии с договором после государственной регистрации права собственности (указывается в виде правильной простой дроби);

m - доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора, рассчитываемая по формуле:

$$m = M / P,$$

где:

M - размер средств, фактически уплаченных гражданином в счет цены договора;

P - цена договора в соответствии с условиями договора;

z - корректирующий коэффициент выплаты, рассчитываемый по формуле:

$$z = \frac{120}{S_1 \times k_1 + S_2 \times k_2 + \dots + S_n \times k_n}.$$

В случае если сумма общих площадей жилых помещений в объекте

строительства, подлежащих передаче гражданину, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;

б) определяется размер возмещения по договору в соответствии с условиями договора (B2) по всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства:

$$B2 = (S1 \times D1 \times k1 \times m1 + S2 \times D2 \times k2 \times m2 + \dots + Sn \times Dn \times kn \times mn) \times z,$$

где:

1, 2, ... n - жилое помещение, подлежащее передаче гражданину;

S - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче гражданину. Если общая площадь жилого помещения превышает 120 кв. метров, указываются 120 кв. метров;

D - стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, подлежащего передаче гражданину, в соответствии с условиями соответствующего договора, рассчитываемая по формуле:

$$D = P / \text{Собщ},$$

где:

P - цена договора в соответствии с условиями договора;

Собщ - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче гражданину;

k - доля гражданина в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы в соответствии с договором после государственной регистрации права собственности (указывается в виде правильной простой дроби);

m - доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора, рассчитываемая по формуле:

$$m = M / P,$$

где:

M - размер средств, фактически уплаченных гражданином в счет цены договора;

z - корректирующий коэффициент выплаты, рассчитываемый по формуле:

$$z = \frac{120}{S_1 \times k_1 + S_2 \times k_2 + \dots + S_n \times k_n}.$$

В случае если сумма общих площадей жилых помещений в объекте строительства, подлежащих передаче гражданину, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;

в) итоговый размер возмещения по договору принимается равным максимальному значению размера возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (B1) или размера возмещения по договору в соответствии с условиями договора (B2) соответственно."